



2015年，为了摸清济南新东站周边的商业需求及消费力，陈旭峰和他的团队用时1年，走访项目周边29000余户居民。在走访的过程中，更坚定了他们要在济南东部做商业综合体的信心。

2016年，一个投资15亿，总体量达到27万平方米，集商业、休闲、景观、文化为一体的城市新地标——万虹广场首次亮相济南，首次推出300套商铺全部售罄，成为济南最耀眼的商业项目。

# 驱动一个新片区的未来

## 专访万虹广场营销招商总监陈旭峰

### 拒绝“螺狮壳里摆道场” 开辟济南东城的新领域

在行业内,有人称老城区的项目为“螺狮壳里做道场”,由于空间、道路受限,布局又相对平衡,开发一个新项目会受到诸多限制,但运作起来却比较稳妥,具备一定的营销优势。而进军一个空白的区域,则要冒着许多风险。

济南东站片区有多少居民区?有多少消费力?又有多少长住居民?万虹广场在开发前期都做了详细调研,还借鉴了北上广等一线城市对于新区的打造,为现在的销售提供了大量数据和有效信息。“居住区不适合做商业,商业区不适合居住。在一些先进的城市,CBD是一个城市的中心,但没有多余的容量可供居住、休闲、娱乐,居住人口一般都分布在周边,从居住区到CBD片区的车程在20分钟左右。”陈旭峰认为,万虹广场与济南中央商务区相辅相成,符合整个新东区片区的规划与定位。

对于一个有开拓精神的企业来说,项目的体量大小决定了产品的创新力,万虹广场将要打造的是一个吃喝玩乐购一体,24小时能在这里面消费的综合体,最终选择落户在工业北路与开源路交会处南侧。陈旭峰认为,济南东部区域有老工业区留下来的大量居住人群,但周边的商业是个空白点。其次政府的推进力度大。各项指标显示,这个区域会快速的从一个老工业区向新型的一个中高端居住生活区递进。

统计显示,新东站片区长住人口已达40万,区域预计在未来2-3年,达到60万以上,27万㎡的万虹广场商业综合体比现在泉城广场还要大,整个商业超过14万㎡,能够为济南东北片区居民提供更多样的购物、休闲需求。

### 为银座集团“三易其稿” 强强联合 寻求合力

“万虹广场是我们集团在济南的第一项目,作为一个非本土企业,万虹最大的优势就是长期持有自己的物业,可以把握运营的节奏。”陈旭峰认为,现在的地产开发企业倾向于一年投钱,两年回本,三、四年见到效益就撤走,而万虹广场想要做的是长期投入,所以也考虑到自身的不足,就是对济南本地缺乏市场经验,若想长期发展,必须强强联合,与当地最好的商业合作。

济南新东站片区,作为商业综合体的空白点,也是银座集团占领东部的“桥头堡”,双方均看好整个片区三至五年之后的发展。

为了引进银座集团,形成“合力”,万虹集团为其“三易其稿”,尽量满足银座关于商业的规划与布局。“可以说,我们为银座集团定制了一个购物中心,包括整个通道、内部结构,都根据银座集团的需求,做出了比较大的改动。”陈旭峰说,“商业项目回笼资金的周期是十年,万虹广场总投资15亿,为了长远的良性发展,投资不期望立刻获得回报。”

### 立体交通四通八达 周边房价“看涨”

伴随着济南新东站片区的发展,新的中心能有效疏散市中心人口。“新东站区域是一个交通枢纽,这有铁路港、航空港、公路港,以后从各个方向抵达都非常方便,是一个很有发展潜力的区域。”陈旭峰认为,与其说我们看中济南新东站片区的发展,不如说我们看到了政府改造东城,打造一个新商业中心的力度。

根据济南城市规划,新东站

片区将依托新东站交通大枢纽,充分发挥人流、物流、资金流的集聚效应,打造便捷、高效、畅通的公共交通服务体系,将其建成“城际新门户、产业新高地、城市副中心、枢纽新城区”。

“随着未来四通八大的交通线路逐渐完善,以及万虹广场的投入使用,将会带动周边区域的房价。”陈旭峰举例说,上海的城北区原先就是老工业区,现在叫建安区,与济南现在的新东区很相像。有一条路直通宝钢,房价从上海的价值低谷6、7千元钱一平米,一直涨到现在接近市中心的房价,每平米超过8万元,呈现了十倍以上的增长。

### 申报“海绵城市”工程 经济、社会效益双赢

“我们现在可售的商业不多,总共五万平米,现在主要开2-3层,三百多套商铺,而且为了银座集团便于商业分区,进行了统一的规划,因此万虹广场的营销团队在销售的时候也有所选择,相对比较保守。”陈旭峰说,为了以后能更合理的投入使

用,现在大部分客户也接受了这种理念,所以我们与客户不是简单的客户关系,而是长期“合伙人”,目前首次推的商业已经售罄。

在7月2日刚刚落幕的“东城崛起”高峰发展论坛中,国务院发展研究中心原副主任卢中原指出,在济南新东站片区做商业地产开发,填补了市场的空白,符合供给侧改革的要求。除此之外,万虹还是积极响应政府倡导的“海绵城市”工程。

据了解,万虹广场整个项目包括购物中心,景观中心和精装公寓。整个项目的开业时间预计为2018年7月,项目还将新建6.5万平米的水景广场,大小约为1/3泉城广场大小。“由于地势原因,周边容易发生积水的情况,万虹的设计先行一步,多项措施解决积水内灌的问题,例如台阶状的绿化带就是泄洪用的湿地,水景广场除了休闲还有功能性的作用。”陈旭峰说,万虹是第一个审批海绵城市的项目,争取经济效应和社会效应达到双赢。

(楼市记者 刘亚伟)



万虹广场售楼处到访客户络绎不绝。