

齐鲁楼市·新闻

The South of The City
南城腾飞

南城商业价值揭秘:

南部商业地产不再是配角

受益于南部优越的自然环境,济南楼市一直存在“住南不住北”的消费导向。但在商业配套及商务环境方面,却长期饱受掣肘,高端写字楼市场甚至是空白,商业地产发展的滞后严重限制了济南南部的腾飞。但南城“商业瘸腿”的帽子可能将在2013年就就此终结。经记者探访,发现长期不为人知的大型商务地产祥泰广场、中海环宇城、鲁能“南贵和”等巨无霸项目都以拔地而起数十层,甚至有的已经封顶9月试营业,而祥泰广场的高端商务定位,华润五彩城购物中心的加入,希尔顿五星级酒店落户鲁能领秀城,表明南城商业不再是配角,新的济南商圈格局即将形成。



定位标杆 生来主角

通过3天的实地走访了解,记者发现南城的商业地产项目虽然屈指可数,而且只是作为大型综合体项目的商业部分出现,但大都出身名门,定位并非低人一等,哄弄了事。

透过这些项目的规划数据,明显感受到他们的定位并不仅仅满足于为周围生活和办公进行配套,而是整个南部,甚至颠覆整个济南的购物理念和打破商务办公传统需求层次。

5月9日,记者来到位于英雄山路中段的祥泰广场,其项目高端写字楼部分已经拔地而起,设计海拔166米为南城第一高楼,院落式商业独栋为高端企业级客户预留,总共20万平方米的整个建筑群充满浓郁的商务气息。

依托英雄山路、纬二路主干道经济带,及二环南路、旅游路等商务要道,坐拥济南“一轴两带”核心,祥泰广场选址恰好处于济南传统CBD和济南南部门户的

黄金切割点,商务定位山东资本权利中心,确立了济南商务地产的独有的差异化定位。

“商务公寓+商务办公+超高层办公+商业零售+餐饮+公园”复合地产,8000㎡商业,情景花园式生态办公,60㎡一层变两层板式LOFT,DTZ戴德梁行环球物管,2000-4000㎡院落式商业独栋,据项目负责人介绍,祥泰广场是为填补济南南城商业空白而来。

珍惜价值

配套≠配角

国华地产,对于济南购房者来说并不陌生,其开发的国华经典,国华东方美郡南区,及目前开发的国华东方美郡北区,国华印象给济南中高端客群提供了理想的选择。而在商业地产开发方面经验也相当不俗。

位于解放路中段的国华经典商务楼是山大路商圈租金最贵的写字楼。位于千佛山南部的国华·第三空间依托丰富的生态环境,九栋建筑单体,以独立但又相对围合的建筑形态,构成了“低密度小镇”商务空间。

据国华人士介绍,该公司在阳光舜城核心位置还有一个商业项目即将开发。项目定名为国华时代广场,作为国华在济南第一个中型商业综合体,总占地面积约为43434.3平方米,规划建筑面积84500平方米,绿地率不低于35%。据悉,该项目虽处生活之城,但绝非为配套而生,产品业态包括星级酒店,高档餐饮,购物中心,生态办公,老年、青少年活动中心,商务办公结合周边良好的自然环境及高端人群,开发具有高舒适度的独栋式办公写字间,为济南再树商业地产精品典范。

中海环宇城9月即将开业

而坐落于中海国际社区最北端的中海环宇城已近封顶,这座泉城南部首席一站式体验购物中心,总建筑面积约18万㎡,涵盖约8万平米的环宇城购物中心,10万平米的中海广场5A甲级写字楼。环宇城囊括大型综合超市、巨幕影院、餐饮、时尚零售、家居生活、电玩、儿童游乐与早教等生活配套。就起地理位置和规划定位,一眼即可识破他面向的将是整个南部甚至西部的消费人群。

据中海营销人士介绍,4月25日,中海环宇城购物中心迎来了“中国超市连

锁第一品牌”华润万家的进场,而整个环宇城出租率已超90%。目前,中海环宇城的外立面工程已接近完工,华润万家超市的进场标志着环宇城进入到开业前的筹备阶段。于此同时,环宇城另一主力店香港橙天嘉禾影院也将进场,其他各品牌商户(包括H&M、优衣库、必胜客、星巴克、屈臣氏、满记甜品、汤姆熊、悠游堂等在内的国内外近百家知名品牌商家)的装修工作全面启动在即。从五一一起,环宇城已开始为中海国际社区业主办理环宇城购物中心会员卡,接下来还将在全市多点开展。



不是shoppingmall而是livingmall

对于华润中央公园,很多济南人已熟知,但对华润兴隆旅游综合体的了解也仅是概念,而其中的商业更是知之甚少,通过记者了解,整个华润兴隆项目分兴隆南和兴隆北两大块,规划占地21平方公里,包含主题公园群,大商业区,会议酒店,生态产业园区,高端居住,生态公园,学校教育,养老养生等元素,主题公园占地超过1100亩,购物中心、写字楼、酒店超过60万平米,高档住宅超过300万平米。这座城中之城的商业购物中心已经有了初步规划为五彩城。

作为中国复合地产的翘楚,目前,整个华润系的商业地产产品线已经涵盖定位高端的万象城(辐射全城、选址一二线城市核心地段)、定位于中高端的五彩城及欢乐颂、定位于社区配套的邻里中心PLUS365。

五彩城作为华润置地旗下的第二

条商业产品线,地位仅次于都市综合体万象城,是华润置地商业地产战略的重要组成部分,目前已在北京、南宁、合肥、余姚等全国11座城市相继落地。作为区域中心级商业,它以家庭消费群体为目标,力争满足区域内人群的购物、娱乐、休闲需求,引领同步世界的生活方式。

基于在济南市场潜力的长期看好,华润置地将同时引入万象城和五彩城,具体在济南市中心大观园东打造济南华润中心万象城,在济南南部打造兴隆旅游综合体,其配套商业即为五彩城购物中心。

五彩城定位家庭式消费,核心竞争力是以消费者需求为导向的设计理念,通过对人们生活方式以及商业消费需求进行深入研究,为顾客营造更为愉悦的消费体验。因此,五彩城不是传统的“shoppingmall”(购物广场)而是独创的“livingmall”(生活广场),致力于为人们

营造一个欢乐、温馨、时尚,充满节日气氛的一站式生活广场。以北京五彩城为例,项目分期引进了超级沃尔玛购物广场、时尚溜冰场、韩国CGV五星级影院等高端品牌,极大提升了周边住宅人群的生活品质。

济南华润·中央公园的配套商业定为五彩城,意味着南部商业品质的提升,“区域中心级商业”的定位将成为领导周边高端生活方式的旗舰商业。

城“熟”

近在咫尺

鲁能领秀城,作为开辟城南板块的地产大盘,当年被人誉为“江北第一大盘”,是很多“三高”人士和青年一族的居住之地。

一个社区的成熟程度,不仅仅取决于该社区拥有多少楼座,而是看拥有多少相关的商业配套设施,只有拥有完善的商业配套,使居民享受快捷便利的购物环境,充分调动居民的消费情绪,才能成为一个优秀成熟的社区。所以,领秀城的商业配套一直拥有很高的关注度,大型商业中心的尽早建设呼声强烈。

2007年底,统一银座超市正式开业,2008年初,起步区商业街开业,2011年10月26日,鲁能领秀城商业综合体项目开工奠基,商业综合体项目位于市区南部,北临二环南路,西接103省道,占地158亩,规划建设集商场、酒店、写字楼、公寓等于一体的大型商业综合体。规划总建筑面积41万平方米,预计总投资30亿元。地上最高40层。据悉,该项目已与希尔顿国际酒店管理公司达成酒店品牌引进及管理合作协议,打造济南南部城区首个国际级五星级酒店。商业、餐饮、影院、冰场等主力店招商工作已取得不俗成果。目前,跨度为378米的领秀城商业综合体已经初具规模,预计年底封顶。

随着南部立体交通的徐徐展开和地产巨无霸的励精图治,南城商业价值将会得到市民充分认可。南部商业地产的发展将为南部,乃至整个济南的居住和商务带来新的变革。

(楼市记者 郭强)

