

# 城市综合体带商业地产“飞”

专刊记者 夏超

## 传统商圈功能受限

追溯烟台传统商业地产的开发历程。当时的烟台商业地产主要为纯商业类型的开发,芝罘区域主要集中在城市人流集中区域。如老牌的南大街购物城,多为沿街商铺,各商铺各自为战,缺乏统一的运营管理。随后,阳光100、大润发、银座等新商业形态逐步走进市民的日常生活,这些主题商场的出现与周边的沿街店铺形成业态的互补,在吸引人气的时候也使得烟台市中心的商业圈得以丰富和完善。

不过,虽然老城区商圈在不断完善,但随着住宅市场快速发展及居民

生活水平的提高,市场对商业地产的需求越来越大。老城区商圈发展受到一定的局限,如店面相对凌乱、商品档次参差不齐、交通路网不畅、停车位不足等问题日渐突出。随着烟台世贸、万达广场等城市综合体及休闲购物广场等的出现,这样的一些商业综合体不仅能够满足居民的日常消费,还可以创造出新消费需求。

## 新兴商圈呼之欲出

每隔一段时间,在市区做保险工作的程小姐都会习惯性地开车到青岛购物。她告诉记者,烟台长时间缺乏像青岛那

样的城市综合体模式的购物广场。很多年轻人都跟她一样,过一段时间就跑去青岛“血拼”。如今多个综合体项目已在烟台开工建设,相信过不了多久,这些高消费人群在烟台购物的现象就会发生变化。

商业地产从传统商业圈到城市综合体的演变,很大因素在于城市规模的扩大。随着近年烟台市经济的快速发展,大型城市综合体更成为城市的重要名片。如烟台万达广场、中粮大悦城决定了其在一定程度上是一个核心城市商圈。这些综合体将为人们提供集购物、休闲、餐饮、娱乐、文化、居住多功能于一体的

站式购物广场。城市综合体的出现,将给烟台商业带来产业的补充,既分流了老商业圈的人气,也能引导消费人群的回流。

## 各方看好投资潜力

作为商铺投资者,花那么多钱购买店铺,无非看其是否值得投资。大型城市综合体一般都由住宅、写字楼、休闲娱乐、购物等部分构成,会引发人群的聚集效应,这就决定了其租金水平、投资价值等均高于普通沿街商铺。

业内人士表示,新一代的商业地产都彰显着各自的特性,将促进烟台商业格局的升级换代,塑造出新的商业核心区。

## 一线城市动态



### 北京

来自北京的土地储备管理中心网站数据显示,7月4日当天开始竞价的地块达到7块,其中有4块住宅用地供应,分别位于大兴、通州、海淀。4地块合计供应的住宅面积达到42.7万平方米,使得下半年土地供应明显加速的信号显露无遗。

### 上海

上周上海市商品住宅市场共计成交2011套,环比前周小幅下挫3.5%;成交面积总计23.1万平方米,环比小幅下滑了1.1%,成交面积连续两周突破了20万平方米;成交均价22477元/平方米,环比上升6.6%;新增供应为15.8万平方米,环比前周则大幅下滑53.8%。宝山区再现集中成交,以总计6.5万平的成交面积在全市总量中占比近3成。

### 重庆

重庆商品房成交量突破4000套。近期重庆楼市交易比较活跃,商品房成交量连续三周增长,本周突破了4000套,共成交4161套,成交面积为36.75万平方米,较上周增长31.72%。

### 广州

广州6月,全国100个城市住宅平均价格为8856元/平方米,环比5月上涨0.41%,相比5月涨幅有所回落。广州6月房价环比5月上涨0.38%,领涨北、上、广、深等十大城市住宅价格涨幅榜。

### 济南

上周济南市共成交商品房1305套,环比前一周增加了162套,环比上涨了14.17%。其中住宅成交了948套,环比前一周增加了238套;办公写字楼34套,环比前一周增加了11套;商业用房28套,环比前一周减少了5套;车库26套,环比前一周增加了6套;地下室198套,环比前一周减少了25套;其它4套,环比前一周减少了14套;公寓67套,环比前一周减少了49套。

### 青岛

7月初,青岛住宅价格指数、新建商品房成交以及存量数据都有了新的变。青岛新房成交均价为9554元/平方米,环比涨0.61%;6月岛城新建商品房成交8743套,环比5月7031套的成交涨24.35%,同比去年6月4907套同比大增78.17%;截至6月30日,青岛住宅存量达70599套,岛城新房存量已超过9万套。

# 蝶变 城市综合体

## 城市综合体

# 让烟台商圈“舞”起来

专刊记者 闫丽君

近年来,商业项目的大量进驻成为了烟台市地产业的常态。其中,代表着“大象”身份的城市综合体,也加速落户烟台市,并在全市的商业领域发出了一种新的声音,如胜利片区改造、渔人码头、新天地都市广场、海尔凤凰湖财富主题公园等大型商业项目。

这种集住宅、办公、商业、酒店、休闲娱乐等多种功能于一身的“大象”级别的商业项目让不少专业人士相信,城市综合体的出现,将引发烟台“多中心时代”的提前到来,并彻底改

变烟台人的居住、生活方式,加速区域商圈的形成。

日前,记者从烟台住建部门获悉,为了配合市区保障房建设,今年,住建部门将结合旧城旧村改造,进一步加快推进万达、中粮、大商、华润等城市综合体项目的启动建设,力争在短时间内取得实质性进展。不仅如此,基于这一全新的城市建设理念,目前莱山区也已引进建设了渔人码头、万象城等13个城市综合体,并且在今年规划的十大商贸设施中,迎春大街商圈就占了四

个,六大城市综合体开发也全部集中在这个商圈。

“这些城市综合体,肯定会改变烟台商业格局。”一位业内人士对记者表示,由于体量较大,而且规划配套全,这些综合体项目一旦投入运营,必将形成一个新的商圈。这些新兴商圈势必填补或完善区域商业,全面解决当地居民衣、食、住、娱等多种需要,从而改变烟台市现有商业格局,进入一种“多中心”时代。

“城市综合体,正扮演着商圈发展的推进器作用。”这位人士说,据有关资

料表明,一个地区人均GDP达到4000美元,就具备了发展城市综合体的基础;当人均GDP达到1万美元时,将进入城市综合体快速发展阶段。

而去年,仅莱山地区预计人均GDP就已突破1万美元,作为烟台市行政、文化、商务的核心区域,拥有得天独厚的文化和旅游资源,今后,城市综合体的发展将必定继续“提速升温”,并带动整个烟台商圈的飞速发展。“让老商圈中心城市中心地位越发凸显,对全市将产生强力辐射作用。”

# 黄金海岸要变样

专刊记者 宋振东

随着一线房企全面进驻烟台,住宅产品供应量增多,产品遍布高中低端市场。万科、保利、龙湖、中建、中铁等大品牌房企登台亮相,更吸引了烟台购房者关注的目光。同时,新天地都市广场、海昌渔人码头、玫瑰栈桥、东方夏威夷等一批商业地产、旅游地产、城市综合体等项目也在同步运作。这些项目的建设将改变烟台的城市面貌,黄金海岸将有更多新玩处。

更加完善的城市配套。老城区的南大街将继续发挥中心商业区的作用,服务这个城市中忙碌的人们。万达广场、华润中心、中粮大悦城、大商综合体等四大城市综合体描绘芝罘区商业蓝图。而莱山区作为新兴政治文化中心,正在构建以迎春大街为核心的商业中心,银座、新天地、佳世客、万象城联手打造烟台第二金街商业版图。

## 》》黄金海岸再添魅力

长期以来,烟台以优美的山海河湾岛资源散发挥着其独特的魅力。然而纯粹的自然资源难免让躁动的现代人觉得有些单调。正如看惯了海的人,每天行走在海边,也会慢慢变得麻木和熟视无睹。正在建设中的养马岛旅游度假区、马山寨游艇码头、海昌渔人码头、西口乐天

游艇码头、天马栈桥、东方夏威夷、蓬莱西部的东方瀚旅游度假区,将成为点缀黄金海岸线的明珠。

牟平区依托养马岛旅游度假区资源,正在打造“中国北方国家海岸”。龙湖·葡醍海湾的游艇码头、环球影城、海上乐园共同打造养马岛片区的海上欢乐世界。深圳华强集团开发建设养马岛三大主题公园,让这个拥有两千多年历史的岛屿变成人们旅游度假的圣地。莱山区第二海水浴场附近的海昌渔人码头鲸鲨馆即将建成;开发区天马相城附近探入大海400米的天马栈桥即将建成,东方夏威夷海滨游乐场正在建设;直到蓬莱西部东方瀚国际旅游度假区

区正在建造中。项目距离蓬莱阁仅3公里,距离中国最美海岛之一长岛不足7海里。高尔夫、网球、会所、别墅、五星酒店等设施打造国际旅游度假区。

## 》》新都市 新生活

进入2011年,烟台城市建设迈开大步,潮水机场、城际铁路将缩短烟台与外面世界的距离,把这个位于交通末端的海滨城市送上快车道,规划中的地铁更是提高了在这个狭长的城市中穿梭的效率。规划中蓬莱长岛大连之间的跨海大桥和海底隧道,将把辽东半岛和山东半岛紧密相连,为半岛蓝色经济区架起一座通往北方的桥。

交通的便利,将为烟台带来更多的外来人口。这个美丽的海滨城市需要

