

关注商圈

从“一”迈向“多”，烟台商圈连成片

城市综合体遍地开花，新商圈如雨后春笋般出现，烟台

◇编者按◇

随着中粮、万达、龙湖、华润、大商集团等知名房企纷纷进入，城市综合体在烟台遍地开花。据了解，未来5年内，烟台中心城区将有至少10个城市综合体项目落成。城市综合体打造的背后，是商圈的聚焦，这意味着烟台的商圈已经开始渐显多极化。

随着大型商业地产的到来，烟台的商圈正发生着巨大变化，老商圈在蜕变，而新商圈也在形成，烟台的商圈正在由原来单一独立，变成连片一体化。

住在莱山逛商场 吃喝玩乐全搞定

本报10月8日讯(记者 李娜 李园园)对于刚刚过去的“十一”长假，烟台最热闹的地方是景区和商业区。对市民来说，如果想避免人多拥挤，在莱山消费购物能省不少心，从佳世客到银座再到新开业的振华商场，吃喝玩乐都全了。

“现在一般性购物，在莱山就能搞定了，没必要再去市中心添堵。”住在绿色家园的刘齐娜说，超市、商场、电影院、医院、银行，除了一些高档奢侈品牌，一般消费和服务都全了。在振华商场莱山店，从超市和餐饮，到黄金饰品、化妆品、衣帽，布局都与芝罘区相似。如果这里还逛不够，步行1000米左右，可到对面的银座再转上一圈。

刘齐娜所说的奢侈品高端消费问题，将在未来几年得到改观。在莱山区观海路，华润置地已经动工打地基，这个项目打造的将是涵盖高端购物中心万象城，国际五星度假酒店、国际A级写字楼、高档公寓和高尚精品住宅的多业态现代都市综合体。

现在的莱山被商业巨头看成是烟台未来的新型CBD，烟台市政府搬迁至此，烟台大学等高等院校、迎春大街银行金融保险业聚集，国际博览中心也近在咫尺。城铁建成后，交通也将更便利。

莱山区搭上了蓝色经济发展的快车，在规划上更加清晰，中心商务区的打造成果在未来几年会更加明显。不仅是烟台本地居民的消费，未来旅游将是莱山商圈的新增长点。



万象城成为大学附近最受情侣青睐的购物场所。本报记者 韩逸 摄

中心城区 未来商圈

海港路商圈

作为烟台的老商业中心，海港路商圈靠近火车站、汽车站，交通发达，人口密集。如今，中粮大悦城已经封顶，振华商厦扩建后更聚集了不少人气，经纶街改造后，短短百米内将出现振华商厦、阳光100、中粮大悦城、经纶街四大城市综合体鼎立局面。

南大街商圈

作为烟台最有名的一条街，芝罘区也在向南部新城拓展，毅德商贸城项目、红星美凯龙、中央公园项目和星耀慧城广场项目被列入今年芝罘区城建的大盘子。毅德商贸城项目已开建；红星美凯龙城市综合体项目运营，星耀慧城项目打造新游乐城也在进行中。

南部新城商圈

随着中心城区的饱和，芝罘区也在向南部新城拓展，毅德商贸城项目、红星美凯龙、中央公园项目和星耀慧城广场项目被列入今年芝罘区城建的大盘子。毅德商贸城项目已开建；红星美凯龙城市综合体项目运营，星耀慧城项目打造新游乐城也在进行中。

迎春大街商圈

莱山区从建区开始，就有意把迎春大街打造成烟台的“南京路”。以前，迎春大街商圈以佳世客、银座商城和芳华园商业区为两极，之间仿佛缺少一座桥梁。现在，新天地都市广场的振华商厦开业，佳世客——振华商厦——银座商城构成的大商圈基本成型。

烟台商圈

烟台大学周围是莱山人流较多的区域，商业气氛浓厚。黄海路街道相关负责人称，新世界百货的进驻，将引进一批世界级品牌。随着万象城风情步行街、烟台新世界、新世界百货年底前的陆续营业和华润中心项目的启动，烟台商圈建设雏形初现。

1、变化

老商圈在蜕变，新商圈在形成

退回到2010年，烟台的商业集中在南大街、海港路，另外还有百盛商场及三站一圈。而这种格局，正在随着大型商业地产的到来发生变化。2010年底，世茂百货正式营业，2011年7月份阳光100试营业，这两家在定位上都是以购物、餐饮、娱乐、休闲于一体的中高端商场。中粮大悦城和万达集团的万达广场商业综合体也启动建设。

烟台本土企业的龙头振华集团也在抓紧动作，在市中心除了振华商厦和振华购物中心外，2010年

2、格局

多极商圈正在逐渐形成

随着最后一罐混凝土成功浇筑，在中粮置地烟台大悦城项目9月27日封顶，城市综合体雏形初现。此外，万达、华润等城市综合体项目也拔地而起。城市综合体遍地开花，意味着烟台商圈渐显多极化。

于烟台来说，成熟的购物中心组合写字楼、酒店、住宅等形式的城市综合体项目很少。而从去年开始，中粮、万达、龙湖、华润、大商集团等知名房企纷纷进入。尤其是今年，城市综合体项目纷纷开工建设，仅中心区域打造的城市综合体项目

3、前景

消费力低，前期或不理想

城市发展进程加快、经济发展，烟台人对消费需求的转变和提升，无疑需要城市综合体的支撑。据了解，芝罘区将建设规划总投资320亿、建筑面积450万平方米的10个城市综合体项目，莱山区也有6大城市综合体加速落户。

对于烟台城市综合体未来的发展前景，在新浪乐居官方微博发起的微投票中，62.5%的网友认为，烟台消费能力不足，城市综合体发展前景堪忧。网友“华尔街”的看法

从单一到连片，从单个到多个

在鲁东大学商学院副院长刘良忠看来，烟台的商圈正在发生质的提升。“烟台的商圈正在由原来单一独立，变成连片一体化。”刘良忠说。

商圈由核心商圈、次级商圈、边缘商圈构成，核心商圈离商店最近，顾客密度最高，约占商店顾客的50%-80%，次级商圈是位于核心商圈外围的商圈，辐射半径范围一般在3-5公里左右，次级商圈内15%-25%的消费在本商业区内实现。边缘商圈是处于商圈

的最外缘，辐射商圈内5%-10%的消费在本商业区内实现。

刘良忠说，芝罘区是烟台的成熟商圈，密度很好，以振华购物中心为中心点，振华商厦、百盛、大悦城、阳光100广场距离这个轴心都在3公里以内，稍远的世茂广场商场也在5公里以内。

莱山区新的商业正在形成一个新商圈，开发区长江路以彩云城为中心的商圈已经成熟，在福山区商圈雏形形成。烟台已从原有的单个商圈，发展为多个商圈。

尤其是如今中粮大悦城所在的位置，在北马路与海港路

10-20年内核心商圈不变

说起烟台的核心商业区，当属南大街-海港路一线。区内几乎包揽了所有的银行金融机构，还有振华购物中心、南大街购物广场、沃尔玛购物广场等商贸、餐饮企业，这条主干街道成为烟台最繁忙的商业大街。海港路周围，有振华商厦、阳光100、百盛、大润发等，商业功能齐全。

尤其是如今中粮大悦城所在的位置，在北马路与海港路

商圈连成片

商圈渐显多极化



华润施工工地后面，佳世客商圈隐约可见。本报记者 韩逸 摄



“十一”假期，世茂广场打起了美食牌。本报记者 韩逸 摄

占了繁华地段 仍然没有人气

部分商场面临选址、交通、定位等困扰

本报10月8日讯(记者 李静)

放眼烟台多个商圈可以发现，百盛、振华、银座、壹佰货、大润发、世茂广场、佳世客……目前烟台规模较大的商超至少10多个。记者走访发现，有的商场很热闹，有的地方却冷冷清清，出现了冰火两重天的场景。

“十一”假期期间，在百盛一楼，不少品牌服装打出促销口号，吸引不少顾客上前观看。商场里播放的音乐，工作人员的吆喝声，顾客的讨价还价声，很是热闹。与百盛一样，振华商厦、大润发、振华购物中心等地人头攒动，市民们在此逛街、购物。

而距离振华商厦百米远的壹佰货却是另一个场景。地处

海港路，濒临火车站，在地理位置上，壹佰货算得上繁华。记者走进去发现，商场里面有些冷清，感应电梯停在那里，一位顾客疑惑地问工作人员“电梯坏了？”在负一楼的美食广场，米线店工作人员看上去很清闲，“别的商场周末最忙，工作日不忙，我们这里恰好相反。”工作人员说，周末来的人不多，而到了工作日，写字楼的人开始上班了，这才是他们的主要消费群体。

与壹佰货情况类似，世茂广场人气也不旺。虽然地处芝罘区南大街、大马路、二马路、北马路、解放路交叉口，周围消费人群密集，但是人气仍然无法与百盛、振华相比。

选址不慎 盈沣广场

靠近海边，且距离南大街较近

“一座商超人气旺不旺有很多影响因素，选址尤为最重要。”烟台大学经济管理学院李秦阳副教授说，“位置选好了稳坐江山，选址不慎就会变得很被动。”他介绍，大型商超建设前需考虑很多因素，一般包括选址、定位、公共设施、管理模式和当地居民消费习惯等。

“一个零售商选址是成功还是失败，要在零售商开业半年后才能判断出来。”鲁东大学商学院零售方向李辉博士说，盈沣广场

靠近海边，一般是休闲的地方，很少有人在此购物。并且距离南大街较近，没有与南大街商圈拉开距离，没法形成自己的优势，没有经营特色。

李秦阳副教授也觉得，芝罘区南大街商圈已经形成多年，地位巩固，客户群体很稳定。而二马路没有形成成熟的商圈，盈沣单枪匹马，想将顾客群分流过去，短期内很难。更何况芝罘区老商业圈基本趋于饱和，盈沣想开发新的消费群体也不容易。

定位失误 壹佰货

知名品牌少，消费者选择不多

2011年7月20日，作为阳光100旗下的商业零售试点，壹佰货在烟台营业。

很多国际国内知名品牌，消费者的择优性小。另外，南大街商圈边缘地带，紧邻火车站，每天乘车的游客虽然带来一定的客流，但是这种客源不稳定，火车站附近的个体超市基本能满足，周围还有影响力较大的大润发。

“大润发在营销手段上很会利用‘排队效应’。”李秦阳说，大润发的鸡蛋价格一般要比市场上便宜，吸引了不少退休在家的大叔大妈们排队购买，长长的队伍给人一种人气很旺的感觉，长此以往，就会给消费者留下人气旺、价格便宜的印象。

李辉认为，壹佰货坐落于南大街商圈，但经营内容与振华商厦相似，然而壹佰货缺少

停车困难 世茂广场

停车不方便，市民直呼“蹩脚”

随着人们生活水平的提高，停车难逐渐成为商场面临的共同问题，停车场方便与否，决定着不少人是否前往消费，高档商场停车位更是制约商场经营效益之关键。

“连车都不好停，还提什么购物。”一市民说，世茂广场停车位也不少，但是停车不方便。“停车很蹩脚，周围路上车很多，路边停

除了停车以外，公交车是否便利也是一个很大的影响因素。据百盛商场营销经理姜东秀介绍，该商场做过统计和调查发现，整个消费群体中，开来来购物的占10%左右，剩下的是坐公交和步行的。其中，芝罘区内，万达广场、中粮大悦城的到来，既是挑战也是机遇。如今世茂百货已更名为世贸广场，扩大餐饮与娱乐规模，缩减服装展位，引进知名服装品牌体验店。

本报10月8日讯(记者 李静)

面临激烈的竞争，一些商场不得不转型，而另一些商场却悄然而起。业内人士认为，大型商超扎堆，竞争激烈，必将面临优胜劣汰。

“很多商家看中的不仅是烟台的消费市场，更多的是烟台‘新亚欧大陆桥北桥头堡’的位置。”烟台大学经济管理学院李秦阳副教授说。据了解，政府工作报告中提到，2012年五项重点工作之一，“构建建立交通运输体系、建设面向东北亚的交通运输枢纽城市”，烟台投入70亿构建面向东北亚交通运输枢纽城市。李秦阳说，按照“新亚欧大陆桥北桥头堡”的目标发展下去，烟台大型商超涵盖的群体，不仅会扩展到国内其他省份城市，还会面向国外城市。

鲁东大学商学院李辉博士认为，零售商进入某个零售市场，要考虑选址因素，同时还要对店址进行评估，如新店的营业潜力、开店投资与经营费用测算、损益平衡点分析等。

李辉分析，芝罘区的市场已趋于

相关新闻

走，赔钱！留，赔钱！ 盈沣商户进退两难

本报10月8日讯(记者 李静)“十一”黄金周，商场迎来销售高峰，而烟台盈沣国际广场商户们，只能眼睁睁地看着别人赚足了腰包。8月30日，本报报道了《商场停电6天，商户叫苦连连》，盈沣商业管理有限公司因盈沣总部与北京天鸿宝地物业的经济纠纷，导致商户停电多日。如今一个多月过去了，商户们等不起另找了其他电源，而盈沣物业一直无人出来解决此事。商户们很为难，走吧，赔钱！留下，赔钱！

“找了另外的物业，又交了3万元的押金，到现在还找不到盈沣的人。”入驻盈沣国际广场的国际标榜店长曹汝志告诉记者，目前落户盈沣国际广场的十几家商铺基本都是这种情况，“现在每天的电费预计的三成都不到。”如今，商户们进退两难。走吧，损失谁承担？员工怎么安置？客户怎么交代？不走吧，连续多日断电的损失没人赔偿。

据了解，盈沣国际广场总建筑面积约5万平方米，以尚品、美食界、娱乐圈”为品牌定位，原计划有佳世客超市、肯德基、屈臣氏、银座健身会所、国际标榜、新海水产等一线品牌入驻。

“两年多的时间过去了，只有银座健身会所、国际标榜、新海水产等商家入驻，摸打算算也就十多个。”盈沣国际广场商户负责人说，早在6月份，佳世客计划进店装修，9月份开始营业，“但是不知为什么，折腾两天就又没动静了。”

大型商超竞争激烈 必将面临优胜劣汰

本报10月8日讯(记者 李静)面临激烈的竞争，一些商场不得不转型，而另一些商场却悄然而起。业内人士认为，大型商超扎堆，竞争激烈，必将面临优胜劣汰。

“很多商家看中的不仅是烟台的消费市场，更多的是烟台‘新亚欧大陆桥北桥头堡’的位置。”烟台大学经济管理学院李秦阳副教授说。据了解，政府工作报告中提到，2012年五项重点工作之一，“构建建立交通运输体系、建设面向东北亚的交通运输枢纽城市”，烟台投入70亿构建面向东北亚交通运输枢纽城市。李秦阳说，按照“新亚欧大陆桥北桥头堡”的目标发展下去，烟台大型商超涵盖的群体，不仅会扩展到国内其他省份城市，还会面向国外城市。

鲁东大学商学院李辉博士认为，零售商进入某个零售市场，要考虑选址因素，同时还要对店址进行评估，如新店的营业潜力、开店投资与经营费用测算、损益平衡点分析等。

李辉分析，芝罘区的市场已趋于饱和，新的大型零售进场，并不能刺激更多的消费，只能是与现有零售商进行搏杀。对于烟台目前的消费能力是否能承载这么多的商场，李秦阳认为不好下结论，但可以肯定的是，竞争越来越激烈，部分商场会被迫转型。

“连车都不好停，还提什么购物。”一市民说，世茂广场停车位也不少，但是停车不方便。“停车很蹩脚，周围路上车很多，路边停

车，但进出很麻烦。”本报记者 李静