



2008年,城市综合体的概念开始出现在合肥。随后明发商业广场、万达广场等一批号称城市综合体的项目在合肥“全面开花”,大有引领合肥地产开发潮流之势。但业界对城市综合体的争论也颇多,目前普遍认为综合体指的是将城市中的商业、办公、居住、旅店、文娱和交通等城市生活空间的三项以上进行组合而成的多功能体,通俗点说就是一个小商业圈。

记者 陈亚林 王玮伟/文



城市综合体合肥之路



综合体确立市场地位

“未来的房地产市场竞争就是城市综合体开发的竞争”,业内专家分析,城市综合体对于房地产开发商来说是一个大蛋糕。集写字楼、酒店、购物中心、会展、公寓等于一体的城市综合体开发,正在成为合肥商业地产发展的主流模式。

城市综合体的出现是中国城市经济发展的必然结果。城市经济带动居民消费,消费需求带动商业网点发展。而以商业为核心业态的城市综合体正是城市综合体群的最初构成。放眼国际大都市发展轨迹可以发现,在城市发展到一定阶段就要出现汇集城市多元价值,洋溢时代的名片,那就是城市综合体。纽约的洛克菲勒中心、香港的国际金融中心、北京的华贸中心、深圳的万象城等,均是集办公、商场、住宅甚至会展等多功能于一体的城市标志性的项目。

业内人士分析认为,开发一个成功的城市综合体,至少有以下四个好处:第一,提高城市土地的使用效率,带动周边土地的增值。第二,给开发商带来品牌价值和利润,给城市创造巨大的经济效益。第三,改善城市居民的生活质量。第四,代言城市的时代精神。只是将数种功能简单的叠加并不能成为真正的城市综合体,而应该是城市经济、城市文化、城市精神、城市象征等深刻内涵的物质性的表达。它在城市所树立的方向性、地标性,将成为城市的心脏和城市的名片。

尽管市场前景看好,供不应求与供过于求都是不健康的市场,只有供求关系在增长中保持基本平衡,经济才能健康发展。城市土地是稀缺资源,每一个城市综合体的建设都应该根据市场的需求做好周密的规划,而不是一窝蜂的赶“潮流”。



综合体在合肥迎来机遇

有专家指出,合肥作为二线城市,在合肥市区建设综合体是完全可以的。合肥这样的二线城市,不像欧美国家的城市综合体那样可以建在郊区,在合肥需要很好交通和商业地段。这两年城市综合体项目如一股锐不可当的新生力量在合肥的土地上“遍地开花”,有人说这是合肥土地开发的前景。

每一个综合体都必须有它的辐射范围,辐射半径以内存在两个以上综合体,它们之间的业态组合要呈现出差异性才能良性发展,而合肥在这一点上做得并不好。业内人士认为,综合体在二线城市的发展有它独特的特性,拿合肥来说,综合体的功能更多的是体现在商业和办公上。

成功综合体的商业运营,会促进更多其

他附属产业的诞生,从而促进区域的快速发展。综合体在合肥之所以发展这么快有两个因素不可忽视,一是合肥综合体起步晚,发展空间大,所以能在短时间内较快发展。二是广大开发商看中合肥这样一个城市有很大的升值空间,都愿意把资本投入到这里。

但是,有专家指出,根据规划,合肥的商业配套已经超出了消费的承载能力,未来的商业竞争将更加激烈。城市综合体要与其他商业项目共存,一定要做到错位经营。相对传统商业街、地区级商业中心来说,城市综合体出现较晚,如果与它们形成同质化竞争,难免无法形成自己的优势而被人所关注。



综合体不能承受之殇

城市综合体在合肥已经形成了“满城皆是综合体”的态势,除了公认的城市综合体外,还有更多自封的城市综合体。无论是公认的,还是自封的,不可否认的是,城市综合体是城市发展到一定阶段的必然产物,但城市综合体的过多或者过于同质化,将给城市综合体未来的发展蒙上阴影。不同区域的城市综合体,针对其客户群体不同,定位不同,主打的经营理念也应该截然不同。

在城市综合体巨大光环的吸引下,有人士认为,当今世界已步入以城市综合体“唱主角”的时代,甚至城市经济发展之间的竞争也要靠城市综合体决胜负。于是,各地政府推波助澜,开发商积极性高涨,城市综合体也进入高速建设阶段。不过,盲目开发,过度乐观,导致几乎每个城市都有失败的综合体案例,对当地商业的可持续发展起到了不良的影响。而一位不愿具名的商业地产专家更是直言:“盲目立项,庞大但重复、运营管理不规范、开发商后劲不足,这四大弊端正在困扰着国内城市综合体的发展。”他认为,在国外和我国的大城市,城市综合体已经是一个相对成熟的产业,但对于中小城市来说,尚处于摸索阶段,不能完全照搬大城市模式。开发大型综合体,需在项目的前期定位、业态布局、建筑规划设计、招商引资、经营管理、资本介入等多方面进行全盘考虑。

由星级酒店、写字楼、购物中心、商务公寓、住宅等多种业态组成的多座建筑体汇聚而成的城市综合体,是近几年商业地产开发的热点。它对城市形象的提升、区域经济的带动引来了全国各中小城市的“眼热”,不过,由于对区域经济环境把握不到位,不少城市为此付出了不小的代价。

一位商业地产研究人士也持相同观点,他表示,城市综合体具有较大的操作难度,所谓综合并不是所有物业形式的大糅合,而要根据该区域特点有所侧重,侧重点主要看该综合体的项目定位。城市综合体根据所处位置不同,所操作的方式也要各不相同。要把城市综合体当作一个产品放到市场环境中来做,这样才能避免盲目开发。

