

芝罘中心商业区 “蝶变”升级城市综合体

专刊记者 闫丽君

2008年,烟台商业地产迎来第一个井喷行情,无论是新上市和在售的项目个数还是推盘量都创新高,被称为烟台商业地产元年。2011年,烟台商业地产又将迎来一个新的发展高峰。其中,一线地产大鳄的进驻和多个城市综合体的建设成为这次发展的最亮点。

城市综合体是一个城市综合实力的体现,是一种崭新的城市业态。在加

快城市建设进程中,烟台芝罘区引入了“城市综合体”理念,着力将这座历史老城打造成多个居住、办公、商务、出行、购物、文化娱乐、社交、休憩等各类功能复合、互为价值链的高度集约的街区建筑群。

基于这一全新的城市建设理念,日前,记者从相关部门获悉,芝罘区将建设规划总投资320亿元、建筑面积450万平方米的胜利小区改造、慎礼

商住区改造、银都新城市广场、特易购、红星美凯龙、芝罘湾开发、朝阳街区整体改造、国际金融中心、银座10个大型城市综合体,形成烟台环湾城市景观标志性建筑群。

芝罘区作为老城市中心,已有多个城市综合体吸引了众多人气,阳光100入驻海港路中心商圈,与老牌振华相邻,打造北马路商业圈的新时代;而世贸,阳光100和即将来临的

四巨头也将开拓中心城区的商业新天地。

那么,位于老城区的城市综合体建成后,对外部环境最大的压力是什么?记者采访中,多位专家和学者一致认为两个字“交通”。一位大学地产教授说:“胜利区片内道路狭窄,胜利路、西南河路等周边交通拥挤不堪,交通环境差。万达广场这样一个城市综合体建成后,不仅带动了周边经济发展,还为居民提供了生活便利。但

同时不可否认的是,开业后大量的人群、车流给周边带来了交通压力。一旦万达广场居住项目也完全入住,交通或将更加拥挤。”

所以,这么多的城市综合体,如何才能保证其可持续发展下去?相关专家认为,城市综合体项目开发需要较长的培育期,也需要合理规划和政策扶持。面对近几年如此多的供应量,市场能否有效消化成为了最大问题。

莱山新商业中心熠熠生辉

银座、新天地、佳世客、万象城牵手托起第二金街

专刊记者 宋振东

莱山区往东发展,加速区融融合是趋势。大开发商如保利、中海进驻莱山,提升了产品品质,产品相对高端一些。



资料片

1999年,莱山区还是烟台的东郊,过了金沟寨就是一片渔村。转眼之间,莱山区已经成为烟台新的政治文化中心,城市配套速度发展起来,商业地产、城市综合体开发总体量急剧增加。银座、芳华园、新天地、佳世客成为点亮莱山区新的商业中心,迎春大街嬗变为新兴的CBD。

>>商业氛围日渐浓厚

商业发展需要相应的消费者人群数量支撑。随着莱山区住宅房地产项目开发量快速增加,目前,迎春大街两侧已有天合城、万光·府前花园、绿色家园、新天地都市广场、万象城·九如曦岸、海天·四季花城、凤凰山庄等多个住宅小区。2010年11月,莱山区宋家庄及午台旧村改造规划出炉,区域内将建设集商业步行街、高层

住宅、幼儿园、学校为一体的商住区。据了解,中铁和保利也即将动工。建成后,莱山商圈周边人流量会明显增加。

随着经济的发展,商圈的扩大,莱山区商业不断扩容。据不完全统计,莱山区迎春大街及附近的商圈的总量近90万平方米。在建项目中,仅新天地都市广场和万象城综合体两个项目就达到43万平方米。庞大的开发体量带来的是巨大的商业发展空间。4月16日,振华签约新天地都市广场,莱山区又添一商业大鳄。

>>新规划助力莱山商业

2011年2月,莱山区经济工作会议确定了加快滨海新区建设,推进7个大型综合商场、5条特色商业街建设的工作目标。加快推进五洲国际东亚商品博览

城、新世界百货、乐购超市、居然之家、欧亚达购物广场、欧尚超市、大润发超市等7个大型综合商场,加速建设渔人码头特色商业美食街、异国风情街等5条特色商业街。

目前,佳世客、银座商城、芳华园等迎春大街两侧的商业区已经形成良性循环。随着新天地等商业品牌的入市,迎春大街将成为未来莱山商业最扎堆的地方。据新天地都市广场项目总经理许文海介绍,新天地都市广场规划有四星级酒店、高档写字楼、SOHO、大型主题百货、生活超市、星级院线、美食广场、量贩式KTV、超级电玩城、商业步行街、主题公园及配套住宅公寓等,项目建成后,将带动迎春大街CBD功能全面升级,形成烟台城市商业新核心。

房价调查

上月百城住宅 均价仍在上涨

7月1日,据报告显示,6月份全国100个城市住宅平均价格为8856元/平方米,环比5月上涨0.41%。其中,75个城市价格上涨,25个城市下跌,环比涨跌幅在1%以内的城市数量共有73个。

7月1日,据报告显示,6月份全国100个城市住宅平均价格为8856元/平方米,环比5月上涨0.41%。其中,75个城市价格上涨,25个城市下跌,环比涨跌幅在1%以内的城市数量共有73个。

该报告分析指出,与去年6月同比,全国100个城市住宅平均价格上涨5.19%,其中34个城市涨幅介于5%-10%之间,28个城市涨幅在5%以内,9个城市住宅价格同比下跌,跌幅皆在5%以内,而合肥、石家庄、天津、绍兴4个城市跌幅在1%以内。

据悉,6月住宅价格环比5月涨幅居前的城市分别是:郑州、长春、潍坊、洛阳、新乡、淄博、兰州,涨幅皆在2%-3%之间。另有吉林、聊城等20个城市的涨幅在1%-2%之间,哈尔滨、宿迁等48个城市的涨幅在1%以内。

6月住宅价格环比5月跌幅居前的城市是三亚、石家庄、株洲,跌幅在0.8%-1%之间,另有台州、大连、重庆(主城区)、南京、东营、宜昌、保定、北海、泰州等22个城市下跌,跌幅在0.8%以内。

(岑嵘 张梦婕)

小链接

名词解释: 城市综合体

英文名叫HOPSCA,是酒店(Hotel)、写字楼(Office)、公园(Park)、购物中心(Shopping Mall)、会议中心(Convention)、公寓(Apartment)等多个英文单词首写字母的缩写。也就是说,每个城市综合体至少组合了上述功能中的3种,并在各部分间建立一种相互依存、相互助益的能动关系,从而形成以功能为主、多种功能配套的多功能、高效率的建筑群落,往往被称为“城中之城”。

蝶变
城市综合体