

辐射一圈 带动一片

省城商业综合体主打“一站式”

在住宅市场受到房地产调控的打压时，商业综合体项目的价值却日益显现。随着城市的发展升级，综合体犹如一个巨大的磁场，其所产生的效应，能够给投资者带来巨大的收益。



主打青春、时尚的商业综合体受消费者欢迎。

商业综合体 带来购物新体验

近年来，济南城市综合体建设风起云涌，遍地开花。一批整体布局完整、功能特色鲜明的商业项目相继涌现。恒隆广场、和谐广场、贵和购物中心、中海环宇城等大型商业综合体的相继开业运营，让济南商业氛围起了国际范儿，以前去北上广购物，现在在济南就可以实现一切。

目前，正在运营的恒隆广场、和谐广场为济南的大型购物中心的代表。两个购物中心的共同的特点是集购物、餐饮、娱乐等为一体，都号称“一站式”。他们的进驻给济南人民带来了一种全新的购物感受。比如，每家都引进了不少此前没有济南露面的时尚品牌。恒隆广场开业时，号称有40%左右的品牌是第一次进驻济南，如百丽宫、优衣库等；随后开业的和谐广场，也有不少品牌是第一次来到济南，如C&A、H&M、星期八小镇等。这让很多喜欢逛街购物的人过足了瘾。

“几年前，济南人的大众娱乐方式还很局限，看电影、K歌、吃饭、电玩只能去单体店，很费劲，现在可好了，有了这些‘综合体’，休闲娱乐就更方便了，只要过去，里面啥都包括。”一位年轻人给记者说，“感谢他们的到来，给我们这般享受。”

扎堆入市 投资优势进一步凸显

未来几年，济南还将有更多

的大型商业综合体项目入市。据了解，正在建设中的鲁能领秀城综合体项目、华润五彩城、祥泰广场、三庆青年城、建邦CCPARK、金光旺角、银座好望角、丁豪广场、海那城等诸多综合体项目也在加速布局，勾勒出了济南商业综合体硝烟四起的景象。

随着“一站式”商业综合体的日渐兴盛，其投资优势也日益凸出。业内专家指出，一个成功的商业综合体，能直接拉动周边商业繁荣，带来强大的客流和商机，促进区域楼市的发展。相比于单一功能的建筑，商业综合体可以在共生、互利的前提下，集中不同的商业行为，彼此增加潜在顾客，最终实现多项功能的综合，形成互赢效应。“恒隆广场提升了整个泉城广场区域的人气，他们把人吸引过来，我们也跟着沾光不少。”在芙蓉街经营特色餐饮店的杨先生笑着对记者说。将于年底开业的丁豪广场已经显现出对于周边的辐射带动作用，“丁豪广场已经成为不少房东提升房租价格的砝码。”在高新国际会展中心租房住的小张说道。

从长远角度看，商业综合体较独立商场有着无可比拟的优势。独立商场只能吸引一般的购物人群，而商业综合体还会吸引到除一般购物外其他使用功能建筑的组合人群。这种特性将为综合体商业带来更多客流和更多的非目的性购买的机会，从而大大扩展了业主的总体消费客户的基础并提升了销售额。商业综合体的独特优势也催生了新一波的投资热潮，众多投资者纷纷将目

光聚焦于此。

特色制胜

轻型城市综合体受追捧

随着商业综合体的快速发展，以建邦CCPARK、金光旺角、诚基yoho、三庆青年城、东都国际、海那城等项目为代表的，以时尚、休闲为主要定位、以年轻客群为主要特征的小型主题商业综合体也开始崭露头角，并取得了不错的市场效果。而以主打总部办公、旅游商贸为特色的城市综合体海那城，近期也备受关注。据悉，建成后的海那城·总部公园将是山东首个公园级、街区型独栋总部，是集办公、居住、物流、商贸、旅游五大功能于一体的大型综合体，与轻型综合体有所不同的是，海那城将吸引济南城区或周边的小型企业总部在此经营、办公。

对于商业综合体的发展趋势，建邦CCPARK项目招商负责人安丰梅指出，目前，城市经济的发展，消费者消费力的增强，自然出现城市商业综合体来满足人们的需求，但城市商业综合体不可能无限扩张，事实上，商业综合体的区域化、功能化、主题化、小型化这是必然的发展趋势。

安丰梅告诉记者，相较于以大体量超市百货为主，业态丰富、客户群体较广的大型商业综合体而言，走特色定位和小众路线的轻型商业综合体所主推的中小型商铺和公寓，由于具备鲜明的特色，较低的总价和独特的功能分区，而深受市场欢迎。

(楼市记者 田晓涛)

小公寓暗藏大回报

10万首付投资省城公寓

在住宅市场限购的大背景下，公寓成为地产投资中总额低、收益率较高的产品之一。记者采访了解到，部分投资者在公寓产品上取得了不错的回报，投资回报率高于7%。

很多年轻上班族选择购置公寓来过渡，方便居住生活的同时，还可以作为投资产品，为日后改善居所积累资本。目前济南力高国际、华创观礼中心、东都国际、祥泰汇东国际、保利中心、海信龙奥九号等小面积公寓产品成为了市场的香饽饽，部分公寓仅需首付10万元。

低总价、低首付 吸引购房者

对于年轻刚需一族来说，事业起步阶段的他们大多没有足够的资本积累，购买住宅的首付只得靠啃老，然而很多来自农村家庭的年轻置业者，父母并不能给他们太大的帮助，反而会增加整个家庭的负担。一套住宅成为一个家庭的重担着实令人慨叹，而如今很多年轻刚需购房者开始转变观念，不再追求一步到位选住宅，而是把目光瞄准低总价低首付的公寓产品，这也是目前市场上小面积公寓产品蜂拥入市的一个导向。

近日记者走访省城多家公寓项目了解到，在市场供应的公寓产品中，户型小功能全的小面积公寓深受购房者的青睐。位于奥体中路和工业北路交会处的东都国际项目推出的精装公寓近日打出了6000元/平米的诱人价格，让周边工作的刚需置业者和投资客蜂拥而至，在济南公寓市场均价

早已突破万元大关的形势下，如此低的单价着实令人心动。据了解，项目目前的主力户型为40—60平米，客户认筹情况非常火爆。

小孟在花园东路一家软件公司上班，正在考虑买房的问题，由于资金比较紧张，他便决定先购置一套小面积的公寓来过渡，不用花钱租房而且房子还能升值，东都国际精装公寓吸引了他。小孟表示，这里离自己上班的地方也很近，关键是价格相对便宜，在自己接受的范围内。小孟给记者算了一笔账：按目前自己租房月租金1500元计算，5年时间就花去了一套小面积公寓的首付款，而如果现在购买一套20万出头的小面积公寓，按贷款10年计算，月供都不到1500元，之后房子还是自己的，并且一直在升值，投资回报率约为10%。据了解，像小孟这样的以买公寓代租房的刚需人群正在扩大，小面积公寓越来越受到年轻人的青睐。

区域位置 助力公寓价值提升

刚入市不久的华创观礼中心项目因其位于奥体核心片区，紧邻东荷体育馆，又是全精装交付，项目一推出就受到了市场的热捧，看过项目实体样板间的小周说道，项目离公司比较近，而且户型非常不错，虽然总面积比

较小，但房屋功能齐全，布局很紧凑。据了解，小周在高新区一家公司上班，已经在省城西边购置了一套住宅，由于去年公司由市区搬入高新区办公，现在上班路途比较遥远，且遇上上下班高峰期会经常堵在路上，他早有在东部购置一套公寓的想法，华创观礼中心精细的产品吸引了小周。他告诉记者，自己已经在华创观礼中心办理了认筹手续，等待项目近期开盘选房。据悉，项目目前推出3号楼35—62平米产品，最低价8500元/平米，送1500元/平米精装。业内人士表示，奥体片区办公写字楼产品逐渐投入使用，越来越多的企业搬入办公，周边公寓产品市场需求将逐渐增大，产品价值将有很大上浮空间。

对于公寓产品来说，绝佳的地理位置非常重要，作为投资产品升值潜力很大，用来租售都比较划算。位于花园东路的祥泰汇东国际以及力高国际的公寓产品亦成为区域内的热点楼盘。据了解，主打小面积办公的力高国际公寓产品推出47—67平米房源，起价7500元/平米，前去咨询的购房者络绎不绝。同区域去年入市的祥泰汇东国际入市一年多，每平米房价已经涨了1000多元。从事地方工作多年的刘先生表示，随着化纤厂区众多品牌大盘的入驻，周边配套日趋成熟，周边公寓产品暗藏很大的升值潜力。

(楼市记者 葛未斌)



不少年轻人选择小面积公寓进行过渡。