



## 临沂商业地产报告之商业综合体篇

买全国卖全国依旧是现代临沂商城的流通模式，只是现在我们再也找不到昔日西郊大棚底下的那般商城。当房地产市场发展的大潮涌向老区临沂，现代化的商业综合体鳞次栉比耸立，繁荣着现代都市商城经济文化，商业地产也走进了众多投资者的视野中。一系列相关楼市调控政策的影响使住宅市场受到了冲击，商业地产却乘机走出了独立行情，成为新政的最大受益者。

### 商业综合体：

# 升级换代的“城中之城”

城市发展的每个阶段都会留下某种特定建筑形式的烙印，2011年的临沂的商业，“城市综合体”显山露水：“西郊商圈”银座中心即将绽放，“滨河商圈”万兴都国际商业公园也已经北城新区门户揭开面纱，“北城新区”颐高·上海街即将开业——激流涌动的背后，不仅有对一线城市的效仿，更因为临沂城市化进程的加快给城市综合体的诞生提供了良好契机。

随着新临沂建设的推进，人们对拔地而起的城市综合体概念已不再陌生，伴随着综合体浮出水面，临沂的商业格局也悄然升级换代。传统意义

上的商业街概念将逐步被综合体所取代，并以一发不可收的态势快速融入人们的生活。

未来，临沂商业将进入大型综合体时代，每个区域内都有标杆性综合体项目出现，既代表区域的发展实力，也带动了周边商业的繁荣。商业综合体基本具备了现代城市的全部功能，所以也被称为“城中之城”。它将城市中的商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱和交通等城市生活空间的三项以上进行组合，并在各部分间建立一种相互依存、相互助益的能动关系，从而形成一个多功能、高效率的综合体。

商业地产从传统商业圈到城市综合体的演变，很大因素在于城市规模的扩大。随着近年临沂市经济的快速发展，大型城市综合体更成为城市的重要名片。如银座中心、万兴都国际商业公园、颐高·上海街决定了其在一定程度上是一个核心城市商圈。这些综合体将为人们提供集购物、休闲、餐饮、娱乐、文化、居住多功能于一体的一站式购物广场。城市综合体的出现，将给临沂商业带来产业的补充，既分流了老商业圈的人气，也能引导消费人群的回流。从银座中心的14万平方米以上的Shopping mall，到颐高·上海

街40万平方米的Living mall，一个一个的洋名字让我们对临沂的商业产生的憧憬。其实不光丰富了人们的购物环境，对于投资来说一样是值得期待。作为商铺投资者，花那么多钱购买店铺，无非看其是否值得投资。大型城市综合体一般都由住宅、写字楼、休闲娱乐、购物等部分构成，会引发人群的聚集效应，这就决定了其租金水平、投资价值等均高于普通沿街商铺。业内人士表示，新一代的商业地产都彰显着各自的特性，将促进临沂商业格局的升级换代，塑造出新的商业核心区。

(专刊记者 王文卿)

### 项目展示

## 颐高·上海街

颐高·上海街由有着12年优质品牌的中国名企颐高集团倾力打造，集团成功运营商业物业遍布全国39个大中城市，品牌价值高达87.21亿元。

该项目位于临沂第一政务区、中央商务区、中央居住区三大中心——北城核心区，离市政府100米，雄踞临沂市中心主干道沂蒙路1公里，总建筑面积达40万平方米，是临沂首个一站式大型LIVING MALL，集餐饮、娱乐、休闲、购物、办公、居住等城市机能于一体的城市综合体，将构建“立足临沂、辐射山东、面向全国”的城市级商业中心。

颐高·上海街以国际流行的BLOCK街区为设计理念，营造出世界级的购物环境。作为北城大型商业综合体项目，在这里，人们可以购物、休闲、娱乐、健身和交际，24小时繁华商圈商机无限，引爆超强盈利模式。

(专刊记者 王鲁娜 整理)

### 来自项目的声音

在万兴都国际商业公园的销售现场，工作人员尹小姐介绍，万兴都国际商业公园将是一所集大型购物中心、高端商业中心、中华美食中心等8大时尚功能于一体的大型商

业广场，英国君庭等五星级酒店也即将落户万兴都，极大带动了商圈的整个商业氛围，餐饮娱乐等项目的商户入驻，为临沂市民提供了一个前所未有的休闲娱乐的广阔空间。

同样，在颐高·上海街，来项目看房的人明显多了起来。“限购令的出台，让无数投资者期望通过投资住宅项目实现保值增值的意愿落空，于是不少投资者纷纷将投资目标

转向商铺、写字楼、专业市场等商业地产，这就为商业地产的快速发展迎来了春天。”颐高·上海街营销部的王秀松经理对记者说。

(专刊记者 王文卿)

### 颐高·上海街 | 1期

# 热烈庆贺 肯德基正式入驻!

## 国际餐饮巨头

### 盛大交铺开业在即 全面进入商户装修期

拒绝高额转让费! 北城首个大型商业中心, 占尽先机  
拒绝漫长等待期! 全面进入商户装修阶段, 即租即用  
拒绝承担高风险! 百家商业旗舰率先入驻, 全面热租

1期商铺售罄, 写字楼热销中; 2期公寓、商铺开始预登记!



临沂首席吃、喝、玩、乐、购一站式大型 LIVING MALL  
招商热线: 0539-5630668 销售热线: 0539-5630666

【开发商】临沂国信置业有限公司 【运营商】上海颐高投资管理有限公司 【地址】临沂市北城新区(南坊)沂蒙路与三和街交汇处路西(市西首) 【网址】http://www.shenghejijie.net