

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,烟台商圈渐显多极化

◇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,从住世客到银座再到新开业的振华商厦,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。在振华商厦莱山店,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、国际五星级度假酒店、国际5A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。

### 相关链接

## 百货大楼拉开烟台商业化进程

说起烟台如果不知道百货大楼和老华联,你可能被当做“外星人”,这两个商场是烟台的标志。而福建会馆附近商业聚集,是烟台最繁华的地段。

谭先生今年64岁,对烟台的商业印象是从百货大楼开始的。他说,那时大家最爱逛的就是百货大楼,似乎需要什么都能买到。1975年烟台百货大楼开门迎客,并分别于1989年、1995年进行扩建。作为烟台第一个大型商场,百货大楼的运营拉开了烟台商业化的进程。老烟台人管去烟台大楼买东西叫“逛大楼”,当时只有三层高的百货大楼,成了烟台的标志之一。

上世纪80年代末,华联作为烟台最早的股份制商业开业,华联开业后定位于中高档,“吃在华联、穿在华联”,进出华联消费成高收入者的生活写照。

本报记者 李娜 李园园



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,经纶街改建成后,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,南大街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。万达明年底将全铺开业,烟台国际金融中心项目也已启动,项目建成后,将引进各类金融机构,形成集聚优势和辐射效应。

### 南部新城商圈

随着中心区域的饱和,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尧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,星尧慧城项目打造新游乐场也在进行中。



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

### 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。

### 烟大商圈

烟台大学周围是莱山人流较较多的区域,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、烟大新市场、新世界百货年底前的陆续营业和华润中心项目的启动,烟大商圈建设雏形初现。

## 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,中粮集团的大悦城和万达集团的万达广场商业综合体也启动建设。

烟台本土商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

前后振华国际广场也与消费者见面,今年振华商厦莱山店在新天地广场营业。振华商场还进行内部升级,扩建后的振华商厦,集多业态、多功能于一体,有百货、超市、精品影院、健身娱乐、主题餐厅等,面积由6万平方米扩至24万平方米。

2008年佳世客营业,2010年银座莱山店在新天地广场营业。烟大市场附近新世界商场也将在今年开业,华润集团的万象城商业综合体正在打着地基。

### 从单一到连片,从单个到多个

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广场距离这个轴中心都在3公里以内,稍远的世茂广场商场也在5公里以内。

莱山新起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业圈,发展为多个商业圈。

## 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,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,仅中心城区打造的城市综合体项目

就有4个,分别是万达广场、华润中心、中粮大悦城、红星美凯龙。

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,主要有毅德商贸城,星尧慧城、祺礼商贸综合体以及经纶街改造项目、新天地都市广场、美联国际时代广场等。这些项目在3年或5年内,将落成营业。

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

### 10—20年内核心商圈不变

交汇处,北靠芝罘海湾与其相隔仅50米;南面朝阳光100,仅一条北马路之隔;西临火车站,东接海港码头,朝阳街一带;与已启动改造的经纶街对角相望。”烟台金石置业顾问总经理陈哲说经纶街改造建成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。在陈哲看来,未来10—20年,海港路商圈将依然是最核心区域。

## 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够判断出来。”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,芝罘区南大街商业圈已经形成多年,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。地段不错,服务抓得很严,价格也亲民,然而商场人气不旺。对此,一些人认为是定位原因,比如服装类知名品牌偏少,高档产品的缺位,让其失去部分消费人群。也有人认为,周边商场密集,同行行业竞争压力大,壹佰货首次尝试商业零售试点,市民接受需要一段时间。

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

很多国际国内知名品牌,消费者的选择性强。另外,南大街商圈边缘地带,紧邻火车站,每天乘车的旅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叔叔大婶们排队购买,长长的队伍给人一种人气很旺的感觉,长此以往,就给消费者留下人气旺、价格便宜的印象。

### 停车困难 世茂广场

### 停车不方便,市民直呼“蹩脚”

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,开车来购物的占10%左右,剩下的是坐公交和步行的人。据了解,百盛附近有10多条公交线路,几乎涵盖整个市区范围,便利的交通给百盛带来了源源不断的客流量。

本报记者 李静