

一个商业巨头与一条商业街



▲图为九州商业集团在十里坊商业街的购物中心(效果图)

“九州要来十里坊了！”一石激起千层浪，这消息迅速传遍了四面八方。

——11000平方米，投资2000万元，高标准的装修，国际一流的商业设备，打造现代化的购物中心，引进众多知名品牌，配置400名员工，每天万名顾客的接待能力……山东九州商业集团出手不凡！

人们在惊愕之余，禁不住要问：一个50年历史的商业巨头，怎么会在一个还没形成商业氛围的地方，选择一个社区居委会开发的新商业街，而且是这样大手笔的投资？

人们同时也感到惊奇：一个居委会会声言“非九州不要！”——居然还真的攀上了这样的“高亲”？这背后的底气来自哪里？

带着种种疑问，记者深入两家探秘，果然背后大有故事。

九州人的慧眼

“谨慎、踏实、低调”，一向是九州人的风格，九州商业集团的发展的脚步坚实而又稳固。九州商业集团选择十里坊，前后经历了半年的考察。

滨河沿岸楼盘林立，确实存在巨大消费潜力，但十里坊商业项目究竟是不是九州商业集团开拓滨河板块的最佳平台呢？

九州商业集团事业发展部进行了反复考察，从商业环境到社会治安环境，从开发主体到建筑规划，写出了洋洋万言的市场调研报告。九州连锁超市公司的领导也多次到现场考察，从经营角度提出自己的意见。

那么，九州人到底在十里坊看到了什么？

九州人认为，对于一个商业地产载体来说，它的本质就是掌握地脉、财脉、人脉。

经过详尽的考察，九州人意识到，十里坊已经将这“三脉”完美地结合在了一起。

十里坊连接兰山与罗庄两区，坐拥城东南商圈核心地带，应该说拥有一块好地脉；周边10万人口10亿元的潜在消费潜力，给十里坊带来了人脉；而众多地产大鳄的抢滩，更成为十里坊的财脉。

地脉、财脉、人脉聚拢的结果，就是最宝贵的财富商机。

的确，当老商圈投资饱和，城东南十里坊无疑是最佳选择。兰山商业大军突破铁路阻隔大举南下，蓄势多年的罗庄区发展重心转移，形成南北交汇之势，临沂高新区和临沂经济技术开发区东西呼应，工商并举，城城相融；沂河路十大项

目，南商北贾云集……

地脉——

城东南城市副中心“隆起”

随着滨河路的开发以及沂河路的“商业金街”规划的逐步落实，会有越来越多的人口涌向十里坊周边区域，带来强大消费人群。随着滨河路区域地段的进一步升值，沂河路深莞城等项目开工建设，该区域将吸引越来越多的投资者，区域的商业价值也会大幅提升。毋庸置疑，十里坊将成为城东南商业中心的“催化剂”。

再仔细看一下十里坊商业项目辐射范围吧。其辐射带动主要表现在三个区域：

——十里坊社区自身的区域：除沂河路十大商业项目外，还包括十里坊社区范围内的荷兰水乡、华创金桂园、美澳花园、滨河国际、清水湾花园、奥林匹克花园、水榭华庭、滨河润城、怡景绿洲等地产项目。

——向北延伸至金五路的区域，向南延伸至罗庄滨河区域：北向主要包括新港龙庭、诚德·桑提亚纳、颐龙恒泰、联安现代城、金玉山世纪花园，南向主要包括青埠家园、白鹭金岸、城园等一些大型高端住宅项目。

——河东沿滨河大道及经济开发区：主要包括日月城、冠亚星城、中科印象、名都国际、盛唐国贸、东华花园以及开发区管委会大楼的诸多企业、经济开发区山东临工等大型企业。

“一线连一片”，这三大区域紧紧围绕在十里坊周围，形成了合拢之势，如同一个新的“财富洼地”。而其“洼地效应”回报给十里坊的必定是一派车水马龙的繁华。

人脉——

10万人口10亿元消费潜力

十里坊项目辐射区域内的潜在消费群体主要由两部分组成：社区内常住人口；周围20余个地产项目的入住业主；商务办公人员及外来从业人员……往来兰山区、罗庄区，连接高新区，开发区的必经之地都将是十里坊这一高品质商业街区，尽管其辐射作用难以量化，十里坊的商业前景却已清晰可见。

目前该区域内部分已交房项目入住人口已达3万多，加上原有十里坊、大小埠东等社区原有居民2万余人，周边大量的商务办公及外来务工人员也多达2万人。随着沂河路商业街规划的实施，周边地产项目的进一步开发，常住人口和流动人口在未来1—2年内会呈现一个持续

沂河路两侧国内外十大招商项目大手笔规划布局：深莞城、华创金桂园、鲁南花卉市场、临沂光伏硅谷城、临沂展恒怡和国际广场、鲁南国际采购中心、临沂亚太信美国际商城、临沂工商贸博览城、名嘉广场、豪德光彩贸易广场。

这一切都表明：“商业黄金走廊”已经形成。打造“城市副中心”的壮举，将为十里坊商业街带来滚滚人潮、勃勃生机。

经过半年的考察和交流，九州人最终做出了选择了十里坊的决定。

俗话说的好，“金杯银杯，不如老百姓的口碑”，良好的社会信誉被誉为九州集团的强大发展一路披荆斩棘。近几年来，随着城市扩建、社区改造，居民对消费品质的需求也日渐提升，而九州商业所到之处带来的影响与改变，无不显示其强大的磁场吸引力。远离城区的临沂经济开发区月亮湾社区因为九州连锁超市的入驻，让居民确实感觉到了“足不出户，在家门口购物”的便利；兰山许多居民区因为九州的到来，带动了商贩买卖的繁荣和社区生活的丰富……类似这样的例子还有很多。“九州”品质的强大影响力不言而喻，其对周边地区生活品质的提升有目共睹。

月亮湾社区农贸市场二期工程建起来后，正愁着怎么卖呢，结果九州超市一来，就被抢购一空。这使十里坊看到了九州品牌的强大带动力。

十里坊人考察遍了九州连锁超市，引进九州为主力店的思路越来越明确。

为了让周围十万居民享受到在九州购物的放心、舒心的感觉，为了把这条新开的商业街带起来，十里坊横下一条心：一定把九州商业集团引进来！

一个村企要与商业巨头攀亲谈何容易！一次次的邀约，一次次的谈判，从炎夏到初冬，前后花费了六个月的时间！

在确定合作意向之后，双方就更加细致、更加深入的问题开始了进一步的讨论与研究。谈判伊始，九州商业集团就提出必须留有150个停车位！仅仅一个消防问题，又提出了另一项又一项严格的要求，并为此耗费了大量时间与精力。为了把原设计中的自动扶梯改成九州要求的“自动人行道”，部分已建工程从基础打掉重来——仅这一项变更就增加了半个月的工期，耗资几十万。但是为了引进九州这块金字招牌，为了消费者的最终利益，十里坊人就这样办了！

180个日日夜夜，一次次的协商交流，双方终于达成合作。十里坊九州购物中心不久就会矗立在人们面前。受益的不仅仅是消费者，也包括整个十里坊商业街大大小小的店主们。九州走一路红一路，开一家红一家——九州来了，十里坊还能不火吗？

临沂最繁华的商业街是解放路。九州商业带动了解放路的繁荣。九州商业集团如今进驻了十里坊。不久的将来，下一个“解放路”将会是“十里坊”！

我们期待着！



▲图为十里坊商业街鸟瞰图