

合肥人均商业面积高出发达国家警戒线，解读 HOPSCA 现状 “狂欢”背后是“泡沫”，是“盛宴”？

据不完全统计，合肥目前的城市综合体(HOPSCA)项目44家(包括在建)。到2014年底，合肥仅大中型购物中心就将至少有55家，每家购物中心平均纯商业面积都在10万平方米以上，加上超市、传统百货等商业形态，总商业面积将超过1500万平方米，而合肥城区人口届时约在400万左右，也就是说人均商业面积近4个平方米。

这比发达国家人均商业面积的警戒线1.2平方米，还要超过2倍多。合肥城市综体现状，究竟是“盛宴”，还是“剩宴”？争论，还在继续中……



冷清的商铺



拥挤的客流

焦点一 “多与少”之争

合肥商业地产从总量来说，还是有点偏大。在接受记者采访时，合肥资深房产专家——安徽省清源房地产研究院院长李慧秋给出了她的“结论”，但城市综合体量大、量多的现象，不是合肥所特有的，全国都是如此。目前合肥城市综合体呈现“百花齐放”的局面、“西南多、东北少”的现象，是和经济发展水平相适应的，众所周知，合肥东边是老工业基地……合肥城市综合体的发展，其实是跟随城市化的发展进程，跟随住宅开发的节奏的，李慧秋点评。

按照比例来说，一个城市应该75%是住宅、25%是商业，从这个意义上讲，合肥的商业地产还没有饱和，合肥目前是住

宅比例占到总开发面积的85%，商业只占15%，合肥学院房地产研究所副所长凌斌教授认为，相对于某些区域而言，与全社会商品零售总额相比，商业的面积确实有超标之嫌。

从三里庵到黄潜望及环天鹅湖一带，初步统计，已有14家城市综合体。“这是一个很惊人的数据，14家城市综合体的承载能力已经超过了该片区的人口总量。”华润置地项目营销总监林子博“一语惊人”。安徽金地策划经理汪俊认为，近两年合肥城市综合体的发展速度虽然已经放缓，但是可以说，城市综合体的现状，已经完全可以满足合肥未来5至10年的人口发展速度和城市发展规模。

焦点二 “水平高低”之争

“目前合肥的城市综合体还都是服务区域性为主的，这跟城市的发展规模和市民的生活习惯相符合。”林子博告诉记者，“目前合肥的区域功能划分尚不明显，还没有形成特定的‘商业区’、‘住宅区’等。再加上出行成本较高，市民生活半径较小，因为便利性还是他们选择商业中心的首要条件。”因此，合肥城市综合体同质化十分严重。

作为合肥元老级商业地产的“操盘手”——安徽省清源房地产研究院专家王辉认为，城市综合体固然是城市化催生的产物，但开发商自身运营的水平决定了城市综合体的命运。7月5日上午，在位于政务区新城国际A座9楼安徽金地商业管理有限公司的办公室王辉娓娓道来，大合肥的发展，必然有“一个商圈”到“多极商圈”的演变，而城市综合体作为一个区

域小型中心，由三种以上建筑业态的叠加，能够最大限度地节约土地。王辉认为，不可以说是合肥城市综合体发展经历了几个阶段，应该说是什么样的开发商带来了什么样的城市综合体。

合肥缺少的不是城市综合体，而是高端商业地产；缺乏的不是开发商，而是专业商业运营人才，李慧秋说。自新一轮房地产调控似乎在关紧住宅地产开发大门的同时，也打开了另一扇大门，将一直为“商住倒挂”感到愤懑不平的商业地产释放出来。

一时之间，转型商业地产开发、抵御住宅调控风险成为众多传统住宅地产开发商的不二选择，李慧秋分析，而一些开发商盲目“上马”，“跟风”商业地产，做城市综合体的开发，不讲后期的运营，必将被市场淘汰。

焦点三 “谁来管理”之争

从开发到运营，谁来管理城市综合体？

“并不是盖了房子就能称为综合体，运营很重要。”面对同质化日益严重的合肥城市综合体，林子博给出了自己的看法：“前期的定位和招商、后期的物业服务和顾客的消费体验是决定城市综合体成功与否的根本标准。只有为顾客提供良好的购物休闲体验，培养出特定的消费习惯，才能在竞争中立足。”

而汪俊建言，“定位”是城市综合体发展的“必经之路”。他认为在同质化竞争严重的前提下，必须在市场、客户以及未来发展远景上有不同的目标，实现差异化发展。“政务区未来将发展成为‘城市级’的城市综合体聚集地。不仅服务于整个合肥，乃至成为合肥的标志，吸引外地游客。”因此，他认为，其他地段的城市综合体，尤其是在新开发地区，“必须注重社区性，找准自身定位和市

场匹配度。”

要想做好合肥城市综合体整体的“运作”，必须扭转现在前期规划和后期运营脱节的现状，李慧秋说。合肥城市综合体的水平，其实一方面受制于开发企业本身，受运营人才水平的制约；另一方面，政府是否能在商圈规划和土地出让时，对城市综合体的开发加以引导，至关重要。

李慧秋举例说，2012年9月，政务区推出两宗高端商业用地，其中，ZWQTD-006-007地块，按照规划要求建设一座建筑面积不少于5万平方米的集中商业项目，且不得对外销售，而天鹅湖四周已经有华邦ICC、绿地中心、天鹅湖万达和新地MAL四个城市综合体。政府是否能在商圈业态规划、土地出让时，就对城市综合体的发展加以引导？这将对合肥的城市发展以及合肥人的出行生活至关重要。

记者手记

综合体 未来城市的“领舞者”？

他山之石，可以攻玉吗？一个多世纪以来，在世界城市综合体的发展历史上，洛克菲勒中心、东京六本木、巴黎拉德芳斯、蒙特利尔地下城……这些城市综合体的开山鼻祖和巅峰作品，至今仍堪称典范。它们不仅成为当地的城市象征，更成为世界各地争相效仿的范本，它们为未来城市发展提供了一套可资借鉴的模式与经验。

而属于合肥这座城市的“领舞者”，究竟在哪里？是第一代城市综合体代表——元一时代广场，还是合肥的“新生代”——坝上街环球中心？采访结束，记

者还没有找到非常清晰的“答案”。

一个由城市综合体组成的合肥商业强大集群，正在整装待发。它们能否从世界著名城市综合体上汲取养分？在保持本地文化的同时，又能追求国际化和世界榜样？在新城振兴和旧城复兴中找到最佳模式？在高密度的人口和立体的交通组织中做到科学定位和良性运营？

对所有这些，每个世界级的城市综合体都曾经创造性地给出了自己的答案，未来的合肥，也必将用亲身实践交出属于自己的答卷。

实习生何凡
记者任金如 丁林 张华玮 文图