



旧城改造步伐加快 一批实力企业入驻 合肥东城欲上演华丽转身

长久以来,东城就是老合肥人记忆中不可或缺的重要部分。这里是合肥经济最先繁荣的地方,承载了合肥工业立市的梦想,是合肥及合肥人的骄傲与荣耀。然而,东城,因为城市布局的调整变化,第二产业逐渐从主城区淡出,渐渐变得落寞了。如今,伴随着旧城改造步伐的加快,以及宝业等一批实力企业的入驻,东城的面貌开始发生巨大变化,新的商业中心正在形成。

记者 邹传科

新的商圈崛起是一种趋势

伴随着合肥东城概念的提出,瑶海老城区正加速发展,从原来的老工业区中不断蜕变,逐渐向商业区转变。尤其是近年来,东部新商圈在政策层面上已经获得肯定,从去年初出台的《瑶海区十二五发展纲要》中可以看出,瑶海区已经将商贸物流园区作为自己区域特色定位的一大亮点,无论是人口数量还是城镇居民可支配收入水平在“十二五”期间都将有明显提高。

在3月17日合肥东城发展高峰论坛上,瑶海区副区长钟仁勤介绍,在未来商业规划上,大概有5个片区,第一个片区是大东门商圈,坝上街城市改造现在已经正在启动;第二个是以火车站为中心的火车站商贸区,已经形成了相应的规模和形态;第三个区域是龙岗商圈;第四个是把大兴镇按照城市副中心打造,现正在大规模的拆迁;第五个区域就是所谓的老城区的中部商业街区。同时,瑶海区商

务局局长张青山表示,从新站区划以后,集中力量、认真调研,我们瑶海区梳理了一下,瑶海区缺少了商业品位的提升、商业的聚集。“瑶海区这块过去主要是工业,现在区里提出了,十二五规划提出打造典型的商业。”

“东部城区的重心应该处在一个东移的过程。”一家房地产开发公司代表直言,主城的发展空间是有限的,新的商圈崛起是一种趋势。

东城将产生新的商业中心

瑶海区作为合肥的老城区,“商业实际上从上世纪六十年代开始就非常活跃,只是近年来相对落后。”主城商圈的发展,尤其是长江路等商圈,形成了合肥的主商圈。但是随着合肥城市的扩容,依托原有几大商圈的基础,随着地铁一号线的开建,东区火车站商圈、元一商圈以及胜利广场商圈将被瞬间贯通,东城新的商业圈必然呼之欲出。

“东部的整体环境在改变,但是目前综合体还是比较匮

乏,随着城市的发展,东部打造新的商业中心,这就给商业地产的发展提供了机遇,所以我们选择打造商业地产。”宝业东城广场招商总监陆军坦言,东部需要商业中心。

目前东二环以及长江东大街等区域成为开发商热点关注的区域,东部的新中心已经隐约可见,随着东部城区的崛起,大东区的商业地产也将得到飞速发展。多重因素促发展,合肥东部老城区将产生新的商业中心。

专家观点

五心一体的区域东城具备安徽房地产研究中心主任刘国生

作为一个城市商业副中心,与区域性商业中心的最大的差异是它与城市商业中心的距离。我们认为这一条很重要,除此之外,还有一条,就是有城市级的交通打通到这里,汇集成一个集人流中心、车流中心、消费中心、发展中心和地理中心五心一体的区域。目前,从全市范围内看,符合以上两个要求的商圈,东区长江东大街商圈可以算得上一位,它有可能成为这样一个层级的商圈。身处1号线与2号线交汇处,商业潜能巨大,这点可以从北京的西直门商圈的形成与发展中得到验证;此外,现有华润、万达、恒盛等巨头落户于此。此外,被誉为凤凰涅槃的坝上街非常有可能成为下一个城市商业副中心商圈的核心组

成部分,成为城市东部的一张新名片。

需新的商圈支撑商业体系安徽社科院文化与哲学研究所副所长孔令刚

瑶海区十二五规划的出台是瑶海区的一次华丽转身,而宝业·东城广场项目也是宝业的一次华丽转身,“从住宅地产转为商业地产再到这次的综合体开发,宝业完成了一次华丽转身。”对于东部中心之争,孔令刚认为,元一商圈的体量已经不能支撑整个东区的发展,因为随着城市的发展,居住的人口越来越多,在这个时机下,应该有一个延伸的、新的商圈,来支撑完善东部商业体系。“东部的居民需要更多具有现代气息、现代发展潮流的商业聚集形成的商圈,宝业·东城广场的出现正好符合这一趋势。”

“地铁经济”催生大商圈

正值合肥大建设的关键时期,城内畅通一环工程、老城区改造等工程的火热进行,为合肥新商圈的形成提供了一个绝好的机遇。

“地铁经济连通东部大商圈地铁作为城市新的交通方式,成为城市商业圈的连通者。”瑶海区政府一位负责人表示,由于地铁周边人流密集、流动速度快,许多

投资者开始关注地铁物业形态,随之便产生了众多地铁商业类型,诸如酒店、公寓、写字楼、商业街、购物中心等多种商务、商业形态。地铁商业潜力非同一般。

据了解,合肥地铁一号线已于去年动工,计划2015年运营。二期工程近日已获国家发改委批复,6月份正式开建,近期将启动

招标,预计2016年年底开通。预计地铁一号线将于2015年投入使用,根据规划,轨道交通1号线和2号线将在大东门交汇,此处将修建一个大型的换乘中心。而“换乘中心在哪,哪里就将带来巨大的人气”,换乘中心选择在大东门,无疑为大东门商圈的发展带来了前所未有的机遇。

多种优势加速东城的崛起

“从合肥整体来看,南部和西部发展较为成熟,东部相对滞后,现在发展东部起到了一个整体呼应的的作用。其他区域的土地越来越少,而东区闲置的土地比较多,随着交通、市政的完善,它进入了比较好的开发阶段。”业内人士分析。

东部发展空间大,已经被开发商所看重。去年至今,瑶海推

出的多宗地块就已经吸引了大量房企的关注,尤其是一些位置优质的商业地块尤为受到垂青。同时东部老城稠密的人口,庞大的消费能力也成房企看重的原因。

“东部已经形成产业集群商圈,专业市场集群的存在,交通日益成熟便利,物流初具规模,作为合肥的百年老城区,它又是合肥的

新中心,目前政府对东城的发展比较偏重,正也是很有利的。”一位商业项目负责人表示,未来以东环为中心的商圈可以辐射整个合肥,甚至整个安徽。

多种优势,让东城成为承接老城区商业发展的首选,目前一系列的房地产开发企业进驻东城。既有专业贸易商城,也有像宝业东城广场这样的商业综合体。