

# 多个商业综合体集聚式布点

外地商业大鳄助力济宁城区扩张,3-5年有望带动城西和城北片区崛起

文/片 本报记者 马辉 李倩



本月,香港豪德和上海亿丰两大外地商业大鳄分别开始启动两个商业综合体的建设,它们一个落户位于大运河畔的济宁城区西部,一个则选定位于济宁城区北部的金宇路商圈。对于习惯了“蜗居”在济宁城区的市民而言,这意味着,三到五年时间,济宁的商业发展格局将发生剧变,将迅速带动城西和城北片区的繁荣。



亿丰时代广场销售中心,一个大型实景沙盘让前来参观的市民很振奋。

## 城区商业格局 迎来一场剧变

豪德商贸城、亿丰时代广场、红星美凯龙、佳世客、宝利世纪大道……今年,一个个时尚的商业业态名词跃入人们的眼中,市民通过各种媒体铺天盖地的广告上可以感受到,济宁城区的商业格局正在迎来一场剧变。

“过年过节买东西,都是到太白楼路,吃的、用的、穿的,这里都能买到。”市民赵先生一语道出了广大济宁市民的消费观念,在他们的眼中,济宁真正可以称得上是商圈的,唯有太白楼路。在上世纪90年代,济宁的商业还主要以百货商场的业态存在,百货大楼、华联商厦、宁安商场等几家商场分享着城区大部分的商业零售市场份额。而进入21世纪,零售企业开始如雨后春笋般纷纷出现,国内大型连锁超市赛玛特、世纪联华、时代超市等陆续进驻济宁城区,贵和、中央百货、银座也纷纷通过兼并重组占据了太白楼路的优越位置,而宁安、华联、百货大楼等老牌商家则逐渐淡出济宁商圈。

2010年9月,位于太白楼路上的运河城开门迎客,填补了济宁没有商业综合体的一个空白,一个全新的概念——“商业摩尔”首次被带到济宁,让公众倍感新鲜。“投资达10亿元、建筑面积22万平方米,市民来到这里可以足不出户,享受购物、住宿、娱乐、健身、餐饮等服务。”运河城商业摩尔运营总监赵诺介绍,开业一年多的时间,市民也确实感受了商业综合体这种新兴城市业态带来便利,并逐步接受了这种消费方式。

“市民的物质、精神享受的一站式要求全部可以满足,地下还设有5万平方米的2层停车场,可提供1200个车位,这也是商业综合体聚拢人气的筹码。”赵经理说,各种商户的有机结合,也形成一个高效率、多功能的综合商务商业体系,保持全天候的繁荣,而这也是未来都市生活要体现的一点,同时,也巩固了太白楼路核心商圈的地位。

“今年以来,外地商业大鳄的大型商业综合体将集聚式落户济宁,豪德商贸城、佳世客广场,亿丰时代广场、悦动广场等一批过亿元、10亿元、20亿元的大型城市商业综合体或签约、或准备开工、或在建,太白楼路的宝利世纪大道也将形成一个地下商圈。”济宁市商务局综合科科长杜少玉介绍说,这些项目建成后,将提升整个济宁城区的商业繁荣度及品位,并有效提升济宁城区居民的生活品质。

## 次商圈核心项目陆续开建

近几年,济宁市政府制定了“中心突破、组团发展、城乡统筹、梯次推进”的城市发展战略,大范围大跨度拉开城市框架,加快推进济宁城区“东拓西跨南联北延”。其中,北部重点开发“济北新区”,塑造新的城市亮点;西部重点建设济宁西城商贸物流区,全面实施运河综合开发。

作为三线城市的济宁,地处鲁南经济带,渴望成为该区域核心商圈的愿望与狭小的城区空间形成矛盾。众多商家聚集在一条狭长的太白楼路上,这一地段已成为济宁无可撼动的核心商圈。然而,随着空间的饱和,这里寸土寸金,商家寸土必争,一座城市商业发展的后劲却显得不够强劲有力了。

“必须要往外辐射,而豪德、亿丰这两大项目不但承担了繁荣济宁商业的重任,同时也将对拉开济宁城区框架,提升城市发展空间,提升市民品位起到不可忽视的作用。”济宁市商务局副局长韦平认为。

对于济宁的未来发展,豪德商贸城与亿丰时代广场的建设还将担当着更重要的意义。11日,由香港豪德集

团投资50亿元开发建设的豪德商贸城正式奠基,这是大运河生态经济区的首个大型商贸中心项目,规划总建筑面积300万平方米,由10大超大规模的专业市场群组成,从而开启这一区域的商业开发。

“我们看重的是济宁城区西部优越的区位优势。”济宁豪德商贸城的相关负责人称,大运河生态经济区(商贸区)的建设,不仅将缓解中心城区的城市压力,同时将集中引导目前市区内一些小型市场进入大运河生态经济区(商贸区)向商贸物流业方向发展。更多货流、资金流、信息流等资源的汇集,“官舸商舶鳞集,麻拥于济城之下”的兴旺景象再现,将复兴济宁商品流通枢纽城市地位,使更多的企业和商家汇集济宁,企业与商家的沟通更加快捷,将不必绕临沂或济南,济宁对周边城市区域的商业辐射力进一步提升。

而占据城区北部60万平方米区域的亿丰时代广场,则更看重了金宇路商圈的未来前景。上海亿丰集团(济宁)投资有限公司总经理邓宗浩对记

者说,他十分看好金宇路商圈,他认为,未来的三到五年,随着金宇路沿线居住区的完工及一批商业项目的相继建成,这里将形成济宁的次商圈,亿丰时代广场则旨在城区北部打造一个现代化的城市商业综合体,从而引领城北片区迅速崛起。

“相对于拥挤的太白路核心商圈,现在来看亿丰时代广场的选址略显偏僻,但我们能拿出更多的空间建设停车场和进行绿化,这正符合了现代人购物的要求。”邓宗浩告诉记者,亿丰时代广场,在上海、杭州、沈阳、淮安等地已有多个成功的案例,有着先进的建设和管理理念。“之所以把项目建在这里,正是遵循了城市发展的趋势,在升级改造原振宇大市场的基础上,引入全新的设施和建筑理念,把济宁亿丰时代广场打造成济宁的‘新天地’、‘王府井’。”

亿丰、豪德等商业综合体投运后,将会拉长传统商圈的配套“短腿”,大型商业综合体的建成将让核心商圈产生嬗变,内在竞争力大为增强。

## 商业地产进入蓬勃发展阶段

“判定一座城市商业的繁荣与否,最简单的办法,就是走一走这里的商圈,感受一下这里的商业氛围,商品品类、档次及客流等要素就能给出最直接的答案。”济宁市商务局副局长韦平告诉记者,在从事商贸工作的这些年里,他曾到过很多城市,每到一处地方,他总是要逛一逛当地的商圈,“北京的王府井、上海的新天地、重庆的解放碑,这些区域店铺林立,商业业态丰富,生活在这里的人们脸上写满了幸福。”而韦平想最多的就是,作为一座正在寻求经济转型之路的三线城市,济宁的商业发展路在何方。

韦平说,在香港,城市综合体同时也是城市地标性的建筑群体,依托其广泛的社会影响力带动周边乃至整个区域的发展。他的核心规划是在多种业态的整合与组合,每个商业综合

体都要寻求“差异化”的发展,避免在业态上的雷同,这样才会使项目本身成为城市的独特地标。

“多个商业综合体集聚式布点济宁,对济宁传统的商贸格局的影响是积极的,吃、玩、住聚集在一起,可以带动周边区域的经济。”济宁市商务局市场秩序办公室主任姚彦辰说,“市以城在,城以市兴,商贸流通业好比是城市的血脉,它可以体现一个城市的生机和活力。”而商贸流通业的发展,可以缓解就业压力,增加就业岗位。同时带动周边物业资产价格的提升,带动人流、物流和区域的繁荣;高档次品牌的人驻,也可以改变市民的精神面貌和文明行为,打造亮丽的城市名片。

“城市商业综合不单纯是商业购物中心。”韦平表示,商业只是其中的某一部分,真正意义上,商业综合

体应通过商业、写字楼、高级酒店等设施来吸附零售业的建筑群体,通过商业单体来带动周边经济的发展。”它与城市的发展息息相关,总体发展方向与区域城市化的发展、房地产发展也一脉相承。各种组合形式的商业综合体,对牢固城市商业基础,提升城市品位、促进城市繁荣繁华等将有着重要作用,各种组合形式的商务商业综合体也将在今后楼市发展中崭露头角,推动济宁城市化的进程。

韦平表示,城市综合体不是单纯的功能汇总,而是将各种业态进行合理的搭配,从而满足方便、快捷的消费与居住上的需求。目前济宁地产已经进入到了商业地产蓬勃发展的阶段,地产企业间的竞争是不可避免的,各种组合形式的商务商业综合体也将在今后楼市发展中崭露头角,点亮济宁城市化的进程。