

# 人防商业与地下商业并驾齐驱

## “地下”成省城商业地产开发新热

在济南市国土资源局网站,记者看到,济南市国土资源局挂牌出让10宗地块,共计1135亩地,其中,济南西客站东侧地下四地块全部为地下空间,占了四成。记者随后致电济南市国土资源局,有关人员表示,这是地下空间首次作为商业用途单独出让。

### 地下空间成土地集约利用新方向

有关专家表示,地下商业街、地下停车场、地下过街道、地下仓储、地下文化娱乐场所等会大量涌现,“地商”开发成为趋势,而人防则成为土地集约利用的主要方式。作为地下空间利用的先行者,人防商业由1995年经四路人防起步,加上正在建设或筹备的泉星地下广场、大众广场等,人防商业数量将达到10个。

济南市人防办公布的数字显示,目前济南市已建成地下人防工程160余万平方米。“十一五”期间的人防重点工程中,经十一路人防一二期已经投入使用,马鞍山路人防也已经由银座来运营;槐荫广场地下改扩建工程,华联超市已经投入使用;位于王官庄的市中区大众广场人防工程大众广场改造工程主体也已完工,建筑面积约65000平方米,预计10月份投入使用;与其他人防商业一样,战时为人员掩蔽和物资储备使用,平时作为集购物、健身、休闲、文化、娱乐、餐饮、停车等功能为一体的



综合性商业服务设施。

### 民间资本试水人防商业

槐荫广场,是济南首个由企业来投资运作的人防项目。在此之前,不管是经四路人防还是经十一路人防,全部属于政府投资,政府收益。

据了解,该项目在原有的老槐荫广场的基础上改建而成,项目地面为全民健身休闲广场,地下建筑面积45000平方米,分为地下负一和负二两层。目前,经营面积在1万平方米的华联超市已经开业三个月。

延展城市空间、增加税收、促进就业,这成为人防商业发展的驱动力。1999年1月开业的经四路人防商城,年收入超过1000万元,创利税过400万元。槐荫广场建成后每年可提供近1000个就业岗位,同时增加财政税收(国地税)2000余万元。

### “地一大道”或将登陆济南

地下空间的招商引资也跨出了重要一步,2010(香港)山东周期间,济南市与香港人和商业控股有限公司签署合作协议,将在济洛路、经二纬十一路、花园路建设总面积约26万平方米的人防工程,总投资约为21亿元人民币。

据了解,人和商业控股有限公司自1991年开始在哈尔滨、广州、郑州等地进行地下商业开发运营,2008年10月22日,人和商业(01387.HK)于香港联合交易所主板正式挂牌,成为中国地下商城领域的龙头,公司有关负责人称,预计到2012年,其所开发的地下商城面积将达到600万平方米,商业版图延伸到全国30多个大中城市。若能在济南成功扎根,地一大道品牌将会在济南继续复制。

(楼市记者 矫娟)

### 招商项目达十几家

### 商业地产开始“集中招商”

济南商业地产开发进入爆发阶段,阳光100、鲁能、中海、中齐、丁豪、中铁等房产企业的招商工作也紧跟提上日程。从只租不租到只租不售,济南商业地产正在进行一个华丽转身。

市呈现给大家,这一方面受益于济南黄金商圈,另一方面也依托于恒隆地产这个品牌。同时,他还表示目前济南商业状况还远远不能满足现有消费需求,需所有商业地产企业共同努力,做大这块蛋糕。

### 招商难易不一

随着济南城建速度加快,商业地产开发如火如荼。单是泉城老商圈,已被恒隆、世茂、银座、泰府广场、红尚坊等新商业巨鳄所围合;纬十二路、高新区等新商圈也不断出现,济南商业地产开发进入了爆发阶段。

“济南商业项目近一两年开发迅速,然而商家资源太少,品牌扩张程度有限,使得招商有所困难。”阳光100客户总监陶晓智说道。阳光100四期商业目前正在全面招商中,因其小区居住规模大,且周边好的商业项目比较稀缺,招商相对容易。山东恒隆地产有限公司副总经理裴钢说道:“济南有很好的经营环境,在招商方面我们立足济南,面向全国。我们会给济南的消费者带来像星巴克、哈根达斯、Sport City(运动城)、优衣库这样的全新品牌,也会将目前在全国还为数不多的Palace电影院、Ole'精品超

但不少开发商在采访中表示,济南在全国的影响力不足,很多品牌目前还不准备进驻济南,知名服装品牌、餐饮、主题卖场甚缺。

### 只租不售占半壁江山

前些年,“商业”与“地产”不分家,众多开发商把开发商铺全部售出,以求快速回笼资金,扩展疆土,当销售业绩轰轰烈烈之时,惨痛的教训也随之接踵而至。如今,济南各开发商开始有意隔离“商业”与“地产”,吸纳第三方商业运营公司加入,统一管理,只租不售渐成运营主流。据悉,鲁能领秀城、丁豪蓝调国际、苹果城等商业已步入实施阶段。

恒隆地产是典范之例,素以自持物业,统一招商运营享誉全球。从只租不租到只租不售,这是商业良好运营的表现。陶晓智表示,出售商业是因资金链不足,但从长远发展来看,自持物业、统一管理才能促进商业发展。(楼市记者 陈晓翠)

★招聘平面设计2名,文案2名,个人简历至 gkgolf@163.com

**GUOKE INTERNATIONAL GOLF VILLAS**  
2010, 别墅生活在国科

## 两亩地 一个家

独门 独院 独栋

国科国际高尔夫别墅,一个备受万众瞩目的别墅庄园崛起。3400亩超级大盘,旗舰型项目山东省内屈指可数;0.2超容积率,每一个细节自成为一道风景;70%超高绿化率,家与自然从此不再分开.....  
在国科,生活即享受,有多少栋别墅就有多少个惊喜可以创造。

销售热线: 0531-85500001/2/3 www.gk-golf.com

土地日益稀缺,独栋别墅更显珍贵;价值就在眼前,让目光作证.....一生只需一片领地!

- 国科国际成熟别墅文化区新品,北美原乡独栋生活圈
- 紧邻18洞72杆国际标准高尔夫球场
- 距国际机场15分钟车程
- 私有围合式院落,廊院与庭院别墅的方正布列,尽显大度之美
- 拥有“大型水上乐园”,2000米寒武纪地下天然矿物养生温泉、国际会议中心、室内网球场等配套

◇ 投资商: 国科地产 ◇ 建筑/景观设计: 中外建环境设计所(留法博士 daisy 作品) ◇ 物业管理: 北京中实杰肯道夫物业管理有限公司 ◇ 高尔夫球场设计: 美国 GRADE 高尔夫设计公司