

32万平方米,65万平方米,120万平方米……

商业地产扎堆合肥天鹅湖板块



记者 张明龙/文

5月22日的下午,在经历了大雨洗礼后,阳光重新铺洒在合肥城市的上空。这时,作为合肥明珠的天鹅湖也更显出她的秀气。选择在这个时候来探访它周边的项目,也更多了几分游湖赏景的姿态。

作为合肥市“141”城市空间发展战略中主城区重要组成部分,伴随着政府的全力打造和开发,超高的绿化率、完善的配套、便捷的交通……近几年来天鹅湖乃至整个政务区给合肥人留下了美好的印象。无农不稳,无商不兴,任何区域的发展都离不开商业。同样,在政务区景美、路阔的同时,天鹅湖周边也渐渐住进了一帮新“邻居”——商业地产项目。

现状 繁华未现,锋芒已露

从天鹅湖东北角的新城国际出发,沿湖向西、再向南直至回到原点,环湖一周之后,商业地产项目的高低错落,那些广告牌的高大醒目都印在了脑海中。从安粮城市广场、华邦世贸城的耸立,到绿地花花市街的繁荣,再到华润万象城、万达天鹅湖广场、置地广场的破土动工,一切的一切都显示出这里的繁荣。“三年后,天鹅湖畔将会是另一番景象。”天鹅湖南岸某项目商业部策划经理告诉记者,他们的项目预计在2014年上半年开业,届时,正在建设的其他商业项目也将基本落成。

纵观整个天鹅湖周边项目,既有置地这样安徽本土实力派投资商,也有华润置地、万达这样蜚声全国的大型

房地产企业。

从统计资料看,天鹅湖商业项目均有着体量的大的特点。以商业综合体闻名全国的万达,在万达天鹅湖广场项目上拥有32.1万平方米的建筑面积,距离天鹅湖稍远的安粮城市广场规划建筑面积更是达到了65万平方米;南岸的新地中心的总建筑面积也接近60万平方米,而同样在南岸的置地广场则达到了惊人的120万平方米。

32万平方米,65万平方米,120万平方米……这一系列的数据足见天鹅湖板块的疯狂,现在虽然看不见未来商业的全貌,但是数据已经将锋芒展现给世人。

远见 开拓大市场,筑造新商圈

商业地产作为高端投资项目,利润与风险并存,投资商选择在某一处“落子”总是慎之又慎。天鹅湖板块,有着新区共有的潜力,但是也有着许多未知的因素。众商业项目为何纷纷进驻天鹅湖?

“一个项目进驻,在一个地方落户,交通因素要占到90%以上。”融侨天骏项目策划主管何森斌曾这样解释交通对于房地产项目的影响。

“天鹅湖板块具有其他板块无可比拟的优势,其中交通就是重要的一环。南二环紧邻天鹅湖东北角,距离金寨路高架也不远,建设中的合作化路高架离得更近。”安徽省房产协会副秘书长、安徽建工学院教授李国昌在接受记者采访时历数天鹅湖附近的重要交通优势,他说,这一区域具有十分成熟的交通配套。

除了优越区位因素的主动吸引,在某些时候,老城区

商业的饱和也迫使了一些商家和地产商将目光移到政务区。合肥学院经济系教授、房产专家宁建华说,合肥原有商圈已经远远不能满足日益膨胀的人口消费需求。

“四牌楼商圈中的百货店过于集中,淘汰是势在必行的。”省社科院专家孔令刚认为,这些商业巨鳄们已不再把眼光仅放在空间有限的四牌楼商圈,而是开始了新一轮的“圈地运动”,布局天鹅湖成为很多人的共同选择。

“未来,政务区将成为合肥另一个核心商圈,这与合肥定位于区域性特大城市是吻合的。一个特大型城市,一般不会仅有一个核心商圈。”孔令刚认为,“外地商业巨头纷纷抢滩合肥,这一方面说明合肥的城市消费力在提升,以前很多大品牌只有在外地才能买到,而现在能在合肥买到的大品牌越来越多了;另一方面,这些外来品牌的入驻,也会提升合肥的城市文化品牌。”

前景 “合肥曼哈顿”近在眼前

在天鹅湖的东北岸的天徽商业广场的外墙上,红星美凯龙、法国欧尚超市进驻的字样十分的显眼。

在采访中,一些专家对于政务区商业板块的发展也存在一些忧虑。“在这一区域,大家打出的口号都是集休闲、购物、娱乐什么什么为一体。”合肥学院经济系教授宁建华表示,如果都这样做下去,综合体项目一定会有过滥的趋势。对于这个隐忧,开发商则有截然不同的观点。天鹅湖南岸的一家项目负责人说,“这一块每家都有自己的优势,主打的东西也不一样,不会存在同质化的影响。另外各家的运营管理能力也不同,这就使得各家能

够充分展示自己的实力,找到自己的‘点’。”

另外,政务区的人气一直受到质疑。对此,李国昌认为:“传统的商业中心需要有较大的人流量,较多的居住人口,而这与政务区的定位相背离。一旦这里有大量人口定居,环境、交通会有巨大的压力。”他认为,天鹅湖板块不会成为一个传统的商业中心,像万达那种商业模式会是这里的最终选择。

虽然有质疑,但是专家们仍然表示这里会是未来合肥发展的黄金地带。李国昌认为,优越的区位,优良的配套会促使这里的商业发展吸金纳银、不断向前。

天鹅湖板块 部分商业地产项目信息

◆置地广场

地址:习友路与怀宁路交汇处

销售电话:0551-5531111

占地面积:380亩

建筑面积:120万㎡

◆天鹅湖万达广场

项目位置:政务区南二环和聚云路交汇处

售楼电话:0551-2696666/2696888

占地面积:61637㎡

建筑面积:340000㎡

◆安粮城市广场

销售电话:0551-3610888/3610999

项目地址:金寨南路与南二环路交口

总占地面积:15.38万㎡

规划建筑面积:65万㎡

◆新地中心

项目位置:潜山路与祁门路交汇西南处

销售电话:0551-3693333

总建筑面积:592600㎡

占地面积:6.28万㎡

◆华润中心

项目地址:习友路与潜山路交汇处

占地面积:220683㎡

容积率:3.5

◆天鹅湖购物中心

项目地址:政务文化新区圣泉路与祁门路交汇处

售楼电话:0551-3353888/3353111

占地面积:53583.15㎡

◆天徽商业广场

项目地址:政务区东流路南侧,国际花都对面

售楼电话:0551-2833888/3531888

占地面积:146507㎡

建筑面积:270000㎡

◆绿地花花市街

项目位置:合肥市政务区潜山路与东流路交口

售楼电话:0551-3512888/3523588

占地面积:51625㎡

建筑面积:90000㎡

◆华邦世贸城

项目位置:合肥市政务新区东流路与潜山路交叉口

售楼电话:0551-2227888

占地面积:72000㎡

建筑面积:400000㎡

◆总商会大厦

项目位置:合肥市休宁路与怀宁路交汇处

占地面积:9584㎡

建筑面积:11219㎡

售楼电话:0551-3532666 0551-3532777

以上信息系记者根据公开信息整理,仅供参考。