



“新商圈 新亮点”主题策划之一——东部新商圈



自从2003年济南确定东扩战略以来，济南东部地区一直以高速发展。大量政府职能单位搬迁至此，随后又有央企、国企、新型高技术公司在此落户，显示了济南东部的城市新CBD定位。原有的商业聚集中心“二环东路-花园路片区”加上“高新区-会展中心片区”以及“奥体中心片区”成为商业首选地。尤其以高新区为主，这里大量的新建社区和快速上升的入住率都让济南东部成为炙手可热的商业新福地。

东部聚人气 商业新福地

自2003年以来，济南开始了东扩战略的步伐，之后市直机关部分单位开始进驻龙奥大厦，行政职能集中东移。将司法、教育、人事、劳动等部门搬迁至此。省高级法院、档案馆、省博物馆新馆、省美术馆落户在东部。济南市行政职能、公众服务逐步东移，也是实践了济南市“东拓”的建设构想。

而这两年来，东部的生机和活力展现出来的另一个方面，就是新兴商业体的落成。因为城市功能的东进，东部地区人居环境极大改善，大量新建社区建成入住，商业物流、金融资本、教育医疗、餐饮购物、社区服务等功能到位完善，也开始与济南老城区融为一体。随着东部新城的开发建设，未来估计将有100万人口陆续入住，济南市的人居格局正在悄然改变。正是在这种人居环境悄然改变的同时，东部商业建设也在加快步伐。因为济南东部地区城市配套是高规格建设，商业发展也得益于基础设施的完善。在大量年轻的工作人口常住、新兴公司企业落户的背景下，东部商业目前正处在起步后的发力期，已建成开业的雨滴广场、丁豪广场、美莲广场以及正在建设中的高新万达广场成为近两年中的商业热点，未来将服务周边5公里内的人群。

两大商圈辐射高新

在东部地区，高入住率保证了一个稳定的消费者基数，目前已经建成入住的保利花园、中海紫御东郡、未来城、中润世纪广场、名士豪庭、海尔绿城全运村等社区形成了社区小商业的有利环境，在这些大社区的核心地区分布着两大商圈。目前在济南东部，最大的成熟商圈是会展中心商圈。除了银座和家家悦之外，2013年底运营的丁豪广场以及华润万家超市填补了周围社区的需要。与此同时，紧邻会展中心东侧的高新区万达广场项目已经开工建设，将在2016年竣工。未来在高新区国际会展中心将形成银座、家家悦、丁豪和万达这4大商超组成的完整商业体系，涵盖商超零售、娱乐、餐饮等业态。

第二大商圈是齐鲁软件园商圈。目前在该区域已经成型的商业主要是雨滴广场与美莲广场，而在2013年通过国家验收的济南综合保税区，未来将配套建设奥特莱斯综合体，一座“国际超市”即将出现在省城东部，实现济南人家门口就能免税购物的愿望。

社区底商形成气候

济南东部商业还有一个特点，就是在综合性商业体分布的同时，还有大量社区商业、道路两旁门头底商填充消费者最后500米的日常型购物。就以底商比较发达的齐鲁软件园片区来说，餐饮、便利店、服饰店、儿童用品、美容美发、家政服务社区业态极为丰富，围绕在美莲广场、雨滴广场周边形成了一个成熟的商业体系，服务着周围雅居园、黄金时代、康桥颐东等小区近8万人口。

东部新商圈的社区商业全部是新建小区的规划配套商业，以现有的眼光来看，形成了济南比较完备的社区商业。高新区远离济南中心城区，在方圆十几平方公里的区域内，分布着两大商圈。但在商圈周围广大地区，没有形成像中心城区那样的各项服务业完备的体系，但就是这种条件为社区底商的发展创造了条件。高新区内有大量年内新建的小区，底商规划完善，有些小区还有双层底商和多层临街门头房，消费者不用出小区就能购买到大多数的日用品，享受到生活服务，这也是未来商业的一个发展方向。

东部新兴综合体



美莲广场：

2014年9月19日，位于齐鲁软件园商圈的美莲广场购物中心正式开业。与济南现有的所有商场运营模式不同，美莲广场是山东首家以阅读为主题的综合性购物中心。把阅读与购物元素相融合的美莲广场将读书体验、文化氛围与购物消费等元素相互融合在一起。美莲广场的图书馆在1—5层设置了免费公共阅读空间，喜欢读书的人们可以在各楼层选择自己想看的书籍，在环境雅致安静的图书阅读区静心品阅。把书籍体验这一概念引入一座商场是济南乃至山东的首次商业尝试。美莲广场通过自己的主题平台，不定期开展各类文化艺术活动，以展览、讲座、论坛等形式，丰富人们的业余生活，定位是集购物、餐饮、娱乐、休闲、服务于一体的综合性商业中心，成为高新文化的新地标。



丁豪广场：

丁豪广场是丁豪地产斥资23亿元倾力打造的集五星酒店、购物、休闲、娱乐、居住、办公为一体的35万平米大型城市综合体项目丁豪广场商业部分共分6层，其中地上4层，地下2层。地下1层为6万平米的华润万家超市大卖场，以及多个精品商铺。地上一层为百货，包括化妆品、珠宝首饰、名表、快餐、咖啡。地上二层有时尚品牌服饰、休闲服饰、运动服饰、饰品、餐饮。地上三层包括美食广场、儿童综合体、大型餐饮品牌等。商场内有包括星巴克、城南往事、高第街56号、马克华菲、食全食美、汤皇小厨、拉夏贝尔、茉莉餐饮等近200个知名品牌入驻，成为东部的重要商业综合体。



高新万达广场：

2013年，济南高新万达广场开工建设，项目将于2016年竣工开业，斥资100亿元，建筑面积达80万平方米，涵盖国际购物中心、甲级写字楼、高档住宅、时尚SOHO以及临街商铺等物业，是一座集购物、餐饮、休闲、文化、娱乐、居住、办公等多功能于一体的一站式高端消费场所。高新万达广场位于济南国际会展中心东侧，建成后将为东部商业格局的支柱，在高新区万达广场周围将有供20万人入住的社区体量。与工业南路一条街之隔的丁豪广场共同服务会展中心片区。

