

乘势而上 再创辉煌

——山大路科技商务区升级发展纪实

山大路科技商务区是全省最大的IT产品集散中心,20余载的历练积淀,山大路再一次站到升级转型的历史节点,恰此时机,深圳华强集团、富士康、百脑汇等电子信息产业巨头相继进驻山大路,可以说,山大路升级转型、跨步发展的帷幕已经拉开。

二十余载历练积淀,乘势而上跨越发展

20世纪90年代初期,山大路、解放路开始出现零星经营电脑的店面,科技一条街初具雏形。1997年5月,济南科技市场正式开业,山大路完成第一次升级,从此开始步入集中、统一、规范的卖场式经营。2004年3月,济南赛博数码广场正式开业,山大路在政府综合调控和市场引导下,经过多年发展逐步形成了科技产品销售集群,沿线拥有大中型科技市场11家,经营面积20万平方米,商家近3000家,规模和交易额名列全国15个副省级城市之首,其影响力覆盖山东,辐射华东、华北、华中中等地区,在一定时期内带动了济南电子信息产业的大踏步前进,创造了蜚声全国的“济南模式”,山大路也因此被称为济南的“中关村”,不难看出,山大路电子信息产业根基已经非常牢固。

但不可否认的是,山大路的发展现状也存在着电子产品种类不全、档次不高、经营模式和人流分散等制约“瓶颈”。由于基础设施的不完善,发展的不规范,以及大型科技商务载体的缺乏,山大路片区目前仍处于以电子产品卖场为主的较低层次发展阶段,而且卖场配套设施陈旧,物流、仓储和就餐等都成问题,难以支持进驻公司及整个行业的向前发展。因此,就发展规划而言,整个市场亟须引进行业领袖来带领山大路突破“瓶颈”,走向档次高、规模大、结构全、内涵深的发展道路。

2009年济南市历下区政府下发【历下政发〔2009〕8号】通知,通知规定“按照山大路科技商务区的规划方案,加快对山大路两侧未开发地块的改造提升,加大周边交通、商务等配套设施的建设力度,重点抓好铁道职业技术学院及轻骑、浪潮三个地块的开发以及山工新天地、中电科技等项目的建设,完善产业链条,提升服务功能,进一步增强科技商务区的辐射带动作用,做大做强信息服务业。”

时至今日,中国电子信息产业百强企业——深圳华强集团已经率先进驻山大路,在华强集团进驻山大路的带动下,富士康、百脑汇等企业进驻山大路脚步也在不断加快,可以预见,未来

山大路必将迎来转型发展、跨越前行的黄金时期。

龙头企业争相进驻,集聚效应方始显现

济南市为进一步增加山大路科技商务区产业内涵,提升区域城市形象,在市委、市政府“要强力推进城市综合体建设”这一发展思路的指引下,积极为山大路科技商务区引进符合区域产业发展,且具备较高影响力,更能促进济南市产业结构调整的重大项目。受此推动,深圳华强集团率先进驻,斥资20亿建设济南首个电子信息产业综合体——华强广场,并由此拉开了山大路科技商务区电子信息产业大集聚、大发展的序幕……富士康拟在山大路建设新一代创意型数码广场,百脑汇项目重新入驻山大路也正在谈判中,浪潮地块、鲁信东郊饭店地块、华夏海龙地块等等也在紧锣密鼓的筹划之中。

龙头企业争相进驻,是“竞争角逐、博弈厮杀”,还是“看准市场、共谋发展”,就此问题,采访济南市经信委相关负责人,他表示,山大路经过20多年的发展虽然还存在着诸如产业形态相对单一、经营场所、配套设施落后等发展瓶颈,但已经具备了较为深厚的产业根基,而且近年来受国家重点扶持电子信息产业系列政策推动,济南市政府已将山大路科技商务区的升级改造提上日程,加之山大路在整个环渤海区域有着举足轻重的战略位置,可以说山大路科技商务区未来发展前景是值得期待的,深圳华强集团、富士康、百脑汇等龙头企业的争相进驻正是看好济南山大路未来的发展前景。

而对于未来竞争局面问题,博弈厮杀的观点根本无法立足,华强北、中关村电子信息产业哪个都要比济南更成熟、更发达,博弈、厮杀为什么非要选择来济南山大路呢?相反,正是深圳华强集团等龙头企业看中了山大路电子信息产业巨大的发展前景,才争相进驻的。而对于富士康、百脑汇等企业的后续跟进,则预示着电子信息产业集聚效应已经显现,而且只有更多的龙头企业聚集、带动,才能快速完善区域电子信息产业链条,快速提升区域电子信息产业内涵,进而推动山大路科技商务区更



济南山大路龙头项目——华强广场效果图

快、更好发展。

就此问题,以深圳华强北为例,1999年华强北第一次改造,明确了市场定位,奠定了发展空间,顺应了珠三角和全球电子信息产业大发展的产业趋势,进而实现了华强北的快速发展。2007年华强北第二次改造,华强电子世界、赛格等龙头企业升级改造,产业集聚推动华强北快速发展,并一举奠定了华强北——中国电子第一街的品牌形象。而对于山大路来讲,随着深圳华强集团等龙头企业的相继进驻、强势带动,山大路电子信息产业必将迎来大发展、大繁荣的景象。

产业繁荣催热地产,济南华强率先受益

以深圳华强北为例,华强北商圈20多年来经历了至少两次升级改造,每次伴随电子信息产业的快速发展,其对展示及交易场所的需求也呈现出爆炸式状态。这也间接造就了地产业的繁荣。笔者今年3月份走访华强北时了解到,2008年深圳华强广场公寓售价才20000元/㎡,而至2011年初因电子信息产业空前需求推动,深圳华强广场公寓售价便已超过40000元/㎡,华强电子世界一个只有7.8㎡的商铺,售价就达到了185万元,而随着华强北电子信息产业的不断发展和升级,这种商铺与公寓产品更将持续抢手,一室难求。

以济南华强广场为例,2010年,深圳华强集团强势登陆济南,钜献23万平方米电子信息产业综合体华强广场,其6万平方米华强电子世界为环渤海区域规模最大、电子产品品类最全的电子信息产业专业卖场,依托山大路原有产业根基,移植深圳华强北华强电子世界运营及管理经验,华强广场将带动山大路成为比肩“北京中关村”、联动“深圳华强北”的全国电子信息产业交易中枢。作为山大路科技商务区升级发展的第一站,华强广场自面世至今便备受关注,其30-60平米精装商铺公寓依托华强

电子世界的强势带动,不仅具备办公、居住功能,更具备会客接待、产品展示、交易等功能,投资价值堪比商铺。正因如此,华强广场商铺化公寓自开盘至今一直保持火爆表现,4月17日首次开盘C栋当场售罄,临时加推D栋去化80%以上,时隔一个月应势加推E栋当天去化70%以上,截至目前华强广场商铺化公寓楼王B栋盛大公开,售价预计超过20000元/平米,但依然保持火爆认购表现。

华强广场商铺化公寓缘何取得如此火爆销售表现,是市场大势使然,还是项目投资价值原因,还是另有其他原因?笔者就此采访了相关房地产专家,他表示,华强广场商铺化公寓空前热销一方面是因为市场大势使然,住宅市场受政策影响巨大,投资者不得不“弃宅从商”;另一方面是因为华强广场商铺化公寓投资价值确实要高出普通公寓产品;再者,富士康、百脑汇等龙头企业紧随华强进驻山大路,进一步炒热山大路片区,使得不少投资客争相投资华强以期登上山大路科技商务区升级发展的第一航班。展望未来,随着山大路科技商务区电子信息产业的快步发展,随着富士康、百脑汇、浪潮地块、鲁信东郊饭店地块、华夏海龙地块的快速筹划、推进,山大路必将成为泉城济南继泉城路之后的又一城市名片,又一财富金街。



4月17日华强广场商铺化公寓开盘场景(资料片)