

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 and 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“心经”。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，按照规划要求要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