中国商业航母——万达商业地产揭密系列之四



巨人的飞跃

万达广场引领商业地产，创造商业奇迹

[提要]

自万达集团1988年成立以来，万达广场的开发模式从第一代走到第三代，过程中经历了无数的磨难和艰辛，但也取得了巨大的成功。当2010年广州白云、武汉菱角湖、福州金融街、合肥包河等15座万达广场盛大开业、合肥天鹅湖万达广场正式开工，标志着万达第三代商业地产已非常成熟，中国商业地产领跑者的万达集团稳居中国商业地产的制高点。

在回顾从第一代走到第三代这段经历时，有人将这个过程称为一次“涅磐”，一次脱胎换骨、一次破茧成蝶、一次浴火重生的“凤凰涅磐”！

摸索中起步 万达商业地产第一代

::单店模式出现，轰动商业地产界

2001年，在济南、南京、南昌等城市中心，一栋栋总面积约5万平米、地上地下共五层的新商业业态的出现，引起极大轰动。一些分割销售的小店铺也在投资者中引起了不小的波澜。这些单体楼所涵盖的小店铺、超市等小综合业态的组合就是万达商业地产第一代开发模式的外在表现，被称之为“单店模式”。

探究中成长 万达商业地产第二代

::组合店模式诞生，不同业态百花齐放

万达商业地产第二代开发模式，以更多的主力店和不同商业业态为特征。第二代开发模式比第一代有了长足的进步，如项目规模上较之第一代有了两至三倍的增加，业态上也在超市、影院等基础上引进百货、电玩、餐饮、建材等多种业态和更多品牌店，最终形成一种纯商业组合店联合发展的模式。

新商业模式 适应趋势 引领趋势

万达的创新，其实也是一种迈向国际的创新，城市综合体中组合了购物中心、住宅、写字楼、公寓、酒店等业态，里面增加了文化、健身、餐饮、娱乐等内容，所有这些组合不但被国际所认可，同时也符合国情。结合中国消费者的消费习惯，万达把国外的室内商业步行街引入中国商业地产模式，并在步行街上设计各类品牌商铺，达成了中国商业地产的国际化发展趋势。

在全国50余城，33座万达广场已经开业，“一座万达广场，一个城市中心”不再是口号，而是实例！不得不承认，万达的战略、速度、商业模式、选址方略，都可以称得上是目前中国商业地产企业中成功运作的典范，也在引领中国商业地产向全新方向发展。

据了解，2010年万达集团共在全国开业了15个万达广场、7家五星级酒店；2011年，万达集团计划开出18个广场和15家五星级酒店。合肥天鹅湖万达广场则是万达集团2011年重点打造的项目，将在合肥包河万达广场的基础上全新升级，开创合肥商业的又一里程碑。

创新中成熟 万达商业地产第三代

::综合体，开始创造城市新中心

在对第三代万达商业地产开发模式进行总结时，王健林董事长将其概念称为“城市综合体”。万达广场包罗万象，有商业中心、五星级酒店、写字楼、公寓，有住宅、酒楼、国际电影城等非零售业态，真正做到多功能组合；同时，第三代万达广场中出现了王健林称之为“第三代万达广场之灵魂”的城市步行街。主力店不再各守一方，而是围绕这条步行街布局，这条步行街实现了建筑体平面立体的互动，成为万达在商业地产设计上的最大创新。在此基础上，各地万达广场都进行了适合于本地特点的设计上的不同创新，确保了万达广场在开发建设上的持久、旺盛的生命力。

从北京到上海，从宁波到成都，从武汉到福州，从广州到合肥……万达商业地产第三代商业模式闪耀登场，加速了城市化进程，并树立起一个又一个商业标杆，万达每一步，繁华每一步，形成了一个又一个城市新中心。

▲武汉菱角湖万达广场实景图

◆武汉菱角湖万达广场

武汉菱角湖万达广场位于江汉区新华西路，总建筑面积达51万平米，由大型购物中心、大型娱乐中心、精品住宅、精装SOHO等诸多业态组合而成。

品牌名店：万千百货、沃尔玛超市、国美电器、大玩家电玩城、大歌星KTV、万达影院、ZARA、H&M、ONLY、VERO MODA等

▲广州白云万达广场实景图

◆福州金融街万达广场

福州万达广场位于台江区江滨大道北侧，项目总建筑面积约39万平方米，集大型商业中心、六星级酒店、甲级写字楼、大型娱乐中心、城市步行街、SOHO办公六大业态于一体。

品牌名店：万千百货、万达电影城、国美电器、世纪联华、大歌星KTV、大玩家超乐场



▲福州金融街万达广场实景图

◆广州白云万达广场

广州白云万达广场位于广州白云区，总建筑面积39万平米，由大型商业、甲级写字楼、酒店、室外步行街等组成。

品牌名店：万千百货、万达国际影城、沃尔玛购物广场、大歌星KTV、大玩家超乐场、国美电器、万达希尔顿酒店、奇乐儿儿童游乐场、大椰丰饭大酒楼



▲包河万达广场实景图

◆合肥包河万达广场

合肥包河万达广场项目位于合肥市芜湖路与马鞍山路，总建筑面积约70.4万平方米，万达威斯汀酒店面积约4.8万平方米，于2010年12月23日盛大开业。

品牌名店：万千百货、万达影城、大歌星、大玩家、孩子王、同庆楼、沃尔玛、国美电器、GUCCI 、ZARA



▲天鹅湖万达广场效果示意图

包河万达广场见证奇迹 天鹅湖畔再塑辉煌

WANDA PLAZA

传奇之后再创辉煌。2010年9月3日，万达集团成功拿下合肥政务区“黄金地块”，12月18日位于政务区的天鹅湖万达广场正式开工。据了解，天鹅湖万达广场是万达集团在合肥继包河万达广场之后打造的又一城市综合体。项目位于安徽省合肥市政务区政治核心地块，东至怀宁路，与市政府互望，南至东流路，毗邻天鹅湖畔。政务区是省会合肥新的政治经济中心和商业文化中心，蜀山区、包河区、经开区、高新区以及滨湖区环绕四周，不仅位居合肥西南城区核心，更是新城核心，被誉为合肥曼哈顿，是主城区西迁南拓的咽喉要地。

天鹅湖万达广场作为合肥市政府倾力打造的标志性项目，肩负完善区域配套，提升商务水平，推进城市革新的使命。项目总建筑面积约34万㎡，以万达第三代城市综合体理念规划，融集了大型国际商业中心、城市步行街、沿街底商、甲级双塔写字楼、SOHO创意办公空间、国际时尚商务酒店等主流业态。

其中商业中心内含万千百货、大玩家娱乐城、大歌星KTV、万达影城、电器卖场、大型超市等主力店，规划地下停车场数量过千。一应俱全的城市综合体，满足一站式的商务、休闲、生活所需，再一次树立合肥商业新标杆。

天鹅湖万达广场集万达23载近50余城经验之大成，在业态规划、商业布局、商铺产品类型、建造品质等多方面进一步升级，必将延续包河万达广场的辉煌，形成合肥又一新中心，创造万达在合肥的又一个巅峰。



▲天鹅湖万达广场效果示意图

为投资导航，3月19日“远见财富”万达投资论坛即将启幕

股市低迷，汇市难料，金价已高，住宅限购，存款又怕跑不赢通胀……眼下春暖花开，许多投资者却开始感受到无处“耕耘”。

有分析认为，商业地产一向因为投资高、回报期长而备受冷落，但现在并不是调控对象的商业地产投资潜力凸显，逐渐成为投资的主旋律。随着楼市调控升级以及住宅“限购”城市的增加，2011年1月已出现投资者从住宅市场转向商业地产的趋势，这将为商业地产市场走强铺平道路。2011年各地写字楼、商铺等商用物业将越来越受到市场的关注，投资者必将加大对写字楼等商办物业的投资力度。

商业地产黄金十年是否已经到来？当前经济形势下的投资渠道在何处？合肥的潜力投资宝地在哪里？万达集团靠什么在激烈的商业竞争中取胜？即将开幕的万达投资论坛，纵论世界经济形势，把脉中国投资渠道，为投资导航，为创富解惑，届时不容错过。



此次论坛将于2011年3月19日下午在包河万达广场威斯汀酒店举行，已经确定了强大的专家阵容：

::著名财经评论家：水 皮

华夏时报总编辑，中央电视台和北京电视台特约评论员，为您指引“投资理财的新方向”。

::国家级有特殊贡献专家：陈 淮

建设部政策研究中心主任，中国社会科学院博士生导师，细腻把脉“国内的经济形势”。

::著名经济学家：王小广

国家发改委经济研究所发展战略与规划研究室主任，深入分析“城市发展与商业地产”关系。

“远见财富”万达投资论坛

论坛时间：2011年3月19日15:00
论坛地点：包河万达广场威斯汀酒店三楼大宴会厅
参与对象：万达业主、VIP意向客户
入场券有限，先订先得！

合肥天鹅湖万达广场
冠领中心繁华的城市综合体 WANDA PLAZA

万达集团 WANDA GROUP
项目地址：中国 · 合肥市人民政府西侧（政务区东流路）
投资商：大连万达集团 开发商：合肥天鹅湖万达广场投资有限公司
VIP：269 6666 / 269 6888
广告内一切图片及文字仅做说明使用，不构成双方买卖合同内容，SOHO属商业性质，最终解释权归开发商所有。