2010中国（山东）住交会第七届“三名”推介榜系列活动之
经济引擎◎城市名片
2010济南城市综合体推介榜
齐鲁晚报

齐鲁晚报
2010中国（山东）住交会第七届“三名”推介榜系列活动之
经济引擎◎城市名片
2010济南城市综合体推介榜

综合优质资源 服务城市发展

2010齐鲁城市综合体 发展峰会观点精粹

织补城市片断的中心

清华大学建筑学院党委副书记、国家健康专家委员会委员 **邵磊**

城市片断与综合路径

城市综合体不要成为城市片断，它应该成为组织城市片断的中心。城市片断有几种：一种是大型城市新区的片断，再一个是“城中村”，再就是旧城改造后的肌理片断，再有一种就是与城市环境脱节的建筑片断。我们怎么样把它们综合，我想综合有几种路径：之一：都市的思维。我在这里强调三个词非常有必要：集合、密度、异质。

之二：开放的区域发展模式。之三：混合与多样化的社区。路径之四：高密度混合的原则。

提供一种生活模式

城市综合体和新城的建设。像北京做规划的时候我们通过布局试图疏散旧城的人口，来解决城市结构的问题，但是新城的吸引力永远是一个问题，大家不愿意去。所以当我们把综合体的建设，把业态、生活模式和新城的建设紧密结合起来的时候会不会真正发挥城市资源集中的效力，带动，形成一个城市的增长极，带动城市的发展。

城市的综合体生活。我觉得不管哪个综合体的诞生，给这个区域不仅是物质上的提升，更多的是一种生活模式。我们为这个城市提供怎样的一个生活模式，对原有的生活模式是怎样的改变，这个非常重要。所以我们在业态上，对组织上，对这个地区的影响上都要纳入城市区域环境考虑。

综合体需要统筹协调

我们强调综合体应该是三位合一的，建筑，景观和规划。怎么样把它们作为完整的东西集中到综合体的本身规划设计中，既解决综合体的问题，又解决城市面临的规划问题和城市景观的问题，这个问题需要统筹协调，而不是各自为政的情况。当我们看到一个城市各自冒尖的情况，这种带来的功能组织上的混合是很麻烦的一件事。

另一方面，交通的运行和管理问题，这里面提到绿色出行。对于综合体来讲，结合BRT，结合我们的地铁系统，综合体在内部规划上做一个很好的可达性，作为大型的综合体在慢行系统，在步行体系上做很好的规划，这是非常重要的事情。

城市综合体的建设与城市原有机理的整合，因为很多的城市综合体发生在城市的中心部分，甚至有的保护区、有密集、复杂的人口状态，我们说我们不希望把所有的城市都变成千篇一律，都变成长得一样的东西，所以说原有的特色，旧城的机理以及映射到社会的结构上，怎么样在这方面发挥作用。

峰会现场。 本版摄影/徐延春 郑勇山

建立两大服务体系

中国购物中心产业咨询主任、亚洲购物中心协会轮值理事长 **郭增利**

在目前阶段发展城市综合体，环境是不是适宜的？这个行业有没有发展的潜力？

成长力量惊人

看看我们把2003-2009年综合体的发展表现，大家会发现，进入到2000年之后我们每年的增长率基本上都达到了30%以上，在2008年的时候我们的增长率达到了37.7%，是快速的发展，大家看到了城市综合体在目前的中国虽然没有成为主导的力量，但是成长的力量是惊人的，这就意味着城市综合体的发展下一步还会是这样的趋势，这种趋势还会延续几年。

我们看到这个城市综合体的发展速度是非常快的，无外乎几个原因：

第一中国城市发展的步伐越来越快，第二是国内商业品牌的扩张速度在加快。第三在一些大中型城市商务需求提升的速度也非常快。我想有上述三种方面的需求，作为购物中心也好、城市综合体也好，其实扮演的角色是什么？是提供商业物业，也就意味着，我们作为物业的提供者必须要确立一种服务型的心态，我是服务于品牌，服务于中国的城市开发，服务于各种商务需求的需要。我们应该用这种心态做城市综合体。

建立两大服务体系

建立两大服务型的体系，一是服务型的开发体系。过去的开发体系是按照企业的特点去做开发，我们并没有设身处地地为用户着想，如果能够和这个城市商业网点的布局紧密地联系在一起，如果树立这种理念对于这个城市商业的贡献，对品牌上的拓展都会形成非常好的帮助作用。这也就意味着我们需要了解的是什么？是了解品牌商需要到哪里开店，开什么样的店。

第二个是服务型的运营体系，同样是作为物业的提供者，我需要让所有的品牌、所有的租户在我的写字楼当中，在我的公寓中享受到很好的服务。从商场的角度看，我们之所以做购物中心，原因就在于购物中心的品牌与品牌之间、业态与业态之间、业主与业主之间有联动的功能，你能够促进商业品牌的发展，提升他的销售收入，提升他的业绩，我相信如果用这种理念去看的话，你的购物中心一定是成功的。我想假定我们服务型的开发理念有了，服务型的运营体系也有了，就意味着我们里面的租户会得到非常好的业绩。

我们还需要找机会，我们得找到机会点。我们按照消费率对中国主要的城市进行了分类，我们把城市划分为重点关注城市、积极关注城市和一般关注城市。因为是来济南，昨天晚上我特意标注了一下，在中间有一个红点，大家会发现，济南消费率的水平(平衡各个省会城市之后)是居中的，但是购物中心的数量并不是非常多的，所以从这个角度看，中国的开发商认为城市综合体的开发空间在二三线城市。

济南发展处于最佳时期

亚太城市发展研究会秘书长、中国房地产学会副会长 **卞洪登**

济南和北京有点相似，很多的土地在储备，没有使用，甚至有一些土地在法律上不是禁止的，是可以使用的，它的空间实际上是很大的。我们在北京城市化的进程中注意了国家城市化的模式，也就是说照顾了现有国家城市化的模式，在围城里面建新城，在老城里面建新城，有点儿像意大利的模式。在老城建新城有很多弊端，尤其是在人口大国建新城更可怖，因为13亿人每天把富人推到城里买房，导致北京现在路修得越来越好，路越来越堵，房地产的价格越来越高。这个板子没打在规划部门的身上，而打在了房地产的身上，这个不公平。我们的规划可能撑不了三五年，一个五年规划就翻一个跟头，我们的规划要有战略性的思维。我们现在研究城市综合体，研究CBD研究大城市的发展方向是非常重要的。

我们的城市化是一个初级版，由于原来的城市功能单一，不配套，就导致了这个片区可能会出现“三明治”的城中村，还有的认为工厂和城市可以共融，还有的认为城市以商业为主，工业有工业专署区，行政有行政专署区，我们现在在城市化进程中很多没有科学发展城市，建个城市就建城市，但是都往前冲，然后大家都变成堵了，然后再往回想。现在是这种升级的模式。

我认为济南现在处在一个比中小城市进步的大城市，比北京、天津特大城市又差了一截的城市，在这些城市中比起沿海城市比如说沈阳、大连、青岛，南京这样的城市我们还有很多的优势没有发挥，还有很多的片区没有发展，也就是今天的主要任务——16个综合体片区的发展。最首要的问题是不要光建一个功能性的城市，失掉一些配套的两大问题。一个是只要有人集聚的商业，行政、娱乐，社交、金融等功能的地方，都要给它配一些住宅建筑。

我还可以给大家一个建议，就是未来的济南可要有大胃口，要有大格局，要有大的雄心壮志，我们济南城周边潜伏着潜龙戏水的悍将，最后可能在省会的凝聚力下，大家都会往这儿来。我们喊的声音还不够大，我们美丽的姑娘还藏在深闺。

济南这样的城市魅力无穷，在未来城市化进程的大会战中可能是未来一个异军突起的受益者，我希望未来的济南能像我预想的大城市发展，我也希望这样的城市综合体峰会的声音能够发出去，发得更响亮，让全国人民关注城市综合体的研究。

从目前济南城市发展现状看，济南还处在综合体发展的阶段，大概三年前“综合体”这个词才开始在济南发展起来。世联对于城市综合体有几个观点：

第一，综合体从来都是城市的中心。只有它能够成为城市地标、区域中心的时候才能体现到物业开发的价值最大化。第二，综合体更多来讲是功能复合。第三，综合体的出现是一个城市形态发展到高级阶段的必然产物和标志，是城市繁荣和活力的发动机。第四，城市综合体不在于单一物业类型的价值，最多在于综合体本身所带来的价值。包括可达性、高密度、集约性、整体性、工作复合性、土地使用的均衡性、空间的联系性、关系的完整性，强调对外的辐射性和升值价值。第五，综合体内部需要形成一种强势关系。办公、酒店、商业、居住共享的共同繁荣。第六，综合体要建立三大标杆。形象标杆、产品标杆、价值标杆。综合体和单一的物业有显著的差别，综合体有五种模式：第一种是均衡发展模式，这种模式是酒店、办公、商场、公寓、居住等平衡发展。第二种模式是以写字楼为核心的模式，OFFICE为主。第三种是酒店驱动型的模式，典型的代表是银座索菲特，它是以酒店为核心的，并有一个高端商场的形象。第四种模式是以商业为核心的发展模式。第五种是以住宅为中心的发展模式。

各种不同的综合体有不同的受益模式。第一种模式是有大财团背景的开发企业，比如说华润和中粮集团，他们开发要多的是作为一个企业的资金沉淀，沉淀之后进行运营作为长期的受益。第二种是以开发为背景的企业，比如说鲁商集团的银座系列，依靠商业领域的开发实现商业领域的扩张。第三种是万达广场系列，万达模式中商业和酒店这种资产是不销售的，只销售住宅、写字楼回笼开发资金。第四种是SOHO中国模式，这种模式在后期经营中是不太可持续的模式。

经过我们的研究，综合体最关键的四个方面是：第一是综合体的开发模式和引领模式的确定。综合体是否符合企业的发展战略，怎样开发是要考虑清楚的；第二是物业的地位和发展；第三是商业资源的获取和整合，不管是酒店资源还是商业资源，对于开发商来讲这是最需要考虑的核心问题；第四是项目和后期的运营也很关键。

综合体要建立三大标杆

世联怡高房地产顾问机构济南公司总经理 **夏云坡**

综合体要做好定位

济南阳光壹佰房地产开发有限公司董事长 **刘伟**

济南阳光100国际新城四期是集住宅、公寓、写字楼、酒店为一体的大型综合价值体，近30万平米。阳光100四期商业项目美乐汇现已启动，世界500强排名首位的沃尔玛，法国雅高酒店管理集团、新世纪电影城已经入驻。

阳光100四期城市综合体地处阳光新路板块，此位置将成为未来的核心城区，居住在此，将享受未来城市发展之硕果。优越的位置、独特的规划、区域的升值潜力，阳光100国际新城的居住优势日益彰显，未来价值不可估量。我们的商业美乐汇明年就要投入使用，总计四万平米，其中有13000平米是沃尔玛购物广场，另外还有27000平米我们需要招商，招商现在已接近尾声，预计在今年的春节左右正式营业。

对于阳光100来说，开发城市综合体项目，做这样的东西，要将前期的定位做好，包括对商业的定位要充分考虑，因为这与后期的招商是密切相关的。

总的来讲，通过今天晚报举办这样的论坛活动，我也觉得收获了很多东西，很感谢嘉宾和晚报提供这样一个平台，也希望我们今后能获得更多这样的交流机会。

为城市发展贡献力量

中铁十局集团房地产开发有限公司董事长 **刘序勇**

中铁·汇展国际项目位于高新区济南国际会展中心西侧，南临工业南路、西临崇华路、北临广场路。项目占地45381平米，总建筑面积19.2万平米，是由8栋18-24层高层建筑围合而成的20万㎡综合性建筑群，是济南东部城市综合体的代表作之一。本项目自2009年奠基施工，预计2011年竣工验收。

中铁·汇展国际项目是由有着世界500强、世界品牌500强荣誉的中铁十局地产开发。中铁十局地产作为一家有着高度社会责任感的央企，在开发中铁·汇展国际项目的过程中，秉承“勇于跨越、追求卓越”的企业精神，立足于为济南、尤其是济南东部提供更优质的商务办公环境的开发思路，规划了高端写字楼、大型超市及商业等多种物业形态，项目的产品体系以商务办公功能为主导，其他业态作为功能配套。

作为一个以商务功能为核心的城市综合体，中铁·汇展国际项目凭借优越的地理位置、强大的开发企业品牌实力、卓越的产品品质等优势，被誉为济南首席商务综合体，我们项目的首批房源于5月份开盘，开盘当日近3万平米的成交面积，也证明了社会各界对我们项目的高度认同。中铁·汇展国际作为济南东部核心区的城市综合体标杆，在满足项目自身需求的同时，中铁十局地产本着为片区提供更强大的综合性配套的、改善区域商业环境、为城市发展贡献力量的企业责任，与银座集团强强联手，强势引入了银座商城，填补了济南东部区域大型商业的空白，也将成为整个东部区域商业核心。

依据需求定 向招商

山东丁豪房地产开发有限公司总经理 **刘凯**

一个成功的城市综合体，要能够直接拉动周边商业繁荣，带来强大的人流和商机，促进区域经济和楼市的发展从，从严格意义上讲，城市综合体是将城市中的商业、办公、居住、酒店、展览、餐饮、会议、文娱和交通等城市生活空间的三项以上的功能进行有效组合，并在各部分建立一个相互依存、相互助益的能动关系，从而形成一个多功能、高效率的综合体。

丁豪广场是济南市重点工程，位于高新区的核心位置，正对济南国际会展中心，背依高新区行政审批中心，交通四通八达。共分为五星级酒店、商业、公寓及公寓式办公四大功能区，集购物、休闲、娱乐、居住、办公为一体的城市综合体项目。

丁豪广场主要服务济南东部以高新区管委会、国际会展中心、辐射东部区域的周边居住业主的购物、休闲、娱乐等物质与文化生活，高新区居住片区作为一个新兴的大型居住区，业主入住后发现生活配套较为欠缺，生活不方便，这是新区发展一个普遍存在的现象。而丁豪广场依据周边居住人群的消费需求定点招商最为注重的就是大型超市、餐饮、名品名店街、影城等文化、娱乐、休闲、购物的招商，尤其针对这种缺乏精神享受的配套，丁豪广场特意规划设计了影城，目前已与横店影城签约。

同时，丁豪广场也规划了公寓及公寓式办公，公寓户型面积40-120平方米，人性化的设计，户型紧凑实用；公寓式办公是灵活多变的自由拼接办公，宜商宜住宜投资。

风险机遇并存

道通置业总经理 **盛峰**

中国城市化、城市国际化已成为必然。在推进中国城市化进程中，商业地产是最具前导性和拉动性的行业力量，其最高级形式就是城市综合体，它将不同时间段的商务商业功能模块组织在一起，并保持其全天候繁荣，从而提高了商业综合体的使用效益。

目前城市综合体需求旺盛，主要是由于多数城市居民的物质基础、专业知识和职业能力及相应的家庭消费能力已经达到了追求生活质量、向往高品质的生活能力。因此，在城市中心、这种集公寓、商场、休闲、娱乐、主题公园于一体的城市综合体物业已成为需求的热点。

我们在看到城市综合体众多优势的同时，也应看到，城市综合体除了前期的规划、定位要合理外，后期的运营和物业管理也同样关键，其业态涵盖相对广泛、产品类型相对丰富，他们似乎各自为阵，但通过合理运营，便可使其环环相扣，带动整个综合体档次的提升。但如果运营得不好，不仅影响销售，后期运营也会受到拖累，城市综合体的风险和机遇是并存的。

因此，城市综合体在符合城市文化特色、区域消费特征和城市整体规划的同时，必须从品质抓起，建立能满足本地城市长期居住人群需求的各种业态，培养和完善专业管理能力的团队，并适时调整经营策略，才能真正立足并形成区域商业中心。

品牌企业的实力体现

山东省鲁商置业有限公司
副总经理 **吕世明**

高端城市综合体是集中了商业、写字楼、公寓、酒店等多种业态的产品，不同形态的物业之间可以互相弥补，其抗风险能力较强，从而受到了众多开发企业的关注。同时由于城市综合体项目投资规模巨大，管理技术难度较高的特点，投资、开发、建设、招商、运营一体化安排，运作难度较大，城市综合体项目已经成为具备相当实力和规模的房地产开发企业化解市场风险、提升企业品牌的重要选项。

作为城市综合体是需要聚合价值区域内首屈一指的政经资源、文体资源等系列优势资源，汇聚了甲级写字楼、精装公寓、星级酒店、大型商业等诸多业态、业态之间形成互为依托、互为补充、相融相生、彼此促进，构成良性的价值体系。

城市综合体的设计理念应该从以人为本的角度来考虑，构筑集约、高效的生活环境。通过科学的规划和合理的定位，在其项目居住、办公，既能够享受到良好的景观，同时又能够享受繁华都市生活，办公、居住、购物、休闲、娱乐等都是零距离享受，大大降低了都市生活的成本。

一个成熟、优秀的城市综合体所具备的国际主流办公理念、现代化标识形象、智能化配套、合理车位配比、完善的现代化办公配套和充满时代感的建筑形象、以及合理的多业态配比，都是衡量城市综合体价值的体现。

城市综合体的发展推动了城市的改造，促进了城市的发展，树立了城市形象，是构筑城市顶级商务平台和地标，是一个城市未来发展的示范。

站在城市运营的角度 打造徐李片区

山东北大资源地产公司执行总裁 **韩忠华**

北大资源从名字上看就是整合北大的资源。我们北大资源地产集团与济南市政府在今年3月5日签了滨河新区核心区——徐李片区，该片区位于与千佛山、大明湖等城市中轴线相连的北部，规划总地面积约2585亩，净用地2052亩。今后我们北大资源集团将站在城市运营的角度，着力打造徐李片区。

北大资源集团看重济南北部小清河流域的开发价值，看好滨河概念；按照集团的战略部署，徐李片区将是该集团在山东进行房地产开发的核心项目。目前这个项目已经到了报批阶段，总的建筑面积是300万平方米，在这个片区里公建部分有100万平方米，其中有北大附小到高中，有30万平方米的公寓和30万平方米的写字楼。

在徐李片区规划中，北大资源提出“五区一园”的设想。教育配套区将引入北大附属学校，打造济南北部教育标杆；商业中心区将引进济南市内唯一世界品牌免税专卖店等；星级酒店服务区将引进五星级酒店、5A甲级写字楼等；住宅生活区打造高档住宅小区；医疗配套区引进北大医疗资源，打造现代化的社区医院；“一园”是建设融科普、休闲、健身于一体的对外开放的体育公园。

依托北京大学和方正集团，北大资源将对徐李片区通过整合教育、健康和科技资源，以城市运营的思路整合开发，着力打造成为一个高品质的健康地产、教育地产、科技地产的综合功能片区项目。

在此，我们也希望政府在片区开发没有开始的时候，能够在基础设施上先行，引申到整个城市的规划中来。

华强集团开创“电子信息产业综合体”先河

济南华强广场置业有限公司常务副总 **王晓飞**

对于一个企业来说，逐利、给股东带来最大的经济效益在任何的情况下都是应该追求的。而作为华强到济南来投资，我们还在思考华强能给济南带来什么？

目前我们打造的济南华强广场，是一个“电子信息产业综合体”项目，项目投入使用后他将带动和支持济南乃至山东省周边电子产业的发展。这也是济南市委、市政府把它命名为一个产业项目的根本原因。

2008年房地产调控政策密集出台，房地产业面临升级与转型的拐点，华强集团适时跨越，通过电子信息高端服务业与房地产业的有效嫁接，创出了“电子信息+地产”的运作模式。

济南华强广场便是深圳华强集团“电子信息+地产”的融合力作，一个以电子信息产业为发起点和核心，集电子元器件、安防、3C、动漫文化、售后、美食等多种业态的产业综合体由此而生。

不同于以往大家熟悉的3C电子消费品商场，今后华强广场还包含电子元器件等最基础的生产类资料，未来其将以济南市唯一的、全电子门类的卖场亮相山大路。

济南山大路电子消费品辐射半径方面有目共睹，但在辐射力方面还尚有欠缺。有大量生产资料类电子产品的供给才使它周边的电子信息产业蓬勃发展，未来国际最尖端的电子产品会在华强广场出现，同时任何最基础的电子产品，生产资料类的产品在这里可以一站式地购齐。它将真正起到拉动山东、乃至环渤海周边电子信息产业发展的真正目的。

超级大盘 改变城市格局

山东天鸿置业开发有限公司董事长 **薛振友**

自天鸿地产进入济南以来，就致力于通过房地产开发，改善城市环境和面貌。目前，天鸿万象新天整体规划5000亩地，总建筑面积超600万平米，未来将成为可容纳十多万城市人口的宜居、宜业、宜商、宜休闲的新都市样板区。作为济南东部首屈一指的超级大盘，天鸿地产充分借势新东站区域发展带来的契机，整体规划拥有星级酒店、主题购物、休闲娱乐、商务设施、便利交通、全方位教育、医疗保障等，未来的美好生活图景将会逐一呈现，天鸿万象新天也将成为一段时间内济南最大的城市综合体项目。

天鸿万象新天作为城市综合体项目具备独特的发展优势——从交通基础看，天鸿万象新天是济南交通脉络汇集点，新东站、遥墙国际机场、绕城高速、长途汽车总站四大立体交通系统，未来更将成为一个集航空、铁路、高速、高架路、城市一级路、BRT为一体的城市立体交通网。

从城市区域发展状况看，天鸿万象新天作为济南东部高新片区和济南北部滨河新区两大区域的交汇点，拥有两大片区发展的双动力。既得益高新技术片区业已形成的科技人文氛围，又可借势滨河新区特色景观长廊和整体规划发展带的强劲动力，必将加速天鸿万象新天城市综合体所在区域环境的成熟度。

从居住人群和消费人群来看，天鸿万象新天大规模城市综合体填补了区域商品房住宅开发的空白，填补了区域规模商业的空白，填补了区域商务设施的空白，填补了区域高端酒店的空白，填补了休闲公园和高尔夫练习场等休闲资源的空白。

城市是自然长成的

山东三威置业有限公司董事长 **张辉**

这一阵子，黄昏路过工业南路的人们可能会注意到，在工业南路北侧一段路上，有规模颇为壮观的“夜市”出现，各种日用杂品及熙熙攘攘的人流，构成一道独特的风景线。细心的人可能还记得，这一段的路边在两三年前还是停放挖掘机械运土车的场所，这种自发的商业状态的出现说明该区域的城市居住已趋于成熟。同理，城市综合体的出现是势所必然！

有一项调查研究表明，每建设100平米的住宅，应配建5平米的商业，1平米的办公，常住及流动人口应达到10人以上。在拉动就业方面，100平米住宅的贡献几乎为零，而100平米的商业可拉动至少5人就业，相同面积的办公则可拉动多达10人的就业；从创造税收上来说，相同面积的商业是住宅的1千倍，而办公楼则可能达到1万倍，所以说办公楼是商业地产中皇冠上的明珠。但是相应的，办公楼是建立在相对应的住宅及商业、酒店、公寓之上的顶级建筑，单纯的办公建筑并不能完全反映这种关系。所以说，在一个发育成熟的城区，建设城市综合体就成为一种自然而然的行为，是城市发展的一种必然的需要！

城市综合体的精髓在于小块土地上集合城市的所有功能，使各种功能相互依托、相互促进繁荣，从而达到人们生活便利，资源高效合理利用，节约社会资源的目的。就如大地锐城，一根热力管接进来就解决了50万平米的供热问题。在50万平米的社区里有大型商场、有便利店；在办公楼下就有商务咖啡座，有大的宴会厅，有五星级酒店；有公寓……