

# 城市综合体让城市更美好

## ——探寻高新区城市综合体发展状况

“城市综合体”就是将城市中的商业、办公、居住、酒店、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。城市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”。自去年以来济南颁布了16个城市综合体的规划，而这些城市综合体将推动济南城市由“单核心”向“多核心”发展，济南已进入城市综合体时代。

### ■ 高新区发展日新月异

城市化的进程促进很多新区涌现，但是新区建成后没有相应的生活配套，无法在此生活，就是因为缺乏这种新兴城市综合体的城市配套，新区综合体是城市发展的必然也是所在区域的必需。而随着济南“东拓、西进”的规划方针，近几年东部发展迅速，东部新区颇具规模。高新区经过十几年的积蓄蓄势，已展现出磅礴气势和迷人魅力，一座现代化的新城正在迅速崛起。无论是从经济总量、产业规模还是入住人员数量来看，高新区都已具备建设城市综合体的基础和条件。据了解，高新区规划发展目标，将重点规划建设“四个总部基地”，形成济南总部经济带。重点建设IT、新能源、先进制造业及中心商务区四个总部基地，争取更多国内大企业集团、跨国公司、世界500强企业的区域总部落户高新区，设立区域性总部。并鼓励其在高新区建立营运中心、采购中心、研发中心和产品制造中心。

从高新区获悉，今年将全力打造齐鲁外包城、总部基地和金融商贸中心、会展中心、创新创业基地及孙村商贸中心五大城市综合体。目前，会展中心及其周边聚集了盛世花城、新生活家园、海信慧园、中齐未来城、鑫苑国际、莱茵小镇、黄金时代等20个居住区，总建筑面积370万平方米。加之会展业发展迅速，下一步沿工业南路两侧，建设400万平方米会展物流、商业居住、餐饮娱乐多功能于一体的城市综合体。3到5年内规划建设300万平方米的总部基地和金融商贸中心，其中总部基地70万

方米，吸引企业集团总部、金融商贸总部聚集发展，力争3至5年全部建成，聚集各类企业总部200家以上，吸纳从业人员8万人，建成后将成为济南标志性的建筑群和东部新区CRD核心区。另外，整合创业服务中心孵化资源和山东省国家重大新药创制平台集中发展，并为创业服务中心和出口加工区发展提供服务业配套，今年开工建设40万平方米，其中20万平方米的创业孵化基地将一次性展开建设。在不远的将来，高新区将会成为济南新兴的现代服务中心。

### ■ 新区综合体新城发展引擎

业内人士分析认为，开发一个成功的城市综合体，至少有以下四个好处：第一，提高城市土地的使用效率，带动周边土地的增值。第二，给开发商带来品牌价值和利润，给城市创造巨大的经济效益。第三，改善城市居民的生活质量。第四，代言城市的时代精神。只是将数种物理功能简单的叠加并不能成为真正的城市综合体，而应该是城市经济、城市文化、城市精神、城市象征等深刻内涵的物质性的表达。它在城市所树立的方向性、地标性，将成为城市的心脏和城市的名片。大家都明白，市中心综合体是旺盛人气的集中，起到的作用是锦上添花式的。而新区综合体的作用则更为积极，不仅为城市单一中心带来的交通问题提供了解决之道，城市综合体在城市化进程中起着承上启下的作用，对加快城市商业产业升级换代、扩大居民消费需求、增加就业岗位，带动资金流、信息流、物流、人流的良性扩



高新区大型城市综合体—丁豪广场效果图

张发挥着重要作用，对区域经济再造、产业结构优化升级、城市资源的合理配置也有着深远影响。从我市经济社会发展的现实需要看，集约利用土地、提升城市规划管理水平、发展现代服务业、改善居民生活品质等，都对济南加快进入城市综合体时代提出了迫切要求。以丁豪广场为例，这种商务公寓、商务办公、五星级酒店、商业为一体的开发，这种以集成的方式提供了几乎所有城市功能，因服务周边，低碳、环保、高效地减少了城市不必要的消耗，提高了城市效率，从一定程度上新区或郊区综合体起到了城市引擎的作用。

### ■ 高新区首个城市综合体 丁豪广场引入一站式服务

新区城市综合体一般位于交通便利的地段，避免了中心城区交通拥堵、停车难的问题，随着私家车拥有率的不断提高，通达性好、停车方便的购物中心将吸引越来越多的人群；以丁豪广场为例——高新区一号地块，正对国际会展中心，背靠高新区管委会及行政审批中心，重点服务于高新区商务人士和居住人群为其提供一个集购物、休闲、娱乐、餐饮、酒店、办公、居住为一



丁豪广场项目现场（资料片）

体的多功能商业时尚文化中心，据了解，居住在周边的居民都盼望能有一个这样的场所，“吃、喝、玩、乐、购”的一站式服务，既能满足了日常生活所需，也能丰富业余生活。

笔者了解到，已于2010年底华润万家超市及横店影城两大主力店入驻丁豪广场。华润万家超市面积16000平方米，经营2-3万种商品，超大面积和齐全商品为您提供“时尚、品质、贴心、新鲜、低价、便利”的生活。华润万家为大型央企，世界五百强企业，是国家最为重视发展的大型超市，门店300多家，遍布100多个主要城市，拥有强大的经济实力与经营能力，可以满足周边居民的日常消费，横店影城面积4000平方米，五星级影城，依托横店影视基地，拥有先进的技术优势资源，极大的丰富周边居民及商务人士的文化生活。据丁豪广场的工作人员介绍，近期将会引进更多的品牌店，在增大项目知名度的同时，也为顾客提供良好的购物环境。

作为高新区第一个城市综合体项目，丁豪广场受到众多投资客的青睐，凭借其优越的地理位置，依托这种良好的商业氛围，产品整体的升值空间极其可观。尤其是开盘当天，以超乎想象的优惠价格让客户不得不下手抢房。据了解，丁豪广场商务公寓市场预期价格比较高，但是开盘当日优惠公布之后，好多客户都觉得价格是非常优惠的，还是非常有投资价值的。因此，很多陪亲友前来选房的客户也抵挡不了如此的诱惑，当场决定购买，并立即加入选房行列，不少新客户甚至一下子选多套，开盘当天售出500多套，笔者看到有不少购买整层的客户，80平方米当日售罄。当天采访了一位购买4套公寓产品的客户，究其购买原因主要是地理位置，现已封顶的工程进度，加之户型设计合理，40、60、80平米未来可以出租，也可以自住、还可以办公，满足多种使用功能，又不限购、也不限贷。而随着在这种城市综合体的大时代发展下，城市综合体的发展大有可为，提升区域发展价值，让城市更加美好。



7月23号丁豪广场国际公寓首期开盘场景（资料片）