



# 城市综合体驶入“超车道”

去年8月20日,省委常委、济南市委书记焉荣竹首次提出在济南打造城市综合体。去年12月25日,济南市决定强力推进城市综合体建设,精心规划建设16个城市综合体作为新区开发、老城提升和现代服务业发展的龙头。如今,16个典型城市综合体已经形成梯队次第提速发力,带领济南城市综合体开发迈入城市发展超车道。

## 实力房企

### 竞相染指济南综合体

从2007年开始,特别是全运会前后,一些在国内大中城市有成熟操作经验的品牌地产企业纷纷杀入济南,像中海、保利、恒大、天鸿、绿地、北大资源、华强、华润等地产大鳄,抢滩济南步伐纷纷加速。签约、拿地、开发等环节进行的都异常神速,给济南市固有地产开发模式提出了挑战,与此同时,这些地产大腕已不再单纯开发纯住宅项目,复合型多业态大盘开发模式与济南市发展城市综合体需求不谋而合。

2010农历新年刚过的3月3日,济南华强高端信息服务业基地项目举行奠基典礼;3月5日下午,北大资源集团与济南市有关部门签订《徐李片区改造项目用地意向协议》,意将徐李片区



省城某综合体效果图

打造特色的城市综合体;3月22日,九曲城市综合体项目破土动工,这个被命名为中海国际社区的项目将成为济南首席超大型国际化居住区和体验式国际化人文艺术社区;10月,集购物、办公、休闲、运动四大功能于一体的济南鲁商广场正式开门纳客。

## 济南欢迎

### 有产业支撑的综合体

在城市综合体发展规划上,济南市有着相当清晰的认识。近几年来,全国各大城市综合体项目上马不少,失败的案例也屡屡出现。济南市的很多大型楼盘,开发商都打出了“城市综合体”的宣传口号,但不少楼盘“综合体”只不过是开发商卖房子的噱头。由于缺乏产业的支撑,这样的“综合体”在开发商卖完房子后就没有了继续发展的动力,更难以成为“新引擎”推动全市经济的发展。

在济南市委市政府相关工作会议上,认为“有产业支撑、富有生命力的综合体才是济南城市发展的新引擎”。

譬如,目前以华强电子商城为中心的城市综合体,该项目建

成后,不但将吸引近千家电子元器件经销商、制造商和相关总部企业进驻,每年可实现销售收入100亿元,税收1亿元,创造近万个就业机会,对济南提升产业辐射力和影响力具有重要意义。

## 济南城市综合体

### 加速超车

作为省会城市、全国区域中心城市和山东省会城市群经济圈的核心城市,济南具备建设发展城市综合体的独特优势。济南市“东拓、西进、南控、北跨、中疏”等十字空间战略,为大型城市综合体扫清了发展空间局限。大观园东片区土地熟化已进入公示阶段、中山公园片区拆迁也在稳步推进,这些城市中心地段都将孕育大型特色城市综合体。而作为国内顶级商业中心,济南恒隆广场预计明年5月份开业。

随着已明确的16个城市综合体建设外,济南将在东部新区、西部新区、滨河新区三大片区还会出现众多特色城市综合体项目,在超前的城市规划和完善的功能配套跟进下,这些城市综合体正加速推进,成为济南未来服务业发展的新高地。

(楼市记者 郭强)

# 写字楼市场成交井喷

根据世联怡高调研数据显示,10月济南写字楼均价12098元/平方米,同比上升21.66%。当月住宅均价9387元/平方米,省城住宅、商业价格倒挂被终结。而今年伊始,写字楼供应就开始整体上升,10月份,供应量同比上升了163.06%,成交量同比上升了406.82%。一直不温不火的省城写字楼市场渐渐繁荣起来。

## 奥体高板块发力

中铁汇展国际、鲁商国奥城、中齐未来城、鲁银银河大厦、高新总部基地以及东荷大厦等商务写字楼轮番登场,使得奥体、高新区板块成为写字楼市场的供应主力。10月份,奥体、高新区板块占整个市场供应量的70%,总供应面积13.29万平方米。成交量同样居于各区域首位,占到总成交量的47%。

据悉,奥体板块写字楼均价约为10000元/平米,低于市场均价。同时,随着东部新城的配套日渐成熟,区域价值得到肯定,当商务写字楼的大面积入市,奥体高板块作为一个新城的中心迅速成为交易的热点区域。

## 总部基地渐成型

通过对中铁汇展国际、鲁商国奥城以及鲁银银河大厦等商务

集群的调查结果表明,提了多年的总部基地效应开始显现。

被誉为济南东部首席商务综合体的中铁汇展国际有一栋楼座被企业整体购买,而今年推出的写字楼,大部分被大企业以整层或者几整层地买去,占了整体销售的大部分。散户购买所占比例甚小。同样鲁商国奥城、鲁银银河大厦都有这样的情况。

随着政府部门陆续移向龙奥政务区,许多企事业单位也告别过去城区的“大院办公”,搬入

新的商务区,刺激了写字楼市场的发展。

另外,也有更多房地产、高新技术产业等行业的外来企业陆续落脚在济南,成为东部商务写字楼市场的另一生力军。以房地产企业为例,两年前,在高新区办公的房地产公司屈指可数,如今,中海地产、丁豪地产、海信地产、天业地产、海尔地产、绿城地产、恒生地产、三庆地产等十几家企业。

(楼市记者 贾婷)

## 商铺投资火热成“疯”,租户经营却难以继

# 商铺市场遭遇别样尴尬

受住宅市场宏观调控以及CPI上涨等因素影响,近期商铺销售再掀热潮。“投资者嗅觉非常敏锐,一有商铺推出,根本不再讲究什么‘金角银边’,立马被抢空。”一家楼盘营销负责人如此描述省城的商铺投资热潮。

然而,投资者加速流向商业地产,促使商铺价格高企,投资者只能通过调高房租以保证投资回报率。造成租金的大幅上涨,很多店家无奈感叹,做生意能保本就不错。

## 商铺成资金避风港

据世联怡高调研报告,10月份底商、纯商业均无新增供应,但是都呈现出量价齐升的态势,底商价格同比上涨21.74%;纯商业成交量上升幅度更为明显:同比上升52.62%,环比上升123.08%。

全民买铺时代似乎已经到来。本月初,二环东路一家楼盘社区底商开盘,众多投资者趋之若鹜,甚至出现了一铺难求的局面。不少人到处托朋友找关系就是为了能够选到商铺。资金实力雄厚的投资者选择大商铺、纯商业,据了解,一些商业地产的分割



部分社区底商经营惨淡

高新区新东方花园沿街商业有一家服装店,这两天门口贴出了店面乔迁的告示。老板说因为房租太高,挣的钱基本都付房租了,所以只能搬迁到较为偏点的店铺了。

不仅这一家,在新东方花园以及周边其他社区的商铺,从开始营业到现在,不少店面都经过

了多轮的淘汰。基本原因就是租金太高,经营难以维持。这种现象,在省城其他区域同样普遍。

业界人士指出,目前省城商铺正处于一种相对尴尬的境地。诚然,目前来看商铺投资具有低风险、高回报等特性,但是高企的租金让承租经营者运营成本大大提高。由于许多商铺属于社区

底商,其主要业态是满足社区居民的日常生活需求,其消费人群有限,消费承受能力也有限。如果租金过高,这些租户经营困难就成为必然。他提醒商铺投资者一定要计算清楚投资与回报之间的关系,万一商铺长期闲置,也有可能造成投资失败。

(楼市记者 杨会想)