

银座“东移”,对于潍坊商业圈的影响或许在不久之后得以充分显现,而它又能否担当起这样一个角色——城区商业东移的承接者?

竞争加剧,潍坊百货业已逐渐进入“后微利时代”,潍坊各大商家纷纷竖起改革的旗帜。不断调整商业态势,确立自己独特定位以应对激烈残酷的商战。传统商圈的地段和人气是商家梦寐以求的黄金支撑点,而新兴商圈中特色化的经营以及后发优势,则又是抢占市场先机的重要因素。



# “银座”东迁创领新商圈

文/本报记者 王琳 片/本报记者 孙国祥

## PK 过去式——“白浪河”独霸一方

“尽管早从上世纪60年代开始,白浪河一带的商业就逐渐兴起,但它真正繁荣昌盛恐怕还是最近20年的事情。”谈到白浪河周围商铺的发展,69岁的李玉香感慨良多。她是土生土长的潍坊人,“印象里,最早出现卖小笼蒸包、冰激凌的小贩,就从白浪河桥头开始”。

后来渐渐出现的银河大厦、华联商场、亨都购物商城,以及后来建成的百货大楼无不围绕在白浪河周围,渐渐为这里聚拢人气。到了上世纪90年代中期,中百大厦的成立掀开了白浪河商圈发展的新篇章,“名品·名店”的定位让消费者顿时眼前一亮。2000年,以“演绎消费领域新体验”为经营理念的世纪泰华广场开业,填补了商场缺少 Shopping Mall 的空白。至此,世纪泰华和中百大厦造就了白浪河商圈独霸一方的灿烂景象。

沿白浪河一路走来,商业广场、高档住宅比邻而立,有独当一面的霸气,也有遥相呼应的默契。在白浪河商圈周围,分布着大大小小数百家各类商业企业。世纪泰华、中百大厦、苏宁电器、温州购物商城、刚刚开业的搜酷城,以及即将开业的V1购物广场,如此大批量的商业巨头密集分布,也让

人们开始怀疑:白浪河商圈是否已经达到了鼎盛,甚至饱和?

银座商城的旧址,就坐落在这一繁华商圈的边缘处,可以说一只脚已经踏进商圈。或许在大多人的眼中,从繁华的旧址迁至此处,是个不小的冒险。毕竟比起发展如日中天的“白浪河商圈”,现有的地段难以望其项背,在四通八达的胜利街上显得有些形单影只,甚至有些突兀。

## PK 进行式——“新生儿”遭遇成长烦恼

新区,体现着一个城市的最佳风貌。建设新区,向新区发展,是城市发展的总体趋势。潍坊市城区发展的规律亦是如此。

如今的东部新城区,十年前还是一片空旷,最先迁移的是市属各主要单位,而市政府大楼的拔地而起奠定了这里的城市格局。以此为核心,高新区迅速形成了一个居民生活区、办公区和商业区。据统计,现在东部高新区已新增住宅1.5万多套,新增高档消费人群5万余人。

庞大的生活区意味潜藏着巨大商机。一些商家看准了时机,新华路佳乐家、利群、沃尔玛等商业巨头相继涌现。但遗憾的是,这些以经营生活日常用品的大型超市,并不能满足人们的精神生活,对于服装的购置、娱乐的寻

求,人们还是要穿过半个城市,挤进原有的商业圈,费力地寻找停车位,在有些审美疲劳的固有商圈里,努力找寻不同的感官,快乐。

经过几年的发展,围绕找新华路佳乐家似乎也已经形成了固有的商圈,但比起白浪河商圈,这里似乎是在单条腿走路,畸形地发展成了超市大本营。而它们的存在,能够带来的聚客效应小之又小,甚至还不足以称为商圈。

巨大的居民需求,良好的消费基础,东部城区需要一个属于自己的大型高档百货店,需要与商业圈与城市一起东扩。

## PK 未来式——被激活的东部商圈

“开业两个月,销售情况比较可观。”银座李长宏科长介绍,从10月23日营业以来,两个月的时间里,日均营业额是之前的2倍。相比超市方面,百货的销售上进步更大,已经达到了过去的四倍。“从销售业绩上来,城区东部是有相当一部分消费能力的,有较大潜力。”

至少目前可以肯定,银座的落户,释放了东部地区部分蠢蠢欲动的购买力。

银座的“进步”在于:它影响的是一个领域,是一个商圈的升级,是复合

型商业的升级。李长宏说,定于1月中旬开业的万达国际电影城,无疑又会给银座购物中心注入更多的发展潜力。

在刘栋看来,宽阔的马路,便利的公交线路和充足的停车位,这些看起来不是优势的优势,却能成为东部商圈发展的保证。作为年轻的有车一族,他说逛商场时最令他头疼的就是停车问题。“新型的商圈,至少把停车问题,列入重要规划。”

“独木不成林。”在爱逛街的张欣看来,尽管银座购物中心能满足各种要求,但是作为东部唯一一家高档百货店,它的能量不足以带动商圈的东移。

“一个商圈的形成需要较长时间的沉淀,要让人们达成共识。”潍坊学院经济管理系吴光敏教授认为,商圈的东移还需要较长时间。新商圈形成的基础是人们认知的变化,就是说起购物就会条件反射地想起某个地方。从这一方面讲,还需要长时间的考验。

不管怎么说,银座搬了,成为2010年商业发展上的大事件。我们似乎也可以预见,未来高新开发区商圈将成为潍坊市一级商业中心,优势彰显、财富互动,只是在这之前新老商圈的拉锯战,将会是一大亮点,带动潍坊的商业向前跨一大步。



### 相关链接:

2005年底,青岛利群集团、沃尔玛超市两大巨头进驻潍坊,与佳乐家、百货大楼、中百大厦、世纪泰华等商城形成多足鼎立之势。2009年,百强企业烟台振华集团旗下产业——振华商厦挤进商战,欲分一杯羹。“群雄争战”中,我们除了看到

本土企业与“外来和尚”的交锋,同样感受到了商圈之争。青岛利群、沃尔玛都选择了新华路商圈作为自己的战场;而振华、银座商城选择了白浪河商圈作为根据地,新老商圈“暗战”悄然兴起。有意思的是,交锋白热化时,

银座商城却冲出炙手可热的白浪河商圈,“投奔”新华路商圈,决策着实大胆“怪异”。2010年10月23日,银座在潍坊地区开设的第5家店——潍坊银座中心开业,店址地处胜利东街以南、北海路以西。



风筝广场上的老超市。

## 潍坊友好医院

# 妇科科 妇科科 诊疗疗 诊疗疗 中心心 中心心

### ★ 超导人流

由本院张院长亲自接诊,开展超导人流,可视、安全、规范,在3分钟内不知不觉流去烦恼。开展妇科整形术。(处女膜修复术、阴道紧缩术)无痛苦、无创伤;手法细腻,一次完成,随治随走。

### ★ 宫颈糜烂

宫颈糜烂的临床表现一般为:性生活后出血、脓性白带、血性白带、阴道痒痒、刺痛、下腹坠胀、月经不调等症。不经治疗或治疗不彻底,可引起性冷淡、不孕症或宫颈癌变。

我院采用无创伤技术治疗:宫颈糜烂,只需3-5分钟,一次治愈,安全无痛苦。

### ★ 不孕不育症专科

由四川医科大学附属医院专家亲诊,采用美国COOK导丝介入技术,新一代不孕不育症数码GR技术,宫腔镜联合术、输卵管再通术、暖宫促孕法;专业治疗不孕不育,疗法独特,怀孕率高;一般1-3疗程即可怀孕。被潍坊百姓称为“送子观音”。

### 诊疗范围

阴道炎、盆腔炎、尿道炎、子宫内膜炎、附件炎、乳腺炎、宫颈炎、宫颈糜烂、超导人流、不孕不育症、处女膜修复、阴道紧缩术、疣病、疱疹、支原体、衣原体感染等疾病。

### ★ 外阴白斑

我院采用“五联特色疗法”专治:外阴白斑、外阴痒痒、外阴炎,用药2-5天见效,1-3个疗程治愈。偶有不愈者,免费治疗。

持本广告就诊,专家挂号费、检查费、观察费、手术费减免40%

康复电话:

# 8216111

院址:潍坊市健康东街汽车总站东100米 市内乘6、3、2、33、50、52、55、62、69、81路车到汽车总站下车即到

**潍坊长安男科** 首家男人的4S店 潍坊唯一的专业男科医院

**专业男科 成就健康男人**

潍坊最好的专业男科医院

http://www.cankyy.com

QQ: 106822128 106822121 24小时 0536-2703333 总机114转 潍坊长安男科

地址: 东风东街289号(原八一宾馆) 凤凰路与潍州路交口