

# 曾是济南金街“顶流”，为何闲置7年

曾经的贵和商厦所在的大楼至今没有复苏迹象，何日再兴还是未知数



记者 李梦瑶

## 招租招了七年 至今无人接手

临近春节，济南泉城路步行街上人来人往，两侧的商业综合体处处营造着过年气氛。而在泉城路的中心地段，世茂广场对面的一座大楼却与整条街的环境有些格格不入。如果不是玻璃上未拆的广告以及楼体上方掉漆的招牌，很难想到这就是曾经辉煌一时的贵和商厦。

地图显示，这里名为“珍珠泉大厦”，大楼外立面还是10年前的装修风格，与周围现代化商业综合体相比，这里没有电子广告大屏，边边角角还出现破损，入口的旋转门上蒙着一层灰，周围的玻璃被广告海报盖着，看不清室内的样子。透过旋转门，才能看到大楼内空空如也，地上同样积着一层尘土。

大厦上到处挂着楼宇招商广告，北侧的门能正常出入，时不时能看到有人进出。一位保安表示，大厦1至7层是商场，也就是原来贵和商厦所在的地方。8至13层是写字楼，目前有一些租户，但很多也都空着。“不管是商场还是写字楼，这些年一直在招租。”

自2017年贵和商厦撤店后，这里已经闲置7年了。彼时，这座大楼是济南高端消费的代表。“那时候一说去贵和商厦买东西，是一件非常体面的事儿，去那里购物的大多是中高收入阶层，商场里卖的都是奢侈品、品牌服装等，而且挂着贵的标签，送人也非常拿得出手。”坐公交车路过泉城路的市民王先生说，看到它现在的容貌，不禁让人有些怀念它曾经的辉煌。

“还记得当时贵和商厦闭店甩卖时，循环播放的那首《爱要怎么说出口》，那时我还在想，这么好的地段应该不愁租，没想到，这一关门就是7年。”市民吴先生说。

## 曾是泉城路“顶流” 奈何转型路坎坷

“写字楼目前租出去十余户，还有很多楼层和房型可以选。”近日，记者以租房者的身份来到珍珠泉大厦，一位物业负责人表示，除了老板，目前负责珍珠泉大厦运营的招商部有两名同事，还有两名物业人员负责写字楼的保洁。

曾经，贵和商厦撤店轰动一时，但问及原因，这位工作人员称，是由于贵和商厦的战略调整，其他不愿意再多说。但据此前报道，商厦前高管刘

位于济南泉城路的贵和商厦2017年停业，它曾经的辉煌至今被人们怀念。可是7年时间过去了，贵和商厦所在的大楼却一直没有出租出去。地处济南泉城路“C位”，这座商厦为何至今还在闲置？

据了解，此处大楼目前在地图上显示为“珍珠泉大厦”，隶属于济南珍珠泉大厦有限公司，这是一家外资企业。“我们的意向是整租，如果分租的话，其实早就能租出去了。”该公司负责招商的工作人员说，现在公司也正与几家合作方洽谈，但目前一切都未确定下来。



济南泉城路，曾经的贵和商厦所在的大楼至今没有“复苏”迹象。 记者 李梦瑶 摄



贵和商厦旧照，这里曾经是济南高端消费的代表。 资料片

先生在接受采访时表示，主要是商厦欲转型做小综合体，但业主方不同意。

据悉，贵和商厦开业于2002年5月1日，彼时，泉城路上还没有恒隆、世茂。该商场经营面积为3万平方米左右，不论是装修风格还是所售商品，在当时都被业内认为是具有国际水准的中高档大型购物场所。此外，据刘先生介绍，贵和商厦还发展了独特的供应链渠道，与济南百货巨头银座形成了差异化竞争。

“当时在贵和商厦，能见到很多之前不认识的牌子。”回忆以前商厦的样子，市民张先生表示，就像现在商家一直追求的“首店经济”，贵和商厦里也引入了一些别处没有的品牌。例如，济南第一家星巴克就落地于贵和商厦，那时，来这里约会是非常小资的生活。

冲击开始于大批商业综合体的崛起，2010年经四路万达广场开业，2011年8月泉城路的恒隆开业，紧接着2014年5月世茂广场及宽厚里历史文化街区入市，泉城路两个购物中心的

商业面积将近30万平方米，仅世茂广场就有12万平方米，是贵和商厦的4倍。它们不仅大大分散了贵和商厦的客流，还将整个泉城路的南边商业氛围带动起来。

除了面积和时尚的硬装软装，综合体的定位往往是集吃喝玩乐购于一体的站式体验，只服务于特定顾客的传统百货商场没有了竞争优势。传统商厦在一众新型商业体面前被打上老化、衰退的标签。此外，随着电商经济的崛起，网购成为人们目的性购物的重要渠道，也在取代百货业态。

几年间，转型商业综合体成为不少传统百货生存的路子，如北京的王府井、武汉的武商亚贸广场等。济南传统百货转型的也不在少数，如人民商场转型振华商厦。据统计，到2017年，济南零售市场纯百货公司只剩贵和商厦和大观园了。“贵和商厦也想改，但非常无奈，物业不是自己的，要改作餐饮等体验业态，业主方不同意。”刘先生表示。

据了解，贵和商厦属于租赁

物业，并非自持物业。自持物业的优势不仅在于不用担心房租成本，还在于自主性强，想改造就改造，可以适时而变。

## 七年不乏意向人 一听“整租”便止步

经查询，此处因贵和商厦而出名的珍珠泉大厦隶属于济南珍珠泉大厦有限公司，是一家外资企业，旗下有珍珠泉大厦和济南竣弘物业管理有限公司两家公司。

“我们的意向是整租，如果分租的话，其实早就能租出去了。”济南珍珠泉大厦有限公司负责招商的工作人员说，贵和商厦搬走后，1-7层一直在招商，只是没有合适的选择。“公司正与几家合作方进行洽谈，有的是商业综合体项目，也有的是公司，但目前一切都未确定下来。”问及明年是否有望开张，这位工作人员笑了笑，表示不好意思。

记者注意到，如果此处再想建设大型商业综合体，大厦商场部分无论从构造还是装修上来说，均不太符合现代潮流。“一旦企业入驻，从装修到暖场都是一笔较大的费用，一直没租出去的原因，也与投资压力有关。”这位工作人员表示。

目前，珍珠泉大厦仅有北侧的空地可以停放车辆，这位工作人员透露，此前，商场地下一层原本是商业形态，租出去后，计划把商场负一层改为停车场，并交由商场方负责。此外，大厦出租后，对楼体的装修也有初步打算。“到时候，大厦外立面可能会翻新。”这位工作人员表示。

但到底啥时候能迎来一个全新的珍珠泉大厦，一切都是未知数。

记者 李梦瑶

延伸阅读

不到两公里长的泉城路，一直被称为济南的“金街”。“金街”的发展也随环境改造升级和城市商业综合体的变迁一再起伏。

“当年泉城路西头最热闹，有济南最早的万达广场（后更名为悦荟广场），沃尔玛开在万达的1-2层，还有必胜客、新世纪电影院等，算是泉城路上最早的集吃喝玩乐购于一体的商业综合体。”市民吴先生回忆，此外，三大家电零售品牌三联、苏宁、国美均将其在济南规模最大的旗舰店设在泉城路西头，人气非常火爆。一批大型商业综合体和成规模的家电连锁店，让泉城路商业东冷西热的格局维持了许多年。

2007年，在泉城路的中部，曾盛极一时的济南百货大楼拆除；泉城路东部和中部，仅贵和购物中心、贵和商厦算得上实力雄厚的商场，还有一些珠宝首饰门店。

进入2010年，恒隆广场、世茂国际广场、宽厚里商业街陆续开业，泉城路东头的南侧一下子热闹起来。

随着2017年贵和商厦撤店，2019年沃尔玛宣告撤出西边的老万达，泉城路呈现出东头越来越“热”，南部人气更足的趋势，也基本形成了如今的商业格局。

如今，泉城路北侧的商业大厦并不少，如华能大厦、希努尔大厦，但业态多为酒店、写字楼和一些运动品牌、休闲品牌服装店。

放眼泉城路商圈，除了芙蓉街、县西巷的泉乐坊和新坊巷两个商业街开街多年，但始终差点“火候”。记者在工作日和周末两次探访，泉乐坊内只有寥寥漫步的顾客，在午餐、晚餐时段，几家在营业的餐饮店还算稍有人气。

在省府前街北首路东侧的原红尚坊商业街区一直定位于打造济南时尚夜经济街区，但几年发展下来，也一直冷冷清清。经调整，红尚坊至省府前街区域现名为染坊巷，还立着山东国际时尚创意中心的标识，染坊巷街区里的几处酒吧人气也不算旺。

沃尔玛撤出4年后，2023年8月，山东首家“8+16”夜间经济综合体——“泉城里XiNCC”的开业，让泉城路西首再度活跃起来，去年年底，三联家电时隔12年“杀”回泉城路，“东热西冷”的温差也有所改善。

业内人士指出，贵和商厦虽然半“荒废”着，但它的地理位置依旧一流，虽然世茂、恒隆、宽厚里等综合型商业中心是强大的竞争对手，但大厦只要做好错位竞争，并利用好周边商业体的引流和联动作用，还是很期待它能重振昔日雄风的。

未来想要『站稳』 错位竞争是关键