

商业综合体迎建设小高潮 成为烟台中心城区新亮点

专刊记者 刘杭慧

新年伊始,芝罘湾广场对外开放首栋建筑,烟台商业综合体又迎来新一轮建设小高潮。商业综合体项目,带着都市繁华的烙印,成为烟台中心城区的新亮点。芝罘湾广场项目于2020年3月15日开工建设,预计2021年3月底完成外墙施工,全部项目工程将在6月底完工。据记者不完全统计,2021年烟台七区有9个城市综合体项目在建中。



中传国际效果图。



业达城市广场效果图。



铜锣湾广场效果图。



龙湖天街效果图。

至少9个大型商业综合体 正在推进中

随着海上世界项目的推进,芝罘湾广场已于去年年底对外开放首栋建筑,作为海上世界项目的一个开篇之作,建好后将形成大型的商业综合体。据了解,芝罘湾广场项目于2020年3月15日开工建设,先后完成土方开挖,地下室施工,至10月15日完成13栋建筑单体封顶,预计2021年3月底完成外墙施工,全部项目工程将在6月底完工。除了芝罘湾广场项目之外,2021年烟台有多个大型商业综合体正在有条不紊地推进中。

芝罘区:大商城市乐园,59层的商住楼在烟台绝无仅有,“城市乐园”是大商全新品牌,目标是打造一座由商业中心、特色商业街、超高层山海景观休闲平台组成的地标性实体商业综合体,目前正在建设中,具体完工时间还未确定。

阳光100二期于2020年3月全面开工,项目计划投资27亿元,主楼190米左右,建成后将打造业态城市综合体。

牟平区:龙湖天街是龙湖集团在烟台投资的第一个城市综合体项目,总建筑面积约为23万平方米。一期规划为约13.6万平方米的烟台龙湖天街,预计2021年下半年开业,定位为一站式商业综合体。

福山区:2020年底铜锣湾广场项目签约福山央河新城,整个商业体占地面积约170亩,规划建筑面积约30万平方米,打造的是集“旅游、购物、休闲、娱乐、商务”为一体的超大型城市商业综合体。

万科城市之光项目将在2021年底建成,建成后会与太平洋百货

完成交接,开启商业综合体的装修工作,预计2022年内该商业综合体可对外营业。

烟台九大片区之一的央河新城目前在建商业有中传国际文化科技产业园,商业面积6.1万平方米,打造集“吃、喝、玩、乐、购、住、游”于一体的一站式文化商业综合体,这不仅是烟台首个文化商业体,也将是央河新城首个商业体。

开发区:开发区开建业达城市广场,规划建设1栋22层办公塔楼2栋10层办事大厅,主要包含行政和商务办公等功能,预计2022年7月底完工建成投用。

莱山区:万象汇项目总投资30亿元,占地100亩,由世界500强华润集团全资投资、商业自持、全产业项目,是华润在烟台投资的首个项目,主要建设3个特色功能区,26万平方米的万象汇主题商业区,将是烟台最大商业单体。

蓬莱区:2020年11月,恒大商业综合体土方开挖,总投资16亿元,建筑面积27.1万平方米,主要建设五星级酒店、商务办公楼、高层商业、风情商业街等力争打造蓬莱区东部商业中心和地标建筑。

高新区:2020年11月,高新区总投资40亿元的吾悦广场成功签约,计划打造融合烟台文化特色,以“青春高新、一站幸福”为主题的,一站式全生活大型城市综合体,建成后将成为东部滨海沿线新地标。

烟台现有商业综合体的成熟发展,新兴商业综合体的加入,必将给烟台商业发展增添更多机遇与活力。

成熟综合体 多集中在芝罘区、开发区、莱山区

自2012年以来,落户烟台的各大城市综合体呈现遍地开花之势。不仅有一线品牌万达、华润、中粮、龙湖,本土企业的天马中心、万象城、新天地广场、三站广场等也势头强劲。目前,烟台的城市综合体多集中于芝罘区、开发区、莱山区。

芝罘区现在已有城市综合体主要有振华商圈、中粮大悦城、万达广场、红星美凯龙、三站广场、毅德商贸城、现代国际新城。目前,大悦城、万达广场、振华商圈这三个城市综合体带动了“新芝罘”的强势崛起,也在烟台的老商圈形成三足鼎立的局面。家住芝罘区的李女士告诉记者,“前几年,

在芝罘区只能逛逛振华,逛完还得溜达出来找吃的,现在的商场里除了逛街,吃饭,看电影,也有孩子们的游乐场和书店,实在太方便了。”

开发区商业综合体越来越多,商圈之间的竞争也愈加激烈,衡山路新商圈强势崛起,老商圈依然坚挺,新生力量的加入也在不断重新划分开发区商业版图。长江路沿线的天马中心广场、星颐广场、富饶中心、业达科技园、衡山路沿线的衡悦广场、万行中心、证大大拇指广场、正海广场等多个大型城市综合体日渐成熟。综合体的崛起,将带动传统商圈提档升级,形成了长江路、

衡山路两大商圈,直接叫板芝罘区的海港路、南大街商圈,构筑西部商业中心。

作为发展势头迅猛的莱山区商业综合体,实力也不可小觑,祥隆万象城、华润中心各据一方,佳世客、宝龙城市广场、胶东文化广场也促使迎春大街不断扩容,迎春大街已形成是一个非常繁华,集商业、服务业、商务、金融等各种业态为一体的大商圈。“我就住在烟大商圈附近,很多人可能觉得比较吵,相反我觉得很热闹,很方便。”家住莱山区的孙先生告诉记者,他对靠近商业综合体的房子情有独钟,“我还让朋友也在我们小区买了一套。”

上周主城区商品住宅供销环比减少超70%

本报讯 记者从锐理数据获悉,上周(2.8-2.14)烟台主城六区商品住宅新增供应204套,约2.18万㎡,供应面积环比减少70.22%;销售154套,约1.81万㎡,销售面积环比减少73.21%;销售均价环比增加1.73%,为11544元/㎡。

从各区成交对比来看,上周(2.8-2.14)芝罘区成交43套,均价13116元/㎡,夺得成交套数冠军。莱山区销售均价

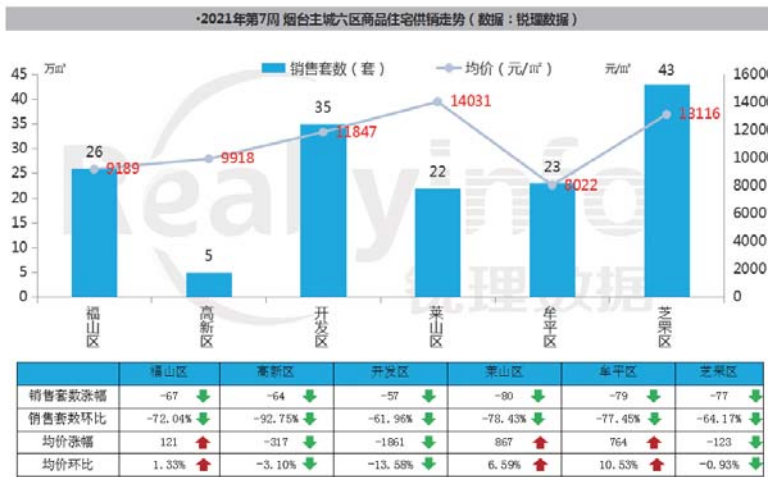
14031元/㎡,成交22套,夺得销售均价冠军。受春节假期影响,各区成交套数均有不同程度下降,高新区成交套数下降幅度最大,环比减少92.75%;福山区、莱山区、牟平区价格较为坚挺,均有不同程度的上涨,高新区、开发区、芝罘区价格有所下滑,其中开发区销售均价降幅最大,环比下降13.58%。

从各楼盘销售表现

来看,牟平区悦岛蓝湾销售12套夺得六区商品住宅销量套数冠军,烟台西部招商马尔贝拉与中海万锦公馆分别销售9套并列第二;莱山表现平淡,仅华润中心一盘贡献5套。

横向来看,近年来春节期间楼市表现基本保持在150-200套之间的销量,今年春节期间销售套数为近年来最低,销售均价处于中位。

【区域市场】本周市场莱山区供应居首,开发区成交居首



(数据来源:锐理数据)