



他们站在时代的浪尖, 勇立潮头
他们推进城市化进程, 居功至伟
他们将人格的魅力镌刻在城市的每个角落
他们是各公司的掌舵人,
率领企业, 乘风破浪, 运筹帷幄,
决胜千里……
他们就是“齐鲁地产风云人物”

Celebrity SHOW



◎张怀征

高级工程师、项目管理工程硕士, 现任山东银座置业有限公司总经理, 山东银座购物中心有限公司助理总经理。

他所率领开发的银座·晶都国际项目曾被评为“山东地产品牌楼盘”、“齐鲁名盘50强”、“山东地产年度提升城市价值卓越楼盘”及“济南市地标楼盘”等多个奖项。银座中心·济南项目2008年被评选为齐鲁地产最具期待大奖, 个人也于2008年被评为“山东地产最受关注人物”, 2009年被中国房地产协会授予“中国房地产最具创新力人物奖”荣誉。

在经十路与纬十二路交会处, 银座中心以55万平方米的商业综合体强势出击, 以购物中心、商业街区、写字楼、商务公寓、loft公寓、星级酒店等多种物业形态, 改变了西部没有大型商业的历史。业内人士惊叹: 西部泉城广场呼之欲出。
近日, 记者专访了山东银座置业有限公司掌舵人——总经理张怀征。

改变格局的力量

——专访山东银座置业有限公司总经理张怀征

记者: 首先祝贺张总荣获2009齐鲁地产十大风云人物! 在此次三名评选中, 银座中心也同时被评为城市版图地标项目, 这是泉城西区首个大型商业综合体项目, 也是济南市全新的商业地标, 能具体谈谈银座中心·济南项目建设与布局的战略考虑吗?

张总: 项目选择在振兴街区域, 出于四个维度的考虑。

第一方面, 所在区域快速城市化。就济南城市的发展趋势看, 目前正处于城市外延扩展, 城市中心外溢的快速城市化阶段。随着济南城市规划明确提出了“新区开发, 老城提升, 两翼展开, 整体推进”的总体部署, 城

市配套外移, 济南的城市格局也在不断发生变化, 2010年济南二环外迎来全新的建设热潮, 城市范围迅速扩大, 全新格局之下振兴街区域已发展成为济南的核心区位。

第二方面: 西客站片区开发建设, 55平方公里的巨大体量, 定位为“山东新门户、泉城新商埠、济南新中心”。全运会落下帷幕后, 省市两级政府工作中心将转移到西客站, 可以说, 银座中心项目周边迎来了百年未有的发展机遇。

第三方面, 多元商圈复合发展。经十路沿线发展迅速, 逐渐承担起济南的城市主轴线的角色。经七路作为济南传统商圈, 已经发挥着越来越大的

作用, 纬十二路自济南开埠以来就是城市的重要干道, 具有深厚的商脉地缘, 银座中心项目恰恰位于经十路与经七路、纬十二路三元交会的黄金三角洲地带, 位置得天独厚, 发展潜力巨大。

第四方面, 项目承载着银座集团战略发展的重任。银座中心布局振兴街完善了“银座”网络在济南的零售业务布局, 因此整个公司投入空前的人力与物力, 全力打造新兴商业地标。

城市中心外溢、西客站片区开发, 新老商圈多重利好, 银座集团全力缔造, 在这四个维度的共同作用之下, 银座中心必将成为城市格局变迁中的核心力量。

山东新门户 城市新中心

记者: 银座中心位于振兴街区域, 该板块住宅项目众多, 商业较少, 项目拔地而起之后, 将为周边带来怎样的利好?

张总: 银座中心·济南项目占地135亩, 规划总建筑面积约55万平米, 包括回迁及商业公建部分。其中shoppingmall建筑面积约10万², 沿街商业约2万², 整个项目投资额预计20亿元。项目发展起来之后周边经济产生将发生四个方面的巨大变化:

第一, 区域价值变化, 项目成为城市的会客厅与名片, 振兴街板块一跃发展成为全市的核心消费区域。

第二, 生活品质变化: 商业部分会打造成济南第一规模的shoppingmall, 这是一个超级商业航母, 它能够吸引新的人流来到这一区域, 带动新的商圈形成, 同时为周边的居民提供便利的、多元的、一站式的生活方式。可以说, 这个项目的面市, 将引导周边居民的生活品质得到

全面提高。

第三, 产业变化: 周边时尚购物、中高端餐饮、娱乐业态将形成凝聚, 时尚、休闲、创意产业迅速成型。

第四, 消费文化变化: 整个银座中心区域迅速发展成为时尚、精品、消费圈, 城中之城的庞大体量, 360度品牌生活、吃穿住用行无缝链接, 自由休闲的都市气息, 促使项目成为济南市乃至山东半岛消费文化的标志与全新象征。

一站式购物中心 革新城市商业格局

记者: 您刚才提到, 银座中心不仅是城市综合体项目, 也是一个大型的shoppingmall(购物中心)项目, 肩负着带动城市区域经济或者生活状态的改变, 而作为综合体内的购物中心更是起到最直接作用, 您能聊聊关于本项目购物中心方面的话题吗?

张总: 可以说, shoppingmall传递的是购物和一站式娱乐休闲的消费文化与消费感受。

shoppingmall作为零售业继百货店之后更高级形式的零售模式, 是都市化进程发展到一定程度的必然产物, 也是消费升级的产物。她与百货店存在本质的区别, 购物中心已经不是一种商业业态, 而是一种商业的组织模式, 在形式上将百货店、大卖场、步行街、广场进行了有机结合。

银座中心shoppingmall就是按照国际先进的大型购物中心进行规划设计的, 同时包含购物中心、商业街

区、甲级写字楼、商务公寓、loft公寓、星级酒店以及地下车位等多种物业形态, 作为商业集团首次正式涉足SHOPPINGMALL业态的开山之作, 银座中心·济南项目不仅集成了银座旗下最优质的商业资源, 同时更与国内外知名的一流影院、文体产业品牌以及全球知名餐饮品牌等达成了合作意向, 将在购物中心引入真冰溜冰场、电影院、健身、餐饮等丰富的休闲娱乐业态, 项目建成后将成为济南最大的购物中心, 引领城市消费潮流, 全面带动区域与城市的发展, 打造泉城济南崭新的消费与文化中心!

记者: 目前的银座置业有限公司隶属于山东银座购物中心有限公司, 致力于商业地产开发和商业地产运营, 请问公司如何构架起我们的商业地产帝国?

山东银座购物中心有限公司, 隶属于山东银座商城股份有限公司, 是

专注于开发并运营以shoppingmall(大型购物中心)为主的集商业地产开发、运营管理于一体大型综合性企业。目前在济南(银座三期项目、振兴街55万平米综合体项目)、青岛(银座中心项目)、临沂(银座中心项目)、烟台等城市的中心区同时运作多个大型城市商业综合体项目, 银座购物中心的出现, 是银座零售业优势与房地产开发的完美结合。山东银座购物中心下设置业公司与商业运营公司。置业公司进行开发建设后, 自持全部商业物业, 利用银座旗下的大量优质资源, 打造一种全新的商业地产开发运营模式, 力争在省内外条件成熟的城市开发建设更多的shoppingmall项目, 成为中国shoppingmall开发与运营的旗舰级企业, 同时也希望能为集团的突破发展注入强大的活力。不久的将来, 银座购物中心将被建设成为一个国际化、高水准的商业帝国。

开发商与运营商有机结合创商业地产新模式

记者: 作为集开发建设与商业运营的双重身份的银座, 听说公司将商业部分整体持有, 将商业地产的运营放在了首要地位, 并率先与全球最大的运营公司进行合作, 团队人员全部来自美国、中国香港、上海, 这在国内是很少见的, 能否谈一下银座中心商业运营的思路?

张总: 商业地产不同于传统的住宅地产开发。在刚刚过去的几年, 济南的商业地产市场给开发商以及投资客们留下了冰冷的印象。很多商业项目在开业不久就陷入了经营困局。究其原因, 多是开发商以住宅地产的开发思路来做商业。

为了快速回笼资金, 大部分商业项目都是采用了能卖则卖的运作方式, 这样最直接的后果就是开业后业

主们各自为政, 散户太多, 整个商场没有一个鲜明的特色, 因此很难引发消费者的光顾, 商场的经营日渐衰落。这不仅给业主带来了极大的经营风险, 也给后期运营带来了许多负面影响。

建设一个商业项目相对容易, 而项目成功与否的核心因素则在于运营管理。商业运营, 它包括开发策划、招商管理、商场价值提升三大方面内容; 只有通过系统的商业功能规划、业态规划、营销实施、品牌缔造才能确保商业项目繁荣运营。

银座中心在运营管理方面主要是通过与国际最顶级的管理公司进行合作, 借鉴国际运营经验, 使用全球商业资源, 结合银座购物中心自身资源搭建新型运营平台。银座购物中心和香港兆隆投资集团有限公

司共同出资成立的合资公司银座商业管理咨询(上海)有限公司(ICPM), 专门为银座shoppingmall提供规划、招商、营运、管理及技术咨询等服务。运营公司总部位于上海, 由美国西蒙地产集团亚太地区的核心成员组成, 西蒙地产是全球最大的商业投资、开发及管理公司, 该公司具有先进的国际专业管理理念和丰富的国内实际操作经验及强大的招商运营管理与招商能力, 与众多国内外知名连锁品牌建立了长期战略合作关系。

我们相信, 只有站在巨人的肩膀上才能获得更大的成功, 才能带给泉城人民更多的惊喜与繁荣, 谢谢。

记者: 十分感谢张总百忙之中接受我们的专访。