



地铁来了,商业暗战还远吗 地上地下 商圈多元

记者 刘海泉

合肥市轨道交通1号线已于5月31日24:00正式开工建设。地铁1号线的建设,将对周边房地产和商业有何影响?将会为合肥商业格局带来何种改变?合肥如何才能实现地铁与商业的“双赢”?怎样才能从地铁商业中挖掘出更多的“地下金矿”?

从今天起,合肥迎来了关于地铁经济的进一步思考。

小商户有憧憬也有彷徨

未来,地铁1号线始发点地处火车站,除了地面四个出入口,地铁站也有专门通道和火车站相通,下了火车就可以直接搭乘地铁。

马书玲是白马一期一楼的一家品牌服装的老板,自2006年开始,就一直在白马做生意。其间,当生意不太景气的时候,也

有过将铺面出租转让的想法,但合肥地铁规划一出来,她就决定坚守。“今后一旦地铁开通,肯定人会更多,生意肯定更好。现在铺面,也是年年涨价,等到地铁开通,估计会涨到顶。”

在省城明光路和胜利路交叉口,沿街东侧是几家经营厨卫的小商铺,西侧是一溜经营机械配

件的小店,紧挨着路边的几家店铺,因为建设出站口,已被拆掉。

“还有四年才开通,太远了,我自己都不知道这个生意还会干多久。”“万一要拆到我们的门面,还是空欢喜。”

采访中,他们似乎并不清楚地铁离自己有多近,反而对未来有些彷徨。

这边建地下商业综合体

与小商户的谨慎和彷徨相比,地铁沿线的地下商业却暗流涌动。

合肥胜利广场欢乐城,毗邻地铁一号线门户站点合肥站,从一开始,项目的进展便与地铁紧密联系在一起了。

“地铁沿线,一定是置业投资的黄金线。更何况,欢乐城项目正谋划与火车站地下连通。”一位姓张的业主告诉记

者,去年3月份,他和两位朋友一道投资买了一间商铺,花了将近50万。

“从合肥站步行过来,也就5到8分钟,这样一个范围内,人流聚集量大,商圈辐射强劲,属于地铁商业中的黄金地带。”欢乐城项目策划经理林鑫告诉记者,胜利广场欢乐城是全国首座以“欢乐体验”为主题的大型地下商业综合体,集娱乐、休闲、美

食、购物、运动、养生等多种功能于一体。“今后,市民通过胜利广场进入地下商城,里面有通道直接通往地铁站。而地下商城东侧也有出入口,附近的居民从小区出来,走两步就能进入地下商城。”

“目前项目已经封顶。不出意外的话,今年12月底,胜利广场及其地下商城可以开门迎客。”采访中,新站区建设局工作人员介绍说。

这里做真正的地铁商业

“地铁一响,黄金万两”,位于胜利路与明光路交口的金色梧桐二期、太阳城·莱迪广场,醒目的广告牌上打出了这样的字眼。

“现在在售的商铺,价格从2万到9万不等。其中负一层均价超36万/平方米,目前已经卖掉了50%左右。”售楼部工作人员贾伟告诉记者,相比较附近的商铺价格,价格肯定算是高的,

但是它高有高的道理。“广场与明光路地铁站零距离,地铁人流直接从项目的负三层进出地铁站,商铺则位于负一层到三层。我们的负一层是合肥真正意义上的地铁商业。”

而在合肥学院房地产研究所副所长凌斌的眼里,还不仅仅是这些。

“未来在合肥站与步行街之

间,恰好需要一个夜市商圈作为衔接点,将这个1号线风景观光带串连成一片。而明光路无疑最合适。”凌斌建议,待合肥汽车站整体搬迁后,应对火车站、汽车站周边地块重新进行功能定位。明光路夜市在合肥素有名气,加之瑶海区人口密度大,完全有条件发展成为一个成熟的“夜市商圈”。

地铁强化合肥商圈多元化

为什么大家对地铁经济这样看好?安徽大学金融系教授徐亚平认为,地铁是一个财富的动车,能够把人流、物流、商流和信息流形成一种基层,而且能够快速地涌动,为我们城市财富功能的升级提供一个快速的载体。

“地铁还有一个不同商业文化的显示功能。地铁开通后,合肥商圈的多元化特点将更鲜明,而且最核心的商圈会强者更

强。”徐亚平举例子说,比如步行街、元一广场,是目前合肥最核心的商圈,以前由于交通的限制,更大程度上吸引的是城市中心居住消费人群,但是一旦有地铁以后,商圈的辐射力会扩大,三孝口、寿春路、马鞍山路等区域也能够与核心商圈形成邻里化的关系。

“坐地铁的人是多元化的,随着地铁,城市的主流人群、平民消费、时尚消费纷纷汇聚地铁

沿线,必将形成对沿线商圈的多元化需求。或许,马鞍山商圈可能更适合高端的商业品牌的运营,元一商圈更适合走时尚的商业模式。总之,地铁不同的站口都能够不同的商业口岸上,找到它的消费人群。”

徐亚平认为,在不同的商圈里面,进行多元化的商业模式运作,找到适合生存的模式,才是最主要的。

新站核心标杆 超值现房办公

5600元/m²起

“夏”您一跳

“老带新” 礼享品牌空调+额外优惠	限时限量 最后15席
清凉感恩季 礼品大回馈	

利浩·财智广场

LIHAO WEALTH WISDOM SQUARE

485 9937 710 2666

项目地址:北二环双七路段与龙门岭路交口瑶海家具广场正对面
开发商:利浩投资(合肥)有限公司 全程营销:安徽新新房地产咨询有限公司

预售证号:2008070 本宣传品数据及招商仅供参考,一切以最终协议及双方签署合同为准。

2012年6月1日 星期五 编辑沈艳 组版唐玉梅 校对刘洁

商业 SHANG YE

市场星报