



# 楼市观察家

第203期



“我局依河北滨江房地产开发有限公司关于石家庄富力广场的报建申请,正在审查设计方案,该项目位于建设大街西、民生路南、四中路北,实用面积为0.98公顷,属于休门城中村改造A1地块,拟建超高层商业办公楼……”2017年11月14日,石家庄城乡规划局官网上公布了《关于石家庄富力广场建设项目设计方案批前公示的通告》(以下简称《通告》),以上为《通告》的主要内容。

## 数据:14.7亩!只是项目规划的很小一部分

根据资料调查发现,此次《通告》规划的地块只是石家庄富力广场项目的部分地块。早在2016年9月份,石家庄日报就刊登了《休门城中村改造项目拆迁房屋所有权证回收公告》,其中指出“河北滨江房地产开发有限公司依据拆许字(2008)第01号《房屋拆迁许可证》,对休门城中村改造三期A区项目(A1区、A2区、A3区地块)进行拆迁。拆迁范围:东至建设大街,西至休门街,南至四中路,北至民生路,总面积为:81185平方米(121.8亩)……”

一年之后,该地块终于出了项目规划。根据《通告》内容显示,该项目位于建设大街西、民生路南、四中路北,实用地面

积为0.98公顷,约合14.7亩,属于休门城中村改造A1地块,拟建超高层商业办公楼,可见此次公布规划的14.7亩只是项目规划的很小一部分。

从《通告》的“项目经济技术指标表”可知,项目总用地面积为28941.671平方米(合43.413亩),其中绿化面积为8587.326平方米(合12.881亩),实用面积为9805.249平方米(合14.708亩),计容用地面积为24514平方米,总建筑面积为196559平方米,建筑密度≤35%,容积率≤6.5,绿地率≥25%,地下汽车停放泊位640辆,全部为地下停车位,自行车停放泊位4000辆。

## 调查:富力拥有石家庄富力广场的35%股份

根据记者调查发现,对于《通告》中提到的申报主体“河北滨江房地产开发有限公司”和其项目“石家庄富力广场”,不难发现“石家庄富力广场”的由来——项目并购。

在2017年2月24日,石家庄富力官方微信发布消息称,“石家庄富力斩获休门地块,进驻省会核心商圈。”据悉,富力地产斩获的休门地块紧邻北国商城、勒泰中心、西美大厦等商业体,地块东侧规划有地铁2号线经过,所在区位可谓石家庄商业繁华之地。曾打造多个商业精品项目的富力地产,再次通过收购的方式,将“触手”伸向石家庄商业分布最密集的腹地。

2017年6月9日,富力(北京)地产开发有限公司出资8750万人民币正式入驻河北滨江房地产开发有限公司,根据河北省市场主体信用信息公示系统(系统主体

为河北省工商行政管理局)公开信息显示:富力(北京)地产开发有限公司出资8750万人民币,拥有河北滨江房地产开发有限公司(总投资25000万人民币)的35%股份。

由此可以看出,石家庄富力广场背后的合作成功,更多体现的是利益的关系。有房地产业内人士表示:“河北滨江看中的是富力的品牌影响力,富力地产则看中的自然是河北滨江手里休门街城中村改造地块的土地资源。”

3个月后,石家庄市政府官方正式发布合作消息。2017年9月25日,2017年中国石家庄国际投资合作洽谈会(以下简称“2017年石洽会”)开幕。在重点项目签约仪式上,河北滨江房地产开发有限公司与富力(北京)地产股份有限公司在桥西区投资的富力广场项目签约。

## 探因:大房企频频并购商业地产项目

2017年9月份,恒润时代广场“易主”——恒大石家庄首个综合体恒润时代广场B地块规划曝光;11月份石家庄富力广场(原滨江商务广场)也正式发布规划公告。越来越多的大房企开始进驻石家庄商业地产并购项目。

对此,有业内人士评价到:“近年来,万科、融创、富力、恒大、保利等知名房企陆续进军石家庄商业地产领域,其优质的资源和丰富的商业运营管理必将给石家庄商业发展带来巨大的发展推动作用。”

根据记者走访调查,目前石家庄中山路目前已经成为商业综合体的“集结地”。记者从安居客、58同城、赶集网、石

家庄买房网等平台了解到,从建设大街一路向西,北国商城、勒泰中心、在建的恒润时代广场、乐汇城、银座东购、在建的华润万象城……一座座商业综合体均坐落在它的两侧。

在众多商业地产项目扎堆的区域,此次恒大“并购”的恒润时代广场,富力“入驻”的滨江休门街项目,都在中山路商业集中地段。大房企能给该区域带来什么样的资源呢?“尽管区域商业已经出现‘聚集、饱和’的迹象,但是大房企有优质的资源和丰富的商业运营管理经验,有助于打造区域全新的建筑集群形象。”有业内人士给出了这样的“答案”。

## 石家庄希尔顿欢朋酒店签约仪式暨巅峰首耀面市新闻发布会圆满落幕

本报讯(记者尹润东)11月12日,希尔顿欢朋酒店落户石家庄新火车站商圈签约仪式暨巅峰首耀新闻发布会在石家庄中茂海悦大酒店隆重举行。

作为希尔顿集团与铂涛集团强强联手在中国推出的品牌,希尔顿欢朋的发展始终备受市场的瞩目。自2014年希尔顿全球与铂涛集团签署独家战略合作协议至今的三年里,希尔顿欢朋在中国创造了开业20多家酒店,并签约200余个酒店项目的骄人成绩,总计接待了超过一百万客人。

据悉,希尔顿欢朋是希尔顿全球旗下最大的连锁酒店品牌之一,希尔顿欢朋酒店已在美国、加拿大、俄罗斯、德国等20个国家开设了2200余家酒店。

此次落户石家庄的希尔顿欢朋酒店,位于维明大街与新石南路交口东南角,属于新火车站商圈,距火车站西广场仅500米,紧邻规划地铁2、3、5号线。伴随着石家庄火车站的发展,周边商业前景广阔,是省会石家庄极具潜力的发展地区之一。随着希尔顿欢朋酒店的落地,这里将会是高端人群的聚集地,更将是城市发展的中心地带。

## 绿城西山桃花源 开放桃源生活馆&示范区

本报讯(记者张培)11月11日,绿城·西山桃花源桃源生活馆及示范区正式剪彩开放。绿城西山桃花源开发团队相关领导及百余位石门雅士共赴桃源盛会。

绿城西山桃花源项目是绿城集团的高端别墅产品系列,是桃花源非凡匠心精神的传承。其示范区园林的设计理念借鉴于苏州名园——留园,由国匠香山班传人匠心打造,严循了绿城中式造园的精髓,以建筑、山水、花木为要素,取山水画为蓝图,通过框景、借景、对景、引景等手法,营造出了“幽”“雅”“闲”“趣”的“画中仙境”。

据了解,在二期春和苑中园林景致也有着异曲同工之妙,不仅引入江南园林特色,同时,更将石门的都市文化深融其中,从石门的山河桥筑、“获鹿八景”中提炼元素,营造独属于春和苑的“新鹿泉八景”。当园林与城市文明相称,西山桃花源的园林更具内在之美。

## 栾城天山熙湖 举行全球发布盛典

本报讯(记者顾小凤)11月12日,天山集团布局暨栾城天山熙湖全球发布盛典,在希尔顿昆仑厅盛大举办。本次活动的举办,预示着天山集团全国战略布局下一站回归栾城,天山栾城版图正式开启新里程。发布会上,“熙湖号”专车运营部和“熙湖会”一站式资源平台正式成立,开启湖城升级首次服务之旅,受到众多业主的强烈关注。

栾城天山熙湖全新升级,集天山水景洋房大成,从水系洋房产品形态到湖景组团水上城邦,从精品住宅开发到一站式高品质生活服务,将再一次为全市民带来全新的湖居体验,铸就全新的辉煌,引领下一个新时代。

## 金科石家庄品牌发布盛典 圆满落幕

本报讯(记者许彩娟)11月11日,渝派房企龙头金科集团,以一场主题为“重著石门经纬”的发布会,礼献石门。此次发布会上,金科集团向数百名嘉宾分享了品牌发展历程,金科“新地产+新服务”战略发展模式的确立,让金科由原来“单一的地产开发商”转型为“多元美好生活服务商”。

2017年,渝派房企金科地产跨江河而至正定,携金科·正定府与金科·博翠园两盘致敬石门,是金科“重著石门经纬”的伟大信心。金科集团博翠系产品,金科博翠园项目将于近期在石家庄面市,其采用了金科最新的全能轻奢洋房产品,面积为115平方米-165平方米,此项目位置优越,紧邻地铁1号线与园博园。

# 大房企频频并购商业地产 石家庄楼市新动态

本报记者 陈红 赵重磊

