



现代都市中,习惯快节奏的人们需要在一个方便、快捷、经济、集多种功能于一体的综合空间里,享受高效率的生活和工作,于是城市综合体便应运而生。城市综合体的出现是城市形态发展到一定程度的必然产物。因为城市本身就是一个聚集体,当人口聚集、用地紧张到一定程度时,在这个区域的核心部分就会出现这样一种综合物业。目前,在合肥,城市综合体的发展可谓风起云涌,其未来的发展成为市场关注的焦点。不仅在合肥,其他城市的综合体也在迅速发展。

记者 陈亚林 王伟伟/文



城市综合体成商业地产主导



长沙综合体加速

随着城市第三产业的兴起和发展,目前各大工业国家中第三产业的劳动力已占全部劳动力的一半以上,市中心大量集中的第三产业人口为城市综合体提供了持久的支持力。

现代人也由此获得了较过去高2~3倍的闲暇时间。休憩时间里内容丰富多彩,包括求知型的图书馆、业余学校,娱乐型的影剧院、音乐厅、体育场,服务型的商场、餐馆、美容院,休闲型的公园、画廊等。娱乐形式的多样化与休憩空间的结合就构成了丰富的城市生活,它为综合体在城市中心的建设提供了可观的要求。

2006年12月28日,我国中部长株潭城市群发展的重点产业项目、湖南投资金额最大的综合性房地产开发项目,长沙中信新城项目正式破土动工。业界人士纷纷表示,中信新城城市综合体标志着长株潭融城进程取得了实质性进展。继中信新城之后,湘江世纪城、上河国际广场、泊富国际广场等项目也是业界比较认同的城市综合体项目,一时间,“城市综合体建筑”在长沙房地产市场群雄聚集。



南京综合体项目云集

有人曾这样形容,如果把一座城市的标志性楼盘比作皇冠的话,“城市综合体”无疑是皇冠上最耀眼的明珠。而今年上半年,南京三座新兴“城市综合体”拔地而起,使南京市更加耀眼。

目前在南京,万达广场、明发商业广场和华润“欢乐颂”三大新兴“城市综合体”正在形成。南京万达广场打响了“新江东”的旗号,上百万平方米面积的商业中心形态正在形成。

被誉为“城市名片”和“城市升级引擎”的城市综合体在南京的迅猛崛起,使南京的商业地产迎来了一次新的发展机遇,也为南京城市发展注入了新的活力。



合肥综合体快速发展

在宏观调控下,中国的商品住宅市场开始出现成交量低迷、价格松动下滑的态势,不少房地产开发商开始转而进入商业地产领域,由此带来了“城市综合体”热。随着中国城市化进程的进一步推进,中国经济实现内需主导的战略转型以及国人收入不断增长所催生的消费升级需求,中国的商业地产将迎来新的发展契机。

在合肥,万达广场、明发广场等一批城市综合体的拔地而起,其未来将不仅成为各自所在区域的商业中心,更将成为所在区域的经济引擎。相关人士透露,城市综合体是一个城市发展到高级阶段的产物,被誉为是城市中最精华的部分,叫做“城中之城”,将有力推动区域经济的发展。

众所周知,中国第一轮城市化表现在北京、上海、深圳、广州这样的一线城市,城市化率超过75%,然而现在城市中心难再有新供应的土地,故更多表现在不断的功能升级,鉴于当下中国正在进入第二轮城市化,更多的二、三线城市将加入这一浪潮,这也为“城市综合体”的发展带来契机。

专家分析,商业地产的回报是丰厚的,但肯定不是短期内就能套现得利的,这也是大部分开发商更愿意投资住宅而不愿意沉下心来做商业地产的原因;当下正值中国经济结构调整,中国房地产结构调整之际,之前潜心经营商业地产开发商的优势就更为明显了。商业地产在2010年复苏是必然结果。这不仅仅是住宅调控的效果,更因为商业地产的需求已经到了大幅攀升的阶段。



武汉走进“城市综合体时代”

在武汉,最先缔造出城市综合体原型的,是武汉利嘉置业,这家起源于福建的商业企业在武汉的成功,得益于其在光谷世界城步行街的优秀运作,第一个将城市综合体引入武汉。“从某种意义上讲,城市综合体是对土地价值的最大利用,毕竟在最黄金的地段,单纯只开发商业地产或商住楼,黄金地段的价值都没有得到最大的开发。”有业内人士这样评价武汉的城市综合体发展,实际在“城市综合体”的摸索道路之上,光谷世界城步行街与菱角湖万达广场有类似之处,只是商业业态方式有所不同。

现在,对于武汉这样一个城市来说,在

中部崛起的大背景下,在具备了天时地利人和的种种有利条件下,综合体的发展已进入“蓄势待发”的阶段。目前,武汉的城市综合体大致有以下共同特点:其一,从建筑本身都为超大体量,建筑形态也多种多样;其二,大都位于片区核心区,交通较为便捷;其三,发展商都为品牌企业,有着丰富的开发经验,有雄厚的实力和资金以及良好的管理水平;其四,大多项目只租不售。武汉市商业地产远远处于未饱和的状态。不过需要注意的是,商业地产成败的关键还是其后期经营管理模式上。

