

# 300多万平方米综合体 围着天鹅湖“转”

## 城市综合体纷纷“抢滩”合肥 570多万人口能否撑得起?

合肥政务文化新区  
城市综合体项目一览表

名称	建筑面积(平方米)
天徽商业广场	40万
天鹅湖万达广场	321万
置地广场	90万
新地中心	60万
华邦世贸城	126万
华润中心	120万

以上数据根据公开资料整理所得，非官方数据，仅供参考。



实习生 赵倩倩 记者 沈娟娟

近日，恒大在合肥北城夺得一块421亩的商住地块，根据规划，这块地将来建设100万平方米的综合体。记者了解到，不少开发企业都有同样的选择，谋划着将越来越多的城市综合体“搬”到合肥。

据业内初步统计，合肥“城市综合体”有30~40个，仅天鹅湖周边就有6个，共计建筑面积300多万平方米的综合体。合肥570多万的人口能否载得动这些综合体，而综合体建设是否会遭遇同质化的尴尬？

### 现状：合肥“造城”运动进行时

去年12月，包河区万达广场盛大开业，成为合肥现代城市综合体的一个代表，而在其之后，“城市综合体”接二连三地现身合肥。

不到一个星期之前，在合肥北城，恒大出资5.12亿夺得421亩“巨无霸”商住地块，将建设100万平方米的综合体。

据业内初步统计，合肥市打出“城市综合体”这一概念的开发企业不在少数，已经达到30~40个，如华润置地、安粮城市广

场、信地城市广场、松芝万象城等。

“事实上，合肥部分城市综合体都不是名副其实的，而是用综合体包装自己的销售行为。”省城一家房地产公司的相关负责人向记者透露，真正的城市综合体功能全面，包含办公、住宅、酒店、餐饮、娱乐，甚至会展和交通枢纽，在合肥，真正的城市综合体屈指可数。

### 调查：300多万平方米综合体围着天鹅湖转

上述负责人告诉记者，现在城市综合体项目多数冲着西南特别是天鹅湖附近。

记者粗略估计了一下，以合肥政务区的天鹅湖周边来算，就有华邦世贸城、天徽商业广场、天鹅湖万达广场、置地广场、新地中心、华润中心6个。单是新地中心总投资额就在60多亿

元，而这6个综合体的总建筑面积已达300万平方米以上。

华润置地合肥公司就是将综合体建在天鹅湖边的其中一家企业，该公司一位工作人员表示，合肥的商业中心向着西南方向转移，而城市综合体将带给这个新区域更多活力和时尚消费。

### 思考：合肥能否撑起这么多“城中城”？

在2008年的一次高峰论坛上，中国商业地产联盟专家委员何其琛曾提到，一般1000万人口的城市里面，建筑综合体的数量在5到10个之间，如果人口在600万到1000万就应该减半。

而根据合肥市人口普查结果显示，合肥目前的常住人口为570多万，合肥需要建多少个城市综合体？

不过，坊间也有另一种说法，城市综合体的数量与人口数

量存在严密的比例关系，10万人口数才能支撑起一个城市综合体，而合肥570万的人口足以支撑起57个城市综合体。

“撑起一个城市综合体不仅有人口基础，还有消费能力等因素。”安徽元一房地产公关部经理万兵昨日告诉记者，在合肥市的某些区域存在着“扎堆造城”的现象，是否能“养活”一个“城市综合体”还要看其辐射能力、实力和运作方式。

### 支招：“造城”之前先找好“金刚钻”

越来越多的城市综合体“抢滩”合肥，而同样将方便、快捷、综合作为招牌的城市综合体会否存在同质化竞争的危险？

万兵分析，各个综合体之间并不矛盾，“购物中心向社区型转变，各自都有辐射圈，特别是一些规模大实力强的城市综合体，不会担心自己的客源。”

一位业内人士昨日向记者透露，城市综合体能否运转自

如，从运作到定位，从招商到建设，每一步都不能马虎，“特别是做项目的专业性管理人员缺乏，会导致项目‘有名无实’，轻则经营状况不理想，重则倒闭。”

据他介绍，一个建筑良好的城市综合体需要一个成功的运营高手，前期要调研，中期要投入广告，谈商家，尤其是对后期运营的精心操作。

### 链接：

所谓“城市综合体”是将城市中的商业、办公、居住、旅店、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。

### 管理语录

评价一个人要看他从顶峰跌到低谷的状态，而不是他处于顶峰时的状态。

——[美] 乔治·史密斯·巴顿

### 一周财经



从国内外宏观经济走势，到普通家庭的衣食住行；从最新经济政策动向，到各行各业发展状态。每一天，经济总与您的生活密切相关，而我们中的每个人也都是经济生活中活跃的因子。即日起，本报推出互动栏目《一周财经调查》，每周将选择一个公众普遍关心的热点焦点财经话题，倾听您的真实声音，期待您的热情参与。

本周话题：主持人：宛月琴

### 洋快餐，你还会“感冒”吗？

近段时间以来，从味千拉面的汤底是用浓缩液兑制，到肯德基里的豆浆是用豆浆粉冲调，再到麦当劳“活蛆门”，这些洋品牌最近的危机真是你方唱罢我登场。

而与此形成鲜明对照的是，在中国火热的哈根达斯、DQ冰激凌、吉野家快餐等洋品牌，在其老家都很“平民”，有些甚至几乎快要失去本土舞台。

你对这些洋快餐在中国如此火热的现象是怎么看的？

- 中国消费者心理一定程度上存在攀比心理、盲目消费心理，导致对洋品牌盲目崇拜。
- 国产品牌不争气，质量问题多，信誉差。
- 人家会“忽悠”，营销策略很成功。

出现这么多食品安全问题，你还会选择这些洋快餐吗？

- 会，习惯了，在哪里吃都不是十全十美。
- 不会，知道里面食物有问题，吃得不舒服。
- 说不好，有时候特殊情况也会去。

参与方式：1.您可以致电 0551-5223791 进行投票；2.可登录新浪“星报财经”官方微博参与投票或讨论；3.您还可以通过星空社区 (<http://www.xksq.net/>) 一周财经调查专区投票(8月18日后)。

### 8月16日农产品价格走向

单位：元/500克 记者 董艳芬

品名	产地	最低价格	最高价格	平均价格
大白菜	山东	0.50	0.60	0.55
平包菜	安徽	0.40	0.60	0.50
四月青	昆明	1.20	1.65	1.325
香菜	安徽	3.20	3.80	3.50
韭菜	安徽	1.50	1.60	1.55
西红柿	山东	0.90	1.40	1.15
茄子	安徽	0.60	0.70	0.65
香菇	东北	7	7.5	7.25
嘎啦苹果	山西	1.40	1.50	1.45
香梨	新疆	4.50	4.50	4.50
葡萄	安徽 浙江	1	4	2.50
蜜桃	山东	2	2.20	2.10
西瓜	东北 河南	0.80	0.9	0.95
白条统货	山东 河南	1265	1265	1265
鸡蛋	河南	4.76	4.76	4.76
鲫鱼	湖北	6	8	7

以上价格由百大周谷堆“康来绿”配送中心友情提供 询价热线：0551-2178788