



上半年合肥13家商业项目“刷新”

未来商业发展或“向南看”

合肥市商业综合体建设起步于2004年开业的国购广场，2010年底包河区万达广场开业后进入快速发展时期。随着时间的推移，各区域中的购物中心、商业街区不断开业。据赢商网不完全统计，仅2018年上半年，合肥已开业的商业项目达到13家，其中不乏购物中心、商业街等多种商业业态，总体量超过65万方。下半年，预计还将迎来35家商业项目集中开业，其中滨湖区、包河区尤为集中。在业内人士看来，未来合肥商业发展南移或将成为定局。□ 记者 邹传科

看未来

下半年将有35个商业项目集中入市

下半年，合肥的商业项目开业或将迎来井喷，据不完全统计，今年下半年合肥全市或将迎来35个商业体集中开业，其中不乏超过20万方体量的大型商业综合体，不仅将会对区域的商业发展产生影响，甚至也将改变合肥整体的商业格局。

从预计开业的商业项目分布来看，区域规划发展速度一直位居合肥前列的滨湖，在商业发展上同样迅猛，据不完全统计，今年下半年滨湖预计将有13个商业体迎来开业，其中包括利港银河广场约29万方体量的大型商业综合体，以及百大心悦城、滨湖银泰城等知名的商业品牌项目。

其他区域中，政务区、庐阳区预计有3家商业体计划开业，而在今年上半年大放异彩的包河区，在下半年将继续迎来大量商业体开业盛况，预计将会有6家商业项目开业，业态方面除了贡街及庐州坊为特色街区外，其余项目均是购物中心。

在业内人士看来，如果这些商业项目都能够能够在下半年陆续开业，这对于合肥的商业市场来说，不仅将打破之前合肥商业项目开业数量的纪录，同时对于合肥商业市场的格局来说也是意义非凡，届时整体商业市场西进的格局将逐渐改变，商业南移将更为明显。

2018年上半年合肥商业项目开业情况				
区域	项目名称	开业时间	商业体量(万方)	位置
政务区	百利中心	2018年5月	2	合肥市政务新区潜山路888号
蜀山区	天玥中心	2018年1月	5	蜀山区长江西路与潜山路交叉口向北50米
庐阳区	中国铁建生活广场	2018年4月	1.6	庐阳区四里河路与砀山路交汇处东北
包河区	漫乐城购物中心	2018年1月	11	包河区徽州大道816号
	BINGO缤购	2018年上半年	10	包河区宁国路龙虾美食街与九华山路交汇处
	信达天御邻里坊	2018年上半年	1.9	包河区宿松路与龙图路交口
	茶里水街	2018年4月	6	包河区包河大道与西安路交汇处
高新区	太平洋森活广场	2018年上半年	2	高新区香樟大道与习友路交口向南500米
	创新生活广场	2018年上半年	2.5	长江西路与创新大道交口西南角
庐阳区	融侨里	2018年上半年	6	庐阳区阜阳北路与凌湖路交口
瑶海区	天天星悦城	2018年4月	5	胜利路与北一环交口
	合肥皇马露街	2018年5月	2	瑶海区明星路与顺祥路交口
肥东县	华盛BBB	2018年2月	12	裕溪路高架入口东1000米

2018年上半年合肥开业的商业项目(数据来源网络)

看分布

包河区项目开业数量位居首位

从上半年合肥所有开业的商业项目分布来看，包河区无疑是最引人注目的，短短半年的时间里，区域内共计有4家商业项目开业，包括体量约11万方的漫乐城购物中心，体量约10万方的BINGO缤购中心，体量约6万方的茶里水街以及体量约1.9万方的信达天御邻里坊，

整体的开业数量上位居合肥各区域之首。

其他区域中，瑶海区、高新区分别有2家商业开业，政务区、蜀山区、肥东县分别有1家商业开业。其中，信达天御邻里坊、创新生活广场、皇马露街、太平洋森活广场只有部分商业开始营业，项目整体开业仍需时间。

看业态

种类丰富满足不同人群消费需求

在商业业态方面，合肥上半年开业的所有商业项目中，包含了多种业态，例如包河区漫乐城购物中心、肥东县华盛BBB、瑶海区天天星悦城都是商业综合体。在商业体量上最大的为华盛BBB，约为12万方，同时这也是肥东区域内目前最大的商业综合体，项目涵盖零售、餐饮、儿童业态等，是一个集体验式购物、亲子教育、互动娱乐等的商业业态，项目的开业对于区域的商业发展而言影响深刻。

茶里水街面积约6万方，而体量最小的信达天御邻里坊，仅有1.9万方，辐射范围十分有限。

其他业态上，政务区的百利中心、高新区的创新生活广场则是写字楼商业，在商业体量上都是在2万方左右，商业规划上汇聚精品超市、美食小吃等人气业态，同时也引进了部分休闲配套，打造商务精英及年轻居住人群的时尚消费目的地。

而作为社区商业项目的中国铁建生活广场，商业体量仅在1.6万方左右，据了解，该商业业态主要以餐饮及儿童教育为主，仅能够满足周边小区住户的部分商业需求。

除此以外，包河区茶里水街、信达天御邻里坊、BINGO缤购中心等都是属于商业街业态，体量最大的

看对策

竞争激烈、管理粗放，商家需提升服务

合肥市商务厅表示，省城商业综合体发展较快，但存在一些不足。规划布局上不尽合理，例如蜀山区、包河区已建成开业和在建项目偏多，而瑶海区、庐阳区、高新区、新站区和各县相对偏少。有些商业综合体前期规划阶段未充分考虑到人流量和客流量因素，建成后客流量较少，如安粮城市广场和新地中心，客流量较少，没能充分发挥出带动消费的作用。

此外，受困于商场过剩、同质化、电商冲击、外部竞争激烈、内部管理粗放等一系列问题，也是目前合肥市商业综合体必须承受的考验。

针对近几年合肥市商业综合体出现的一些情况，合肥学院房地产研究所所长朱德开分析，合肥商业综合体的整体发展情况并不乐观，目前市区仍有多个商业综合体在售，一些商业综合体项目计划开工，这些库存需要消化，但一个城市的经济发展水平、人口结构状况和消费能力有限，这会导致商业综合体竞争日益白热化，出现商业过剩。缺乏特色、差异不明显也使得一些商业综合体无法形成自身优势，稳固商圈地位。而互联网的发展，电商的迅速扩张也起到了分流作用，消费升级尚处于初级阶段，消费者们还是喜欢追求便宜实惠的商品，线上的价格优势明显，这对商业综合体来说是不小的冲击。“商业综合体的形成和发展是需要培育的，开发商应当承担一部分的责任，而不仅仅是建房卖房如此简单，要找准定位、整体布局，经历一个培育期，再正式投入市场。”

安徽大学商学院工商管理系朱云鹏教授则建议，新兴的商业综合体需要作为整体来经营、配套和一体化设计，要有战略的发展眼光和长远的发展定位、特色定位。“综合体商场与商家是一个共同体，即使短期亏损，也要考虑商家的承受力，合理的租金定价、让利和激励是一个商业项目实现多赢共赢的有效手段。”

