

环城河白天水上巴士 晚上游轮派对?

合肥欲打造多元复合的大四牌楼商圈

记者5月9日从合肥市庐阳区获悉,5月8日,戴德梁行房地产咨询(上海)有限公司(以下简称戴德梁行)中标该区四牌楼大商圈产业升级与发展战略规划服务项目。未来,合肥市将在老城区打造一站式、体验性、场景化的多元复合商圈。 □ 杨璨 张慧 陈健中 记者 祝亮

将明确大四牌楼商圈3~5年开发策略

“合肥作为安徽省内最大城市,迎来了外圈化发展的机遇。本项目四牌楼大商圈作为合肥市核心商圈,未来将承担助力合肥融入城市群发展重任。”庐阳区相关负责人表示,戴德梁行将为该区域制定3~5年行动计划纲要,对开发建设、运营时序、开发策略进行明确,围绕区域基础设施、配套服务等提升。特别是针对四牌楼大商圈提升过程中存量物业提档升级、新增物业前瞻化发展、商圈空间整体优化、商圈品牌化战略等一系列重点任务,制定切实可行的实施落地解决方案。

大四牌楼商圈涵盖老城最核心区域

合肥庐阳四牌楼大商圈经过漫长发展过程逐步形成了商务商贸发展繁荣,商业综合业态集聚,形成了以银泰中心、百大鼓楼、百货大楼等购物中心集聚的安徽省第一商圈。商圈内历史文化底蕴深厚,包含完整历史文化谱系,36处文保建筑,37处历史文化街巷,30项非遗文化资源及6处省级非遗传承载体。区域内目前公共服务配套、教育医疗资源正进行全面升级改造计划,未来四牌楼将立足全省第一商圈战略定位,目标打造成为融时尚消费、智慧体验、历史人文为一体的全国知名特色商圈,成为以“合肥之心”总定位指导下的高端商贸云集地、合肥金融总部集聚地、庐州文化发源地。

此次提升发展战略项目服务区域范围包含:环城路以内,包括原四牌楼商圈和原三孝口商圈,位于寿春路-金寨路-环城南路-环城东路区域,以及逍遥津公园,研究范围约4平方公里。

“在过去商圈长期自然发展状态下,四牌楼商圈发展过程中也发现了诸多瓶颈与痛点,为解决经济活力有待激发、化解多极化竞争格局压力、促进商业模式转型、提升楼宇品质、创新融合文化资源、传承非遗传统文化,推动实现四牌楼大商圈整体高质量发展,突破发展瓶颈与痛点,现需编制相关提升发展战略,而抓住核心问题对现状进行深度剖析是重要前提。”庐阳区商务局负责人表示,“兵马未动,粮草先行”,庐阳区将与戴德梁行共同从商业模式业态更新和顶层设计规划两大方面入手对商圈现状进行全面系统分析,并梳理整理出详细的调研报告,为提升工作筹谋在先,打好基础。

对标上海老码头,提升老报馆

“通过增加新兴商业满足本地居民及外地游客一站式购物需求和多元体验”“增加公共绿地空间满足购物者的休憩需求”“依托轨道交通带来的大量客流,有效串联地铁与地下商业,凸显地铁经济优势”“打造地标性商业项目为商圈带来一轮新的刺激,重新定位商圈的消费者,提高整个商圈的定位”……作为拥有深远悠久历史、世界顶尖的国际片区战略顾问咨询机构,戴德梁行的团队对四牌楼大商圈如何转型升级,有着自己的一系列想法。

“首先对现有项目进行提升。”戴德梁行相关负责人表示,以老报馆、淮河路步行街等为代表的该类项目已形成一定商业氛围及规模,但在商业业态、建筑风貌、主题活动等方面亟待提升。“以老报馆为例,对标上海老码头等国内先发地区比较成熟的特色商业街区,老报馆特色街区呈现出夜经济活力不足,人群吸引力有限,工作与非工作日客流差别明显;老建筑风貌未能充分凸显,建筑风格缺少传统特色;地上停车位有限且钢铁结构影响片区整体形象;公共空间不足,商业活动缺乏等问题,未来将有的放矢进行提升。”

“为空置物业赋能,促进失落的商圈物业蝶变为城市活力新中心是另一个重要方面。”该负责人表示,将重点针对花园宾馆、东怡金融广场C座等正在进行开发建设,但尚未进行招商及投入使用的高品质物业载体,尝试委托国际知名的物业管理公司进行物业全管,提升办公楼物业管理服务水平。



解决交通拥堵 引入更多旗舰店

除了物业以外,还有更多“软性因素”影响着四牌楼大商圈的发展。步行系统构建、停车场方案创新、空中连廊系统与地下生态空间系统的构建,能够解决客流集聚交通拥堵问题,缓解地上交通空间压力,还能够通过引入绿植景观,打造自然绿色主题公园,形成独特的休憩场所。

“景观设计、建筑立面、软性服务以及新型零售首店等方面的提升,也能够不断提升区域形象。”提升物业管理级,及保洁、保安服务水平,提供更优质的软性商圈服务,增加特色商业运营活动、引进国内外潮牌或者知名品牌特色“首店”增强商业活力与吸引力、打造美食+拍照打卡+游览的全方位体验,都值得尝试。

探索设立水上巴士 串联沿河历史名胜古迹

“同时,还将研究如何将旅游景点串联起来。”该负责人表示,将探索依托护城河优势,设立水上巴士串联沿河历史名胜古迹和自然景观,开展水上及沿岸特色运营活动。是否可以开展水上特色活动,如夜间游轮派对,感受夜晚古城庐阳的魅力;连通环城公园内的步道,形成集休闲、体育运动以及观光为一体的环河跑道;推出诸如“寻宝路线”等活动,串联区域内知名文化景点,开发“庐阳历史寻宝图”,营造新型体验式旅游氛围,增强旅游参与感与互动性;不定期开展历史节庆活动,激活庐阳人文历史景点,增强区域吸引力……庐阳老城魅力无限,这些都值得思考和探索。

