

# 城市综合体遍地开花,烟台迈入多商圈时代

## 中心区今年崛起4大综合体,未来5年至少还有10个综合体将在主城区建成

编者按

中心城市打造新亮点,39个村居今年改造升级,40条城市道路开工建设……近年来,烟台在城建方面频频拿出大手笔,城市变得越来越美丽,市民生活越来越来舒服,围绕烟台城建现状,本报《工作落实年·烟台冲锋号》今起推出第四组系列报道——“美哉烟台”篇,带您感受不一样的“美丽烟台”。

## 美哉烟台

之一

### 城市综合体

“快评”

#### 商业新地标

#### 不妨带点文化味儿

□魏衍艳

随着近年来烟台经济的快速发展,多家国内一线房地产企业布局烟台,城市综合体的建设也如春暖花开,遍布全城。仅在芝罘区就有万达广场、中粮·大悦城、红星美凯龙和天鸿凯旋城;莱山区有新天地都市广场和华润中心;福山区有烟台五洲国际商贸城和仁和时代广场;烟台国际综合物流园区则选择落户开发区。

细品这些城市综合体,会发现有两个明显的特点:一是项目游离于传统商圈之外,处于正在发展中的新兴地产圈;二是借传统商圈优势,丰富商业业态,重新定义财富坐标。这些综合体分布于城市的各个区域,极大地完善了当地商业配套。但在看似热闹、以“卖场为王”的城市综合体大战中,我们似乎也嗅到一股不安的味道:公开资料显示,这些城市综合体项目都主打卖场、酒店公寓、超市、精品住宅,同质化现象突出,无疑将成为未来发展中的一个隐忧,城市综合体泛滥的现象,也已经在一些城市引起规划部门高度重视。

要改变这一现状,政府有必要引导开发商引入新的元素,如文化产业。日本东京六本木城市综合体,就形成了以文化艺术为核心的主题,不仅是建筑地标,更是日本青年一代的精神地标。

期盼城市综合体在提升烟台整体形象的同时,也能带来一些别具特色的“城中城”,除了财富地标,再多些代表烟台的精神地标。

□本报记者 李园园

中粮来了,万达来了,华润也来了,红星美凯龙也早已占领了芝罘南部……城市综合体项目,带着都市繁华的烙印,成为烟台中心城区的新亮点。细数一下,今年烟台中心区将有4个城市综合体项目崛起,未来5年内,烟台中心城区将有不下10个城市综合体项目落成。

烟台作为三线海滨小城,不仅吸引了一线房企来此建房,更吸引了商业地产大鳄开启多个城市综合体项目。今年烟台城市综合体项

目呈现出空前繁荣的局面,仅中心区今年打造的城市综合体项目就有4个,分别是中粮·大悦城、万达广场、华润中心、红星美凯龙。而据公开资料显示,中心城区计划要建造的城市综合体项目,掰着手指头也已数不过来了。例如,毅德商贸城、星亮慧城、万达广场、慎礼商贸综合体以及经纶街改造项目、新天地都市广场、美联国际时代广场、华润中心等。这些城市综合体项目,用不了5年,都将落成开门营业。

家住莱山区的李翔是典型的

### 探访综合体

#### 中粮·大悦城 明年上半年对外营业

近日,记者来到中粮·大悦城工地,透过极富动感的广告围挡,在密密麻麻的钢筋中间,上千名建筑工人,正在搭模板、浇灌水泥,进行地下停车场的施工。经过一年的施工,巨大的基坑已经有模有样。

“地基已经做完,防水也都做好了,现在正在进行地下2-3层建设。”现场一位负责人称,根据施工图,地下共有三层,有两层停车场和一层超市,预计5月

份地下工程就能完成。地上将建7层建筑,部分地方6层,预计8、9月份就可封顶,明年5、6月份就能装修完毕,对外营业。

为保证能在明年年中顺利开业,烟台大悦城招商工作早已启动。据介绍,作为两大重点主力店,项目地下一层的超市及四层的影院已完成合作意向签署,其余各餐饮、服饰品类招商工作也在同步进行。预计可引进近300家品牌店铺,将有超过60%的

#### 万达广场 商业主体雏形显现

万达广场建筑工地更加繁忙,挖掘机隆隆声不断,运输车辆不时从工地门口进进出出,头戴安全帽的建筑工人在高高的架子上,叮叮当地作业,商业楼体雏形清晰可见。

“经过2000多名工人5个多月的紧张施工,部分基础和地下车库施工基本完成,并完成近6000平方米主体工程建设,累计完成工程量约8万平方米。”万达广场

一位负责人称,商业步行街主体完工,精装SOHO、回迁写字楼都已经建至地上两层。另外两栋近200米的超高层甲级写字楼正在进行地下两层的结构施工,预计5月初完成,并在2014年春节前后封顶。

对于市民比较关心的项目回迁安置房建设进程问题,项目负责人表示,回迁安置房即将动工,现场正在进行基础施工准备

#### 华润中心 一期工程即将破土动工

泉学校、商贸高级及工学校地块的征收。

据华润置地烟台有关负责人称,华润将秉承“品质给城市更多改变”的品牌理念,将该项目打造成涵盖高端购物中心万象城、国际五星酒店、国际5A级写字楼、高档公寓和高尚精品住宅的多业态现代都市综合体。该项目建成后,

已在烟台工作了10年之久,在李翔眼里,一线品牌进驻烟台,在中心区拿地打造城市综合体项目,让这个城市慢慢有了都市感。从大都市毕业来烟台工作的李翔说,来到烟台生活一点都不习惯,“尤其是晚上,静得可怕,连个吃饭娱乐的地方都很难找到。”

上月末,华润集团旗下华润置地以16650万元竞得莱山区清泉学校及周边地块,将打造一个都市综合体。这一消息让李翔和他的朋友们兴奋不已,“以后朋友来烟台,有好地方招待了。”

## 一个年轻人的都市梦

再多几个集购物娱乐

休闲于一体的场所吧

都市青年,因为烟台现有的购物娱乐场所满足不了他的需求,他常常跑去青岛、大连等城市消费、娱乐。如今看到这么多商业地产大鳄来烟台打造城市综合体,让李翔觉得生活在烟台终于有了都市感觉。

烟台金石顾问总经理陈哲称,商业地产大鳄的到来,给烟台的商业注入了新的活力,打造的城市综合体项目,集消费、娱乐、休闲、办公于一体,不仅能打破传统商业业态,塑造新的商圈,而且也能改变烟台人的消费习惯和生活方式,没有夜生活的烟台将不复存在。

零售及餐饮品牌首次进驻烟台。

中粮大悦城项目东至西南河路,西至海港路,南至北马路、北至海滨。根据规划,整个中粮大悦城项目包括地下三层和地上六层,地下一层设置大型超市和生活集市;地下二三层配备千余停车位;地上一到三层引进众多时尚品牌;四层入驻五星级影院;五到六层布局大型餐饮广场;七层打造主题空中花园爱悦湾。

工作,以及局部场地的平整。

万达在烟台首次亮相时就称,万达到哪,哪就是城市的中心,正式入驻后,承接了烟台市区内最大的棚户区改造项目——胜利片区。改造后的胜利片区将建成总建筑面积90.5万平方米,涵盖步行街、大型卖场、超市、星级酒店、高档办公及居住为一体的大型城市综合体——万达广场,2014年满铺开业。

将引领现代休闲消费生活的新型模式,为烟台人民提供集购物、休闲、娱乐、旅游等于一体的综合性、多元化生活舞台。

华润中心将于近期开工,今年计划投资5亿元,年内力促一期工程顺利推进。到2016年,华润中心工程全部落成,成为烟台东部最大城市综合体。

其实,从去年开始,万达的进驻,让李翔这些外行人就看到了给这个城市带来的变化。烟台振华一直占据着中心区最核心位置,万达开工之年,振华商厦、振华购物中心都进行了重新定位和包装,店面扩大,运营种类多了,从最初的购物广场改变为集购物、餐饮、娱乐、休闲多功能为一体的大型商场,“如今走进振华商厦,就会有住在大都市的都市感了。”李翔说,不过烟台还缺少商业步行街,他相信,万达·金街将弥补这一空缺。



华润置地今年上半年将启动建设,目前一期地块已经平整完毕。 记者 李园园 摄



位于芝罘区北马路上的中粮·大悦城项目正在实施地下2-3层建设,预计明年上半年营业。 记者 李园园 摄



#### 东部新商圈

#### 突破滨海中路“零商业”

在烟台滨海中路,“零商业”沿海大道,龙湖·时代星河在此崛起,打破零商业的格局,吸引了振华、名门润秀、肯德基等品牌加入,打造烟台东部新商圈。据了解,龙湖·时代星河将于2013年开业。

#### 南部新城

#### 再造一个“南大街”

提起芝罘区南部,想到黄务,就会想起农村街道。不过随着红星美凯龙城市综合体等项目入驻,这里的优势渐现,再造一个“南大街”。

据了解,毅德商贸城项目、红星美凯龙中央公园项目和星亮慧城广场项目被列入今年芝罘区域建的大盘子。毅德现代商贸城项目预计今年7月份开工建设;红星美凯龙城市综合体项目预计上半年试运营全球建材生活广场项目。另外,今年开工建设的星亮慧城项目将打造一个新的游乐场。



华润中心效果图



中粮·大悦城效果图



芝罘万达广场夜景鸟瞰。

### 商圈分析

交通发达、人口密集

#### 芝罘传统商圈焕发新活力

芝罘区交通发达,人口密集,商圈成熟,中粮·大悦城、万达广场落户于该区南大街——海港路商圈,正是看中了老城区的优势。

说起烟台的核心区,当属南大街-海港路一线,区内几乎包揽了所有的银行金融机构,还有振华购物中心、南大街购物广场、中心大酒店、沃尔玛购物广场等商贸、餐饮企业,让这条主干街道成为烟台最繁忙的商业大街。海港路周围,则有振华商厦、阳光100、百盛、大润发等,商业功能齐全。

尤其是如今中粮·大悦城所在的位置,在北马路与海港路交汇

处,北靠芝罘海湾,与芝罘海湾相隔仅50米;南面朝阳路100,仅一条北马路之隔;西临火车站,东接海港码头、朝阳街一带;与已启动改造的经纶街对角相望。

“中粮·大悦城的优势得天独厚,不仅地理位置好,而且还置身于传统商圈。”烟台金石置业顾问总经理陈哲说,经纶街改造建成后,短短的百米之内,将出现振华商厦、阳光100、中粮·大悦城、经纶街四大城市综合体鼎立局面。

在陈哲看来,烟台的核心商圈不会发生转移,未来10-20年,海港路商圈将依然是烟台市最为核心区域。

名校云集、政府迁入

#### 莱山新商圈正逐步形成

烟台新城市中心区莱山区,云集了烟台大学、滨州医学院等高校,加之政府的迁入,众多高档小区建成,一个包含商务、行政、文化、教育、高新技术为主的烟台市中心核心区日益彰显,华润置地的进入,无疑是被这些所吸引,一个新都心正在形成。

前些年,莱山区配套设施并不完善,唯一的大型超市佳世客惨淡经营了几年。如今,随着政府的迁入,高校的成立、高档小区的建立,渐渐有了人气,让人觉得经营无望的佳世客又重新焕发了活力,前后

偌大的停车场,搁在周末,根本找不到停车位。若是想在那吃顿饭,多数餐厅都需要排队等候。可见,华润进驻的是一个有人气的区域。

莱山区靠近海边,加之有体育公园等主题公园,生态居住环境优越,所以众多中高档住宅出现,成为中上层人士聚集的区域,消费能力高。另外,莱山区聚集了烟台大学等知名学府,教育资源丰富。

“华润进驻莱山,必将重塑莱山区商业格局,以优越的位置,凭借日渐成熟的商圈,打造一个全新的核心商圈。”陈哲称。

### 专家观点

#### 综合体扎堆,烟台将变身“不夜城”

烟台金石顾问有限公司总经理陈哲认为,万达、中粮、华润等一线房企,每到个城市打造的城市综合体项目,必然改变这个城市传统的商业业态,他们将进驻烟台,也将改变烟台没有夜生活的生活方式。

陈哲称,万达等一线开发商在各地运营的综合体项目都很成熟,他们的到来,肯定能给烟台带来新的东西,例如商业业态升级,各商

圈相互竞争,刺激更多的一线房企来烟台等,最终得到实惠的还是消费者。同时,消费者的生活方式也会随之发生改变,例如烟台没有夜生活或者说没有大众消费者想要的那种夜生活,将会一去不复返。游走在城市综合体中,不仅仅享受购物带来的快感,还有娱乐项目、休闲咖啡吧,逛一天、玩一天都没问题,晚上还有可以住宿的地方。