

# 2.9亿!百脑汇天价进驻城隍庙

## IT卖场大鳄让州城核心商圈面临蜕变

本报记者 曹宏源



11月25日,随着一声巨响,经营了50年的州都宾馆(原德州市委招待所)变成了一片废墟。就在四个月前,台湾蓝天电脑集团以2.9亿元人民币的价格拍下了这块土地。作为城隍庙商圈的核心位置,百脑汇将带来怎样的经营模式?商圈又将发生怎样的结构变化?人们翘首观望。

### 百脑汇不仅仅是来卖电脑

2011年8月15日,台湾蓝天集团董事长许崑泰一行来德州考察项目投资。10月26日,总投资3000万美元的德州百脑汇电子信息有限公司经市商务局批准设立。同时,自10月份开始,包括州都宾馆在内的城隍庙商圈核心位置开始了拆迁工作。据了解,拆迁工作将在明年二月底前完成。

“28亩土地,共花了2.9亿元人民币。这样的价格即使在二线城市也堪称‘天价’了。”全程参与项目招商的德州市政府台湾事务办公室主任邢耀升告诉记者,这么高的拿地成本,百脑汇肯定会通过增加建筑高度的方法获得投资回报率。记者对于百脑汇的规划定位是城市小综合体,不仅仅是经营科技产品。

据邢耀升介绍,目前百脑汇已经完成了工商登记注册,项目资金也已经先期到账一亿元。至于其项目的具体规划方案,还未最终确定。不过可以肯定的是,地下停车场、大型超市、餐饮、写字楼、沿街商铺都将会成为整个项目的组成部分。

通过计算不难发现,每亩土地的拿地成本超过一千万。而进行开发时,还需要考虑建筑红线的问题。这样一来,每平方米土地的开发价格已经超过一万五千元。如此一来,百脑汇的建筑面积有可能成为德州的地标性建筑物。届时,其容积率(总建筑面积与用地面积的比率)也有可能不低于5:1。

### 城隍庙商圈面临结构调整

城隍庙商圈是德州成立较早,也是最为著名的商圈之一。城隍庙市场,步行街加上去年刚刚开业的银座三八路店、观湖城商场,德州市区的西南部形成了颇具规模的商业群。贯通解放中大道、东方红路加之靠近火车站和汽车站等人流集散地,整个商圈的区位优势十分明显,吸纳了大量市民和游客前来购物消费。

德州学院经管系副主任吕志轩教授认为,城隍庙商圈的成功之处在于聚集和差异。城隍庙市场和步行街紧密结合,经营品类上却各有特色。城隍庙市场主要以日用百货、小商品经营和批发为主,步行街则以品牌服饰鞋帽的专卖店为主体。加上去年刚刚开业的银座三八路店,整个解放中大道西侧形成了高、中、低商品结合明显的商圈。

“商场素有‘无内不稳,无外不活’的说法,外来商户和本地商户的搭配是保证布局合理稳定的重要因素。”德城区商务局副局长高峰说,此前该地段楼层矮,宾馆酒店较多。进行重新的规划建设,商业性将更加突出。整个商圈的规模和结构布局也将得到完善提升。

作为以IT销售业务为主的百脑汇,此次到来有望给商圈带来一个新的营业亮点。而在火车站北部,即将开业的德州国际商贸城则正在火热招商中,似乎有主动融入城隍庙商圈的“想法”。

### 走与留,老商户的选择题

商圈核心的重新改建,让在此经营了13年自行车销售业务的王秀武心中百味杂陈。“最近几个月一直在寻找新商铺,但合适的确实不太好找。而近期的经营也不太理想,消费者顾忌以后售后服务时找不着人,来买的也就少了。”王秀武说,干了这么长时间了,还能转行?只能是另找地点重新经营,但不会离开这周围。

进入11月份以来,沿街一家运动服饰专卖店打出了“拆迁清仓”的招牌。“快搬迁了,多卖一件库存就少一件。”据这家店的王经理讲,为了加快货物清仓速度,现在商品多以五折以下的价格出售,同时近几个月新品的采购量也大大减少。说到未来的打算,王经理告诉记者,这里是毫无疑问的黄金位置,如果新建的百脑汇招商,很有可能继续选择这里。

据了解,整个改建地段拥有经营商户超过200家。新店址是选择国际商贸城、黑马商贸市场,还是天虹广场、德州东北城?这成为近期商户们讨论的焦点。而在这诸多的选择中,总投资3亿元即将于12月24日开业的德州国际商贸城成为不少商户的重点考察对象。

一位商户告诉记者,他所了解的已经有30多户商家在国际商贸城选购了商铺。“商贸城距离城隍庙商圈相对较近,且靠近火车站。关键是年底之前就能开业运营,风险性相对少一些。”该商户说。记者了解到,商贸城的整体定位以服装、小商品批发和零售为主。从整体上看,似乎商贸城的建设将对火车站至城隍庙的路段起到贯通作用,扩大商圈范围。不过,也有商户有疑问,站前北市场位置好,但多是仓库和旅馆,商业气息不浓,这对紧邻的商贸城是个不利因素。

### 加入“IT战国”,促进市场整合

目前德州的IT销售业商家数量众多,亿维数码、浩博数码、白天鹅市场、步行街科技市场,再加上德百、苏宁等家电商场总数不下10家,可谓“战国时代”。至于形成此状况的原因,主要由于此类市场前期多以自发形成为主,具有先天不足、体量较少等特点。而卖场式、规模投资欲前来占领市场的百脑汇是否会“一统天下”呢?

据邢耀升透露,百脑汇在德州如此大手笔的投资,看中的是德州优越的地理位置。考虑辐射半径,将来在城隍庙打造一个IT销售集散地,足可以覆盖鲁西北及河北部分地区。

“从全国来看,百脑汇的实力毋庸置疑。但此次来德州,其所带来的商户质量才是决定其竞争力的根本因素。”德州某数码广场一位副总经理认为,而如果档次过高,目前德州的消费力是否能够承受也是一个问题。宏基电脑德州代理邹向明表示,百脑汇来是个好事,从长远来看,科技市场的整合是必然的。如果经营情况足够好,届时前去开个店也是可以。

值得一提的是,目前实体店模式的IT销售业正在面临京东商城、淘宝商城等网店带来的前所未有的挑战。此前,北京太平洋电脑城停业、中关村缩减卖场面积转型升级,都证明这个市场正处在动荡中。

但根据经济学中的“二元法则”定律:在一个成熟的市场上,营销的竞争会最终成为“两匹马的竞争”。百脑汇的到来,很可能会促进市场的整合。至于“一统天下”,则很难实现。



►搬离前,商户们“坚守”要卖完最后一批货。本报记者 苏超 摄

#### 相关链接

### IT卖场大鳄百脑汇

百脑汇是台湾蓝天电脑集团目前在中国大陆地区最大的投资项目。蓝天电脑集团以研发制造笔记本电脑的供应商著称,以OEM/ODM及经销商为主要行销策略。从1998年成立至今,百脑汇已成为中国电脑大卖场第一品牌。

百脑汇在华东、华北、华西以及华南四区具有独立的营运中心。目前已在多数一二线城市布局开店,并以1+N的模式(1为每个城市自建旗舰店,N为在周边以租赁等方式快速展店的商场),在全国各省进行布局,构造大陆地区IT终端零售通路。