



广州珠江新城 图片来自网络



北京国贸CBD 图片来自网络

编者按：要说到一个城市最繁华，摩天楼及大型综合体项目汇聚的地方，一般都是

这个城市的CBD，比如广州珠江新城、上海陆家嘴、北京国贸等。但是在沈阳，有着一一条特殊的道路叫做青年大街，又称“金廊”，这里诞生了沈阳第一个200米以上高楼，第一个300米以上高楼，规划有沈阳最高楼，十余个大型综合体项目汇聚于此，众多国际品牌五星级酒店林立，最多的时候有着四家LV专卖店，这里一度成为沈阳的城市门面所在。

不过金廊度过了几年的高速发展期，由于东北整体经济形势的影响以及其他一些种种原因，整体发展遇到了困境，不少大型项目出现了停建、缓建、高度腰斩等情况，令人感到莫大的遗憾。不过随着近两年沈阳经济的逐渐复兴以及房地产市场的火热，金廊上不少进展缓慢的项目也逐渐复工，有些转手之后复活，下面就让我们来实探金廊上的主要项目吧。





## 华府新天地二期D组团

本次考察的第一站

，我们来到了位于CBD板块的华府天地项目。

华府天地虽然不在严格意义上的金廊，不过距离青年大街较近，又处于沈阳CBD西侧，近期又有较大变化，因此本次考察以该项目作为开篇。

华府作为历史悠久的综合体项目，早在十几年前就正式开工，为沈阳带来了第一个真正意义上大型购物中心华府天地，而项目主楼也就是最后一期，华府新天地二期D组团在多年之后终于正式开工。根据此前公布的效果图及规划，将建设三栋200米以上的摩天楼，并且造型优秀，这无疑是振奋人心的消息。目前项目正在地基建设，由于体量较大，因此具体整体完工还需较久时日。



## 调整后鸟瞰图



### 市府恒隆广场

本次考察的第二站，我们来到了位于市府广场南侧的市府恒隆广场项目。说到恒隆，无疑是前些年沈阳市民最期待的项目之一，不仅为沈阳带来了目前已建成的沈阳第一高楼，还拥有汇聚众多世界顶级品牌的购物中心以及超五星级酒店康莱德。当

时两栋300+、两栋200+的摩天楼群放在世界任意城市也可以算是地标建筑。

不过在西塔楼及购物中心完工之后，本应建设东塔楼，但是却处于长期停滞的状态，近些年来多次有复工的传闻，但是均无明显的进展。在今年2月，沈阳自然资源局发布关于市府恒隆的规划调整，2期1栋办公楼的高度、面积、层数变更；3期由原来2栋商场、4栋公寓变更为1栋商场、4栋公寓、1栋办公楼。一般来说，规划调整之后有望在短期内重新开工，不过遗憾的是，在项目现场我们并没有看到施工迹象，看来好事还需多磨。



招商银行大厦

招商银行大厦项目位置热闹路北-2A地块，建筑面积42295平方米，高24层，由中建八局承建。该项目并非综合体项目，只有一栋写字楼，高度上也没有太大亮点，不过由于是位于金廊之上的纯商业写字楼项目，又新完工不久，因此本次顺路考察了该项目。项目外立面已经完工，整体幕墙品质较高，造型上也颇具特点，将为金廊整体“天际线”做出一定的贡献。









## 宝能GFC环球金融中心

宝能GFC环球金融中心项目总投资额约100亿元的大型综合体项目，最大的亮点是拥有高达5

68米的东北第一高楼

。不过由于最近国家“限高令”的影响，

宝能主楼的高度应该已经下调

，在官方公众号的

最新宣传中已经改为“500米的城市

地标”，不过即使是500米，依然是沈阳第一的高度。

可惜主楼在建出地面一定高度之后，便开始停滞，长时间没有明显进展。而本次考察中，发现主楼依然没有太明显的进展以及建设迹象，不过副楼的幕墙在有条不紊的安装之中，购物中心也有一定变化，期待能够早日开业。





沈阳金廊 图片来自网络

项目进展：一半是“冰雪” 一半是“火焰”

经过本次金廊上各大项目的考察，我们发现总体上有惊喜，比如远洋、灵湑中心、华府新天地等项目进展均较快。但是，也有一些不是那么好的消息，比如金廊核心位置的两大项目恒隆及裕景均没有明显的进展，另外华丰嘉德广场、五里河城等烂尾项目依然没有复工的迹象，有些令人失望。

究其原因，除了政策及经济大环境的原因之外，整个金廊上大体量项目较多，分布过于集中，并且业态重复度较高。早期由于招商政策要求，金廊上大多数地块拿地要求均包含摩天写字楼、酒店及大型购物中心的配建，加之原本就存在的项目，目前金廊上仅国际品牌高端酒店，就有索菲特、希尔顿、凯宾斯基、君悦、香格里拉、康莱德等，密度堪比一线城市。而在写字楼方面，仅5A级写字楼，就有财富中心、卓越大厦、恒隆广场、君悦大厦、嘉里中心等，密度依然很大，而落户沈阳的知名企业数量又一般，高端写字楼需求并不十分旺盛，因此开发商建设的积极性不会太高。

而在大型购物中心方面，更是早有过量建设的预警，早在几年之前，就有新闻报道沈阳在建购物中心总面积高达世界第二，而分布在金廊上的购物中心则占据很大一

部分，因此几年之后，金廊上购物中心也基本已经饱和，新建购物中心存在招商上巨大的困难，经营前景也并不理想，这也是导致宝能、华强等项目配套购物中心迟迟没有开业的一大原因。

御景新世界	三好街	98平5000元
		114平7000元
中润国际	三好街	36平1400元

金廊部分房源租金 图片来自网络

### 高端房产行情看好 未来前景充满期待

虽然目前金廊上不少项目进展速度不快，相比之前没有太多变化，不过这也是和历史遗留问题有关。近两年沈阳房地产市场日趋火热，金廊上众多住宅及公寓项目也受到热捧，并且定位普遍高端，不少项目均价已经突破三万元每平，成为沈阳名副其实的豪宅聚集地。如果说房价还不能完全反应供求关系，那么租金则是房源受欢迎程度很好的体现。根据数据，金廊上宝能、华润等项目二、三室产品租金达到五六千元每月，远高其他同面积段房源。

因此，随着楼市的持续火热，综合体项目住宅的逐渐去化，开发商的资金日益充足，整个项目的后续产品很可能会逐渐复工，整个金廊的未来前景还是值得期待的！

注：由于金廊上各大项目建设周期较长，并时常有变化，因此本文中的项目信息仅供参考，以官方公布的最新信息为准。