



万虹广场效果图。

2017年7月20日 星期四
编辑:蓝峰 美编:马晓迪 组版:陈华

地铁商业代表项目万虹广场:

依托轨道交通优势 填补东城商业空白

两年前,随着R1线的正式开通,济南也开始向地铁时代迈进。地铁建设对城市商业有着巨大的带动作用,作为地铁商业的代表,新东站片区的万虹广场,周边有四条在建或者规划建设的地鐵线路,地铁给其销售和未来运营带来重大利好,也被投资者广泛看好。今年上半年,万虹商铺销售额排名济南第二。

本报记者 魏新丽
见习记者 赵夏晔
实习生 都亚男

地铁促进东城发展 大型商业综合体入驻

济南轨道交通开工两周年,沿线商业地产迎来快速发展契机。不只是已经开工建设的R1和R3线,未来可能开工的R2、M线、环线等,也给周边的片区带来重大利好。以地铁站点为中心,实现圈层式发展的TOD模式,给沿线商业带来新的机遇。

对于济南来说,地铁的建设给区域发展带来重大利好是切实可行的。

2015年7月,R1线动工将串联济南长清大学城和西客站片区;2016年6月20日,继R1线之后,济南第二条地铁线路R3线也正式动工,作为南北向市域快线,将连接主城东部中心、机场、空港组团等。

近几年来,济南的发展重心逐渐东移,东部发展迅速,东城正在逐渐崛起。而以往的东西向交通大动脉主要为经十路,难以解决城市交通拥堵的问题。地铁的建设,将缩短片区的空间距离,让济南的城市发展更为迅速。

根据调查研究,与一般交通工具相比,地铁速度革命性的提升,使得传统的所谓“地段”概念今后将会随着轨道交通的延伸而得到极大改观,距离远近的心理概念,将由自然的空间距离转变为搭乘轨道交通的方便程度,人们将趋向于考虑时间距离。

根据城市中心向东漂移的现状,R3线要为尽快连通中央商务区、东客站片区、遥墙机场片区,打造南北向快速客运走廊,争取2020年底与一期工程同期开通试运营。

其中,R3线经过的新东站片区,目前正在如火如荼建设。根据规划,这里将充分发挥人流、物流、资金流的聚集效应,建设产业新高地、城市服务中心。东城崛起不断提速,区域人口持续导入。统计显示,东城的发展,吸引了越来越多的人口,也促进了周边配套设施的

完善。如吸引了大型商业综合体万虹广场入驻,弥补了该片区缺乏大型商业综合体的空白。

万虹广场位于新东站片区,工业北路与开源路路口,预计明年国庆节开业。万虹广场副总经理陈旭峰表示,万虹广场选址新东站片区,其中之一考虑是看中片区的交通优势。“随着轨道交通的建设,片区发展越来越快,吸引了不少市民前来置业,目前片区常住人口已达40万,未来2到3年这个区域的人口将达到60万以上。各项指标显示,这个区域会快速地从老工业区向新型的中高端居住生活区迈进。”陈旭峰说。

四条地铁线将在此交会 消费人群辐射全市域

“在区域发展战略、大的现代交通体系以及城市服务业发展的大背景下,万虹广场应该说是应运而生。”国务院发展研究中心市场经济研究所所长任兴洲说。任兴洲提出,随着现代交通体系的快速发展,原先由水运码头、铁路等交通方式带动起来的交易市场逐渐失去了活力,而现在以立体交通、飞机、高铁、高速公路形成的现代立体型交通网络对商业格局变化却产生了重要影响。

参考国内其他城市轨道交通对于商业价值的提升案例可以看

出,地铁建设对商业综合体的带动作用非常明显。在地铁未开通前,居民日常消费的辐射半径主要集中在本区域,市中心的商业消费吸引力要小于本区域的消费吸引力。但是地铁开通后,居民日常消费的辐射半径明显放大,市中心的商业消费吸引力要大于本区域的消费吸引力,并且产生地铁沿线消费吸引力。

因此,地铁周围的商铺成为众多商家和投资客的“必争之地”。以杭州地铁为例,2008年2月间最热销的10个商铺项目中有3个位于松江新城,其中最直接的原因就是9号线通车带来新的人口导入高潮,吸引了商铺投资者们大量进入松江新城。

“地铁运营改变了市民的生活方式,尤其是消费方式。”万虹广场营销负责人高金龙说。作为地铁商业的典型代表,万虹广场周边将有四条地铁线交汇。“目前正在建的R3线,王舍人站就在广场附近,未来将建设的R2、M1、M4也将从这个片区穿过。”高金龙说。在万虹广场周边,将有四个地铁的出入口,届时市民一出地铁就可前往购物,十分方便。“王舍人站,新东站,奥体站等站点的人群都可以会集过来,给我们带来巨大的客流量。”高金龙对前景十分看好。

“据相关机构数据统计,今年上半年万虹广场商铺销售额在济南排名第二。”高金龙说。



西北角夜景透视图。

一站式商业综合体 落户东城 打造济南最大银座购物中心

伴随着济南新东站片区的发展,新的中心能有效疏散市中心人口。“新东站区域是一个交通枢纽,这有铁路港、航空港、公路港,以后从各个方向抵达都非常方便,是一个很有发展潜力的区域。”陈旭峰认为,“与其说我们看中济南新东站片区的发展,不如说我们看到了政府改造东城,打造一个新商业中心的力度。”

据介绍,万虹广场整个项目包括购物中心、景观中心和精装公寓。将打造成集休闲娱乐、高端居住、商务会议、精品购物、美食餐饮等于一体的体验式商业综合体。整个项目的开业时间预计为2018年10月。

此外,万虹广场项目还将新建6.5万平方米的水景广场,这将是济南市最大的商业广场,为历城区居民提供休闲、娱乐的场地。加上项目旁改造的小汉峪沟景观长廊,整个水景广场将成为历城区的景观亮点。

万虹广场和银座集团还宣布正式进行战略合作。万虹广场项目的银座中心将被打造成为济南东城最大的银座购物中心、银座综合超市。据银座集团投资发展本部总监陈放介绍,银座将为济南新东城的广大消费者打造大型的现代舒适、时尚、集中购物、休闲、娱乐为一体的综合中心。

“随着未来四通八达的交通线路逐渐完善,以及万虹广场的投入使用,将会带动周边区域的房价。”陈旭峰说。万虹广场建成后将成为济南东城最大的银座购物中心,片区60万人可以在家门口购物,其他区域的人也可以乘坐地铁前来购物,因此对于目前新东城市的发展和商业格局的变化,都将产生重要影响。

“万虹广场将填补新东站缺乏大型商业综合体的空白,未来片区市民可在家门口享受吃喝玩乐一站式服务。银座中心也将落户万虹广场,该中心将被打造成为济南市最大的银座购物中心。”高金龙说。

本报记者 魏新丽 见习记者 赵夏晔
实习生 都亚男

