



财源时尚广场鸟瞰

每一个地方都有它的城市地标,有些地方注定繁华,有些地方则注定被历史铭记。比如泰山火车站,经历了一年多的封闭建设,连许多泰安人都不知道,这里将建成泰城最大的地下购物广场,重拾昔日的繁华。如今,这座集时尚购物、主题餐饮、休闲娱乐为一体的大型地下时尚商业 MALL 即将落成,吸纳泰安人入驻,用高回报、即买即赚的超人气旺铺,迎接长途而来,施施然离去的八方来客。

站前广场立体升级,打造泰安首席风尚坐标

财源时尚广场变身财富龙头

本报记者 梁敏

财源大街改造升级,将建 24 小时活力街区

2010 年财源街西段及火车站广场改造工程正式启动,听到这一消息的泰城市民无不奔走相告。财源大街最早建于清代,上百年商业历史,是泰安唯一的市级商业中心,对于泰安人来说,财源大街就是自己城市的商业名片和骄傲,就像南京路之于上海、王府井大街之于北京、泉城路之于济南……可以说,财源大街牵动着泰安经济的神经;她是泰安商业巨龙的心脏,是泰安市的对外窗口,被誉为“金字街”。在泰安百姓心中有着不可替代的重要地位,整条街业态齐全,相互依托,在这里拥有属于自己的一间铺子,一份资产,曾经是老泰安人几代人的梦想。

1984 年前后,泰安市拓宽了财源大街,并铺上了柏油路,才有了今天这条大街的雏形。

随着经济的发展及城市化进程的不断加快,功能叠加造成的人流、物流增多使得这一地区超负荷运转,狭小的空间以及低档次的硬件设施已经不能适应社会发展的需要。泰安人从上世纪 90 年代后期就不停对这一地区进行改造,但这一地区的总体格局并没有太大的变化。财源大街与火车站交接处呈现出脏、乱、陈旧等景象,市民要求改造的愿望十分强烈。在近几年的两会上都有人大代表和政协委员对这一地区的改造提出建议和意见。泰安市委、市政府提出“建设经济文化强市,打造国际旅游名城”的口号,市民的普遍愿望及打造国际旅游名城的要求,使得财源大街的改造再也不能满足于以前那样的小打小闹,小修小补,必须对这一区域进行较大规模的综合连片开发改造,提高档次

与品位。根据泰安市政府规划,财源大街西段及火车站周边主要规划为具有泰山文化特色的景观街,将把沿街商业主要集中于地下空间,形成观光、旅游、购物、娱乐于一体 24 小时活力街区,给泰安增添光彩,地下商业成为发展的大趋势。整个财源大街规划分为东、中、西三部分:东部(青年路至虎山路)规划结合历史文化轴线,沿街主要规划设置文化、餐饮、酒吧等,形成“餐饮酒吧一条街”;中部(校场街至青年路段)主要布置商业、宾馆和娱乐设施;西部(火车站至校场街),即财源时尚广场所在区域,规划为商务(贸)中心区,与银座商城统一进行规划,创造一个良好商贸和景观氛围,建成泰安的城市地标和商业名片。

5—10 平方米主力旺铺,可自由分割随意组合

财源时尚广场置业顾问告诉记者,目前该项目正在积累客户,运作销售和招商。“地下广场的两个有一些限量门头房,有几家国际知名品牌的快餐店已经打算入驻,还有众多知名品牌的运动服饰等也将进驻,这对整体的购物环境是有一定的提升。”该置业顾问表示,除了下沉式广场两侧的商铺,在各功能分区里,主力铺位面积 5—10 平方米,总价集中在 10—30 万元之间。铺位可自由分割,随意组合大小,投资经营均可轻松实现。现在财源时尚广场基本上属于现房租售,预计 9 月份就可以投入运营,置业者可以招商或者开店,轻松赚足 40 年。

记者发现,商场的管理也十分完善,拥有 24 小时智能化监控系统,商场背景音乐系统、中央空调系统、智能化消防系统、移动设备的增强系统,信号无缝隙覆盖和金融配套服务系统等 9 大系统。商铺还预留电话、宽带接口,进行商场全方位信息覆盖。此外,为了保证商业氛围,运营商还将全程招商及运营管理,统一规划,统一招商,统一服务,统一管理,让置业者轻松无忧经营。直接为商户提供高效率、低成本的一种推广促销运作,逐步实现商业价值提升。

据了解,在全国许多大城市,都有着地下商业的成功案例,比如广州的流行前线、哈尔滨的人和春天、大连的胜利广场、上海的人民广场地下香港名店街、南京新街口、沈阳太原街时尚地下等。广州流行前线 1998 年开业,开业时租金 200 多元/平方米每月,目前最高的租金达到 3000 元/平方米/月,翻了十几倍;沈阳太原街时尚地下 2007 年平均租金 800 元/平方米/月,目前 2000 元/平方米/月,年租金平均递增 30%。

可以说随着经济的发展,城市化进程的加快,城市建设用地建设的减少,地下商业成为一种新的商业模式,城市发展从由地上向高空发展,转向由地上向地下深度运营的发展阶段,地下商业通常占据城市最核心、商业最繁华的地段,其商业价值是最高的。财源时尚广场居泰城繁华核心,百年财源大街龙头,正在引领着泰安新的财富辉煌。

所有城市的火车站,都是财富集散中心

财源大街西段和火车站广场经过 1 年的紧张施工,经历了天翻地覆的变化。率先揭开面纱的即将完成改造的火车站广场。4 月 1 日,记者采访了负责泰山站广场改造的泰安山百房地产开发有限公司相关负责人得知,这个泰城最大的地下时尚商业 MALL 主体工程已于 2011 年 1 月底竣工,近期将对外租赁旺铺。“在现代商品经济形成之初,主要依托于火车站、长途车站、港口码头等重要交通枢纽中心发展崛起,青岛火车站造就了中山路商业一个多世纪的繁

华,沈阳火车站成就了太原街百年的繁荣,而泰安,财源大街的兴衰与火车站也不无关系……”这位负责人表示,泰安是个没有机场和水运码头的城市,火车是市民的长途远行的主要交通工具,泰山站每天有 108 列往返列车,每年大约 730 万人次客流量,人潮澎湃,商机鼎沸,火车站商圈发展成市级商圈不无道理。

新的火车站广场对地上的功能做了重新划分,泰安全市的 34 条公交线路,有 31 条经过火车站,从而使财源时尚广场项目可

以辐射到泰安城市的各个角落。在中央绿化景观带的另一侧,则是出租车的候车区,可以说,财源时尚广场地上交通四通八达,地下商业异常繁华,拥有无限商机。而且围绕火车站,泰安形成了成熟完善的业态形式。周边高端购物中心有银座商城,有数码产品卖场泰山科技市场,还有国美家电卖场以及大润发等各类型,各档次的商场和超市,近几年,周边又陆续出现了必胜客、乐酷、百乐门等餐饮和娱乐项目,一个一站式消费娱乐商圈正在围绕火车站日具规模。

五大主题消费区,年轻人的专属领地

新建成的火车站广场预计 10 月份开始营业,记者从财源时尚广场项目接待中心了解到,该项目属于平战结合人防工程。战时为人防掩体,可防冲击波、防核、防生化武器等,和平时期为大型地下商业广场,项目总规划建筑面积约 11 万平方米,其中一期位于火车站站前广场地下空间,总建筑面积约 2.3 万平方米,其中商业约 1.1 万平方米,广场及配套面积约 1.2 万平方米。

“我们的客户群体定位在年轻人,尤其是学生,他们是最为年轻、最为时尚、消费动力最强的一群人,追求时尚、潮流、个性、与众不同的消费观,学生的购买力虽小,但学生的消费频次高,总体算下来消费能量是最为强大的一个群体。为了迎合年轻人的消费口味,我们特地将各种业态穿插组合,一方面让我们的客户资源充分共享,另一方面让消费者有一种“寻宝”的消费体验。在逛商场的过程中,有“淘”宝的喜悦。”财源时尚广场置业顾问分析,泰安作为一个众多院校所在地,20 多万名在校生蕴藏着巨大的消费潜力。“除了学生客流,我们背后还有近千万游客的支持!”这位置业顾问告诉记者,2010 年泰山火车站接待旅客高达 730 万人次,是真正的人潮澎湃,商机鼎沸。

记者发现,财源时尚广场的功能分区也是根据市场定位划分的,广场内规划有大型中庭,营造优美舒适的购物环境,视野开阔,指示清晰,既保证了商铺增值收益和经营获利的能力,又确保了消费者休闲购物的舒适性,满足感和购物心情的愉悦。规划了流行视窗、炫舞空间、休闲频道、动感地带、美食广场五大主题区。其中,流行视窗规划有港台流行服饰,日韩潮流装,时尚鞋帽,精品化妆品等;炫舞空间规划有潮流饰品,美容美甲、潮流服饰、动感电台、便利店、男女精品服装、配饰、化妆品、图书音像、婚纱摄影、水吧、珍珠奶茶等;休闲频道以国内外精品运动休闲系列、个性服装、潮流饰品、内衣、鞋袜、皮具箱包经营为主;水吧、珍珠奶茶等;动感地带大型电玩城、车模动漫、玩具、DIY 手工制作、通讯数码电子产品、珍珠奶茶、蛋糕店、甜品屋等;美食广场以知名连锁餐饮和国内外各地风味小吃为主,打造一个时尚美食广场。