

在2010年12月29日济南市召开的经济工作会议上,济南市委副书记、市长张建国表示,济南的16个重点城市综合体项目招商建设进展顺利。不久前,万达广场开门纳客,恒隆广场等即将完工,鲁商广场、万豪国际星光天地等大型商业地产项



目也在陆续入市。

种种信号表明,济南正兴起一轮商业地产热。人们不禁要问:这股热潮袭来的时候,给济南地产业留下了怎样的印记?又将给这座城市带来什么?

关注变化中的城市

泉城地产,“商”味儿渐浓

一个个城市综合体拔地而起,市民在这里吃喝玩乐可一次玩个够

本期策划 常新喜 稿件采写 本报记者 喻雯 马云云 实习生 赵军光

1 从深圳来到济南 三年里渐渐找到感觉

逛完一圈万达,市民梁伟舒了口气:“济南终于有了自己的城市综合体。”三年前,白领梁伟刚刚从深圳来到济南时,觉得不太习惯,“在深圳五年,习惯了下班后集中购物娱乐,可是济南基本没有这样的消费场所,享受吃喝玩乐‘一站式’服务的地方更是难找。”

梁伟去过泉城路、历口、洪楼、西市场这些商圈,但都找不到“感觉”:泉城路人多、路堵,玩不过瘾,历口则更像一个商品批发市场。“相比一线城市,济南传统的商圈有些保守,缺乏国际化的大型综合体项目,和城市化发展水平不匹配。”

后来,济南陆续出现泉乐坊、鲁商广场等商业区,直到去年11月第一个真正意义上的城市综合体开业,让梁伟慢慢找到了久违的感觉,下班后,他终于有地方可去了。吃饭、购物、唱歌、看电影……“不追求规模,但追求精致,这些地方不仅提供了方便,它们大气的外观还有种‘地标性’的感觉,在这里我能感受到现代化的生活气息。”

有同样感觉的,绝不只是

梁伟。山东大学经济学院副院长、山东大学房地产研究中心主任李铁岗说,一直以来,济南的商业地产发展比较滞后,多局限在单体写字楼和商场上,缺少可供消费者集中娱乐消费的场所。直到2008年末,这一状况才有明显好转,当时,集办公、商业、居住、休闲娱乐等功能于一体的城市综合体项目陆续开工建设。

官方传来明确信号是在2009年。在当年年底召开的全市经济工作会议上,济南市提出投资4000亿打造奥体文博片区、长清大学科技园及园博园、恒隆广场、万达广场等16个城市综合体项目,一度成为各大媒体报道的重点。近期,济南市建委公开的“十二五”规划也显示,“十二五”期间,济南市将强力推进万达广场、九曲片区、西客站片区、大学科技园、历口片区、奥体文博片区等16个城市综合体项目建设,集中打造一批代表省会品位和形象的地标性建筑。

“看来,我将来的生活会越来越丰富多彩。”梁伟说。

2 外来“大鳄”频出手 商业地产吸引各方投资者

梁伟的另外一个身份是世联怡高房地产顾问机构济南市场部经理,他能够敏锐地捕捉到济南地产的每个微小动向。最近他发现,城市生活发生变化已经在统计数字上得到了体现。

数字显示,与2009年相比,在政府供地计划基本没有太大变化的前提下,济南商业用地越来越受欢迎,商业地产愈发活跃。自2010年第二季度以来,省城商业地产一直呈现旺销迹象。世联怡高房地产顾问机构数据显示,在住宅成交量大跌的2010年4月,济南商业地产成交量却不降反增,当月成交量超过前两个月成交量之和。此后,商业地产便一直热度不减。

“去年下半年以来,济南商业用地拍卖尤其激烈。”梁伟清楚地记得,去年6月份,济南有9宗土地成交,全部为商业用地;10月份,东部三块商业金融地块拍卖,最终以8亿元的总价成交,溢价近2.5亿元;12月,东部两块商业用地再次拍出高价,溢价率分别高达80.3%和141.1%。他甚至听说,部分住宅地产商悄悄转了风向,开始涉足商业地产。

济南市建委透明售房网的数据与梁伟提供的数据不谋而合。2010年年初至12月底,济南办公写字楼已售套数

为1781套,商业用房已售套数为2143套,均价为19258元/平方米,成交量均比2009年多出千余套,均价提高了9000多元。

绿地集团、万达、万科……不经意间,这些声名显赫的地产“大鳄”在济南接连出手,这也直接导致省城商业用地突然升温。对此,山东师范大学房地产经营管理系主任程道平分析说,这与国家的楼市调控政策有一定关系。例如,国家提高住宅二、三套房首付,抬高了不少人的贷款成本。商业地产没有受到调控政策影响,贷款首付一直是五成,且购买套数不受限制,自然吸引了各方投资者的目光。

此外,济南城市空间拓展也为商业地产发展带来了机遇。省城房产评论人于清称,西部新城、东部新区和小清河滨河新区三大新区是济南重点打造的片区,随着现在众多住宅项目的开发,周边的商业需求也随之增加。“根据规划,文博片区将成为济南的大型居住区,商业地产项目的前景很好。”于清说,目前商业地产成交量比住宅地产少,而且其成交数据突然增长不排除大型商业项目开盘带来的偶然性,但按照未来的发展趋势,商业地产处于上升势头是必然趋势。



市民越来越青睐吃喝玩乐“一条龙”的好去处。 本报记者 王媛 摄

3 “80后”、“90后”夜生活将有地儿可去

“发烫”的商业地产正悄悄改变着这座城市。

梁伟已经明显地感受到商业地产升温带来的好处。“起码这座城市变亮、变高了。”刚到济南时,梁伟最明显的感触就是这座城市的形象很一般,“有点土”,连个像样的高档商业圈都没有。这两年,随着泉乐坊等商业区不断兴起,整座城市的形象整体好转起来,“有了那么点儿大都市的味道”。

城市形象提升还只是一小方面,商圈经济的提升对整个城市的带动是全方位的。专家认为,城市综合体是实现土地价值最大化的一种形式,它所呈现出来的“集聚效应”非常大。这一说法与此前济南市国土资源局公布的消息遥相呼应。2010年10月,济南市国土

资源局召开的城区及建制镇土地级别与基准地价更新听证会传出消息,济南商业用地平均容积率拟由原设定的1.3提高至1.7,这意味着济南的土地利用强度及利用效益将得到显著提高。可见,城市综合体的建设正是大势所趋。

“大商业集团的进驻,提升了济南这座城市的档次。”不仅如此,商圈的不断升级将成为济南经济,尤其是服务业发展的重要引擎之一。山东大学经济学院副院长、山东大学房地产研究中心主任李铁岗说,对一座城市来讲,城市综合体对三产的拉动是不言而喻的。以夜生活为例,多年来,济南的夜生活一直处于尴尬境地,娱乐场所少,不少“80后”、“90后”想在夜间出门休闲都找不到合适场所。随着城市商圈的陆续建成,这部分人群

的消费需求将得到极大释放。

济南认识到了这一点,已经着手全面推进以泉城路为核心的中心商业区的改造升级,并将在大明湖、小清河沿岸建设餐饮酒吧集聚区,通过降低企业夜间经营成本、延长公交营运时间等措施,激活省城夜生活。

业内人士分析说,这些与济南致力于将服务业打造成“首位经济”的目标一脉相承。“一座城市的商圈如果不发达,想发展好服务业相当于空谈。”在2010年12月29日召开的济南市经济工作会议上,省委常委、济南市委书记焉荣竹表示,一座城市只有把服务业发展好,才能促进城市水平不断提高。“从这个角度来讲,商圈发展的水平,在一定程度上决定着济南的城市化发展水平。”

4 商业和住宅地产价格没有必然联系

商业地产日渐升温,不少市民担心,这是否会波及住宅市场甚至影响房价?专家认为,长期来看,商业和住宅地产的价格由市场供需决定,二者之间没有必然的因果联系。

李铁岗说,在一定程度上,商业地产的发展要依附于住宅市场聚集人气,但二者又各有一套运营发展体系。短期来看,商业和住宅地产二者之间呈现反向关系,“在商业地产的资金多了,流向住宅的自然就少了,二者的价格应该是此消彼长的态势。”不过长期来看,二者的方向是一致的,都受总体经济环境影响,由市场供需决定。此外,在相当长的一段时间内,济南住宅市场还是以刚性需求为主,而商业地产的“刚性需求”并不明显。因此,开发者的资金还将相对集中在住宅市场。也就是说,商业用地并不会对商品房产生直接影响。

对于济南商业地产的未来,接受采访的多数专家表示,现在只是开始,济南还有很长的一段路要走。“济南商业地产发展正处于成长期,城市综合体建设也只处于初级阶段。”程道平说,城市综合体要集商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱和交通等多功能于一体,而济南打造的16个城市综合体只能实现其中一部分功能。

不少业内人士分析,目前济南本土开发商对商业地产的“适应度”显然还不够。李铁岗认为,商业地产将告别小规模的小区商业,与写字楼、商场、城市综合体等多种商业业态结合,这对开发者的策划能力、资源整合能力都是极大的考验,而本土企业在这方面显然有所欠缺。

省城房产评论人于清则对本土开发商的风险承受力有所担忧。他说,地产商大都喜欢资金“快进

快出”,而商业地产风险较大,回报率也远低于住宅地产,因此业内有“前三脚踢不好,立马就拉倒”一说。与外来地产商相比,本土地产商综合实力偏弱,这将导致他们对商业地产的风险承受力不足,甚至埋下经营隐患。因此他认为,目前济南市场的力量还不足以引导商业地产大发展。

“在这样的背景下,济南商业地产开发必须理性。”李铁岗提醒,商圈发展要根据当地的经济发展和城市建设需要进行,过度开发和投资可能会形成泡沫,商业地产的价值自然也将随之降低。

不管怎样,对于未来的生活,梁伟已经有许多想象:在大明湖边喝杯酒,在SHOPPING MALL里尽情选购,那时的济南才真正有了大都市的感觉。“这是必然趋势,济南的商业圈将面临重新洗牌,那些传统的商业圈慢慢就将退出历史舞台了。”