

主导市场 供销两旺 综合体项目进入开发黄金季

“一个城市综合体项目就是一座城。”在“十二五”规划中，济南将重点建设16个城市综合体。它将改变济南人的生活方式，成为带动城市发展的新引擎。而作为规划各片区重要组成部分的各综合体项目，目前已经逐步面世，并现实改变着区域城市配套及人们的生活方式，成为市场的主角。

综合体正在助推城市升级

在济南东部较早建设的综合体项目大地悦城，据了解目前住宅部分销售了近70%，而自持的商业部分，现在招商有了AST真冰溜冰场、金逸影院也会有济南真正意义上与国际同步的IMX影院，而建成后其15万平米的超大商业，及其营造的公园情境式购物环境，会“强制”改变东部人们的生活方式。在济南西部城阳区未来打造的特十一路·阳光新路商圈中的连城国际综合体项目，我们从开发企业了解到，目前项目正在前期规划设计方案及招商洽谈中，预计下半年全面推向市场。该项目

A地块：4楼为商业，5层以上为64层超高层精装公寓，C地块：4楼为商业5层以上为14层超高层写字楼，地下一层正在与麦当劳招商洽谈。而D地块业态将以酒店为主。据悉，雅高和汉庭就在此设点营业。该综合体的出现将很快融入阳光新路——纬十二路商圈中，将连同银座中心、绿地卢浮公馆、新世界阳光花园等诸多商业及住宅项目一起改变区域面貌及生活形态。

此外，目前主要以住宅销售为主的万象新天、鲁能领秀城、恒大城等综合体大盘也分别在东部和南部发挥着城市改造者的作用，强烈助推着济南城市功能的升级。

专业项目引领区域发展潮流

“购买城市的未来”，成为多数综合体项目在宣传中向大众传达的主语。在山大路片区电子信息产业与地产结合而成的新产业综合体“华强广场”项目，目前销售正旺，其独特的地产模式吸引了许多投资者的目光，而其商辅化公寓住宅也将顺势于6月4日开盘销售。电子市场为主的片区的建设在该综合体的带动下

资金集中流向价格洼地的价值高点 限购令下品牌综合体呈现旺销

今年，在楼市调控、限购政策实施及通胀预期的大背景下，4月10日，中海国际社区柏官别墅开盘，销售逾4.5亿；4月17日，华强商辅化公寓开盘“震撼”劲销2亿；5月29日，恒大城首开开盘成交100套，合同金额将近2亿，创下济南楼市近期成交新高。有人质疑“如此热销，岂不是不违政策面子？”，业内人士则称：这恰恰是楼市购房资金有限限购政策的集中表现，有的高价楼盘确实不火，但上述楼盘作为新兴的综合体项目，其企业品牌实力、产品品质、区域发展前景等给购房者带来较强的购买信心，楼市资金没有理由对价值洼地的价值高点无动于衷。

限购令下商业地产受青睐 华强商辅化公寓风头正劲

限购令针对住宅市场，其投资机会已寥寥无几，而商业地产因其“不限购、不限贷”呈现逆市利好，成为通胀下投资者的保值选择之一。根据调查显示，超过六成投资者已将商业地产作为投资的首选。这一点，4月17日济南华强广场的开盘盛况给出了有力的佐证。在济南，恒大两个楼盘，中海三个楼盘，中海三个楼盘，鲁能四个楼盘，保利五个楼盘，北大资源也明年将同场竞技，且他们都有影响区域乃至济南地产市场的综合体项目。在“不限购、不限贷”的背

景下销售情况良好，丁豪广场尚未开盘也受到很高关注。不管不限购，商业地产自身的问题，作为专业类综合体，华强广场首开“商辅化公寓”这一具有差异化盈利模式的商业产品，确实新颖独特，不仅填补了山大路IT商圈的物业空白，而且依托“产业支撑保障”的公寓也是济南之唯一。此外，杨经理还提到，“华强广场”约9万m²电子专业卖场—华强电子世界，所规划的3500多个“铺位”只租不卖，租户还要另外寻找空间，实现产品展示、实体交易、商务接待、周转货品、商贸办公等，而整个华强广场只有1200余套商辅化公寓，所以热销是必然。

超大综合体楼盘成趋势 低价发售赢得市场认可

市场上能够叫响名字的企业已屈指可数了，商业地产的陈经理采访中不得感叹，济南房地产市场集中度越来越高，而这背后就是大牌房企的综合体大盘正成为一种市场开发趋势。在济南，恒大两个楼盘，中海三个楼盘，鲁能四个楼盘，保利五个楼盘，北大资源也明年将同场竞技，且他们都有影响区域乃至济南地产市场的综合体项目。在“不限购、不限贷”的背

相关链接

济南16个城市综合体片区

1. 泉城路商业核心区
2. 泉城路商业核心区
3. 经四路一地区
4. 经四路二地区
5. 二环东路地区
6. 二环东路地区
7. 奥体文博片区
8. 奥体文博片区
9. 奥体文博片区
10. 奥体文博片区
11. 奥体文博片区
12. 奥体文博片区
13. 奥体文博片区
14. 奥体文博片区
15. 奥体文博片区
16. 奥体文博片区



济南部分综合体项目一览

综合体项目名称	售价	位置	建筑面积(万平方米)
恒大城	888元/m ² 起	历城王舍人镇政府向西300米路南	170
华强广场	E栋销售价格待定	山大路与解放路交汇处西北角	23
丁豪广场	待定	高新区工业南路与展华路交界	32
舜奥华府	待定	历下区经十路与顺泰南路	57
大地锐城	7800元/m ² 起 均价9100元/m ²	历城华能路38号(留学人员创业园南邻)	28.6
万象新天	均价880元/m ²	历城工业北路69号王舍人镇政府向东	600
连城国际	待定	经七路纬十二路东南角，银座中心东邻	14
领秀城	均价950元/m ²	市中区二环南路与展华路路口	324
启德国际金融中心	待定	经十路与舜山路交汇处，省博博物馆东邻500米	50

制图：资料采集/杜社