

核心
提示

“城市生活向都市生活的升级转变,关键不仅仅立足于城市容量、规模、面貌的变化,核心在于生活质量的提升,而生活质量提升的承载则是城市商业的层次升级,邹城的城市化跨越式发展,需要商业层次和模式的升级。”邹城新迪·花样城负责人表示。

“2012年邹城的GDP达到670亿元,同比上涨11.1%,而服务业达到220亿元,占总值的33.76%,同比上涨17.1%。”23日,邹城市发展和改革委员会盛来在接受本报记者采访时表示,去年邹城有30个服务业项目落地,服务业总量扩张,规模扩大,档次提升,“我个人感觉,2012年是邹城现代服务业发展的一个新起点。”盛来说,但现代服务业的发展,只是现在进行时,从规模和层次上,还远远没有达到理想的状态,“未来必将能够全面推动商圈升级和产业升级,将邹城的城市商业发展格局与商业模式创新提升到一个新的高度。”

传承城市文化,升级商业地产运营

新迪花样城,引领城市商业升级

商业升级 需要量变到质变

为了更充分地了解和辨析邹城新都市建设阶段,城市商业发展的途径和趋势,本报邀请了几家商业经营机构及媒体的主要意见领袖进行了座谈,大家都言辞敏锐一针见血的描绘出未来邹城商业的发展方向。“‘城’,所指的就是一块区域,‘市’则是指的商业。”贵和购物中心的胡总说,城市因商业而形成,成熟的商业作为载体,会让一座城市更加有活力和灵魂。

济宁广播电视台的白社长和佳世客购物广场的吴总则认为,老城区的发展跟邹城的整体发展其实是同步的。随着邹城经济社会的发展,人们生活水平和消费能力的提高,老城区目前现有的商业形态已经不能完全满足市民的消费需求,市民的消费需求需要从城市消费到都市消费生活的转变。因此,老城区的商业层次和规模需要升级,商业模式需要更新。

“商业地产城市综合体对于邹城来说,还是比较新鲜的。”邹城亿丰时代广场的刘总表示,邹城中心商区正在发生裂变,并且速度很快。因此,结合老城区区位及现状特点,老城区商业中应提高商业聚集程度,调整商业业态,应向多样化和细密化以及选择性的区

域分布发展。老城区依然作为人们生活的中心,其商业功能应该推进经营结构调整,开拓延伸新的经营服务区域,完善经营服务功能,形成具有休闲、购物、餐饮为一体的特色商业氛围。

邹城新迪·花样城营销中心负责人表示,激发主城区商业中心的活力是城市生活向都市生活转变的关键,而邹城老城区的商业形态和层次的升级取决于新型商业物业类型的出现。“现在有很多mall(购物中心)号称‘城市综合体’,但其实很多城市功能并未完全渗透进去。”该负责人表示,真正的城市综合体应具备完善整街区的特点,相当于一个小型的“核心商都”。以文化筑底之下,契合邹城城市发展需要,新迪·花样城更以多种业态,全方位满足各层次人群的个性与文化需求。区别于一般购物中心集中“女性消费”,新迪·花样城还设置有大型的幼教机构、健身会所、休闲广场、文化体验区,以全业态的组合吸引更多消费人群。“新迪·花样城这样一种全新的商业模式,我们希望能给邹城老城区商业升级提供借鉴和经验,给老城区的商业发展带来全新机遇,从而推动邹城市的城市创新和发展的。”

新迪·花样城内视效果图。

文/图 本报记者 黄广华

传统商业亟待升级

“邹城市传统的商业中心主要集中在平阳路和太平路一带,如贵和商场、百货大楼、亿丰时尚购物广场。”邹城市商务局副局长白健说,邹城市的商业网点规划从2008年就开始实施了,但是,目前的情况并不尽如人意,“主要就是规划实施的连续性不够”。

采访中记者了解到,根据邹城市的总体规划,至2013年,邹城将形成“一心四区多点”的商贸流通体系,但目前邹城的商业发展存在很大的问题,商贸企业总体

经营实力较弱,经营商户大多小而散,不能提供大量而丰富的商品,本土商贸企业局限于本地区,与外乡企业衔接度低。同时,商贸业结构不合理,批发业占据主导地位,零售业企业虽然数量较多,但主营业务收入所占比例很小。且邹城市商贸业中能源、资源类规模占整个批发零售业比重过高,农产品和服装、鞋帽类批发零售商贸供给能力不足,严重影响邹城市商贸业的发展活力。

“邹城市商业档次低,本地商

品总体档次较低,主要由于商贸业聚集效应不强,各类商品种类还不丰富。另外,竞争缺乏、交通供给能力不足等因素对邹城商品当地有影响。像已经建成的城中城、香港街等商业街,已经失去了其原来规划建设时的功能,就像一条凌乱的小商品购物街。”邹城市商务局市场秩序办公室主任孟伟说,目前存在于老城区核心商圈内的部分商业体所具备的城市功能不完善,管理理念、服务水平以及经营模式都需要提升。

城市化推动商业发展

“2012年,应该说是邹城市现代服务业发展的新起点,具有标志性意义的一年。”邹城市发展和改革委员会盛来在接受本报记者采访时表示,去年邹城有30个服务业项目落地,服务业总量扩张,规模在扩大,档次也在提升。这一批好的大项目、好项目,也让邹城的商业初步形成良性的竞争格局。

据了解,邹城老城区的商业中心属于典型的传统商业街区,具有区域优势(旧城中心区)和文化优势(旧城风貌和集中体现),是城市文化和传统的载体。因此,配合旧城区升级改造,该核心商圈将定位为以购物、餐饮、休闲娱乐为主的“一站式”商业中心。结合该区域及现状特点,推进经营结构调整,完善商业业态结构,开拓延伸新的经营服务区域,完善经营服务功能,突出优势、特色经营、档次错开、门类齐全,形成具有休闲、购物、餐饮为一体的特色商业氛围。

“贵和两家分店和银座商场的人驻,这些都是现代市场经济竞争体制的体现,证明邹城市民是具有很大的消费潜力和实力,同时也带

给市民消费观念的冲击。”盛来认为,商业格局竞争机制的形成和都市生活的需求要来源于整体商贸业的活跃和繁荣,整体商贸业的活跃和繁荣又需要一批好项目、优势项目的引领作用,让项目发挥最大最好的载体作用,引领好的商业形态,现金的管理理念,甚至商业形态的布局。

同时,这一切要来源于政府的科学谋划和决策。“邹城市委市政府一直坚持规划先行,进行大格局谋划。”盛来说,只有这样才能指导服务业科学发展,以及现代服务业产品的可持续竞争力。同时,该市还狠抓项目建设,积极落实重大项目的推进工作,并优化服务发展环境,提升城市档次和市民幸福感。



快速崛起的东城新区。

延伸阅读

新迪花样城助推 商业经营模式升级

随着城市日新月异的发展,都市人日益追求消费乐趣而非物质本身。传统的商业形式已无法满足人们追求休闲娱乐的消费需求。新迪花样城,首创开放街区商业经营模式,完成一站购物、餐饮、休闲、娱乐体验,引领邹城迈入全新的“体验式购物中心”。人们对于精神与文化的追求,随着生活方式和家庭方式的变化而发生变化,品位也不断提升,在购物过程中能产生的精神享受将催生购物环境的优化,同时带动体验式购物中心的发展。

业界认为,体验式商业是在以购物为主要功能的大框架下,同时掺入“都市生活化”的环境和因素,不仅可以满足物质需要,也能满足精神文化需求。项目按照品牌购物、特色餐饮、儿童乐园、风情休闲等主题进行功能定位,实现多业态、多档次、多商品、多品牌的梯度组合,满足全客层一站式消费的需求。

新迪花样城项目地下是由大型的超市卖场、餐饮美食广场、儿童游乐天地、休闲娱乐场所组成,有效的保障了项目的基础人流消费,地上的品牌步行街可以有有效的提升项目整体形象。具体来讲,购物区主要由大中型超市、品牌连锁店和名牌服饰店为主,并配以商业街区的商业模式。其中,精品区以中高档名牌服饰和其他品牌商品为主;休闲娱乐区以KTV、SPA会所、咖啡吧、酒吧等为主;餐饮区主要为大中型主力餐饮和休闲餐饮等。主题区域由步行街、地下购物广场和二层连廊相衔接,形成一个完整、丰富和多层次的商业购物的新型“业态链”,这就一改以往商业街的经营模式,而是将城市发展初期市民目标性购物转变成休闲娱乐式随即消费的模式,这种模式的转变一方面是商业模式的升级,另一方面代表了邹城进入到城市发展的都市生活时代。