

## 济企沉浮启示录①



# 大观园,而今“卖”步从头越

本报见习记者 张頔

## 1 繁荣期 玻璃门险些 被顾客挤坏

繁华商铺之间的空地上搭起一个高台,两名摔跤手上场之后先是相互致礼,然后交手揪抓,精彩处总能在围观人群中引发阵阵喝彩声……

这是2010年国庆节期间,在大观园举办的第二届全国四大跤城争霸赛现场的一幕。这样的场景在70多年前的大观园很是常见。作为全国“四大跤城”之一,济南摔跤在近现代史上曾显赫一时。大观园跤场也与北京的

天桥跤场、天津的南市跤场、保定的清真寺南街跤场并称全国四大跤场。

早在民国初年,当时的山东都督靳云鹏便出资购买了大观园商场及周围的百余亩荒地。1930年,其弟靳云鹗想在约45亩地的范围内仿照上海“大世界”的形式创办一座娱乐场所,并决定以古典小说《红楼梦》中的大观园命名。

1931年中秋节,大观园正式开业,设有第一剧场,其

和厅书场,中心花园,东北角还搭建了小马戏园。后来又兴建了第二剧场,第三剧场,搭建了几个说书棚和杂耍棚,江湖打拳卖艺、摔跤杂耍的也渐成规模。解放前,大观园最多时拥有店铺200余家,涉及行业20多个,成为商埠区富有特色和最具代表性的商业旺地,在国内也小有名气。

改革开放以后,大观园再次被注入活力,经营规模不断扩大,1990年和1997年

分别进行了一期、二期改造工程。1989年在大观园商场参加工作的王晶回忆说,当时整个济南市只有几家百货商场,因为地处商埠,离火车站比较近,而且货品比较齐全,市民购物时首先想到的就是大观园。“1990年商场一期工程开业那天,前来购物的顾客太多了,差点把玻璃门挤破。”当时在大观园工作还不到一年的王晶,着实被那种开业抢购的场面震撼到了。



▲早期的大观园商场。



▲负有盛名的晨光茶社恢复营业。 见习记者 张頔 摄

## 2 困难期 账上只剩 900元资金

随着市场经济的发展,从上世纪90年代后期开始,商业竞争日趋激烈,大超市、专卖店纷纷抢滩济南,老字号国有商业企业在商品档次和经营费用上难以与之抗衡,客流量锐减,只能勉强营业,纷纷走起下坡路。

与银座、贵和等新兴业态相比,传统商业本身负担重,起点低、活力差,比如,当时的大观园商场有好几个售货楼层,实行的财务制度是

每个楼层单独结算,这首先造成了财务的冗员。各个楼层加上公司总部的会计总计有几十人,光财务人员就占了半层楼的办公区。

财务分管也削弱了公司对财务的控制力,再加上年年加剧的人员负担,从1998年开始,大观园商场的总体亏损就不可避免了。2003年,因为长期拖欠厂家货款和银行贷款,大观园商场被法院强制封门,账上只剩下了900

元可流动的资金,已走到濒临关门倒闭的边缘。眼看工资没有着落,职工们对大观园的前景也充满了忧虑。“决不能让这个老字号毁在我们这一代人手上。”济南欧亚大观园有限公司董事长王玉琴曾在上世纪80年代担任过大观园的副总经理,2004年回归“老东家”的她自知肩上的担子有多重。

面对经营的不利形势,王玉琴带上一班人马,首先

踏上了寻求合作伙伴之路。她曾理想地认为,要解决企业当时所遇到的困难,最好的捷径就是寻找有实力的合作伙伴共谋发展。她先后联系了北京、天津、大连等地的多家客商,并亲自前往谈判。在谈判中,王玉琴在其他方面都可让步,但在对员工的安置上却寸步不让。最终的结果是,虽与多家客商多次谈判,但都因企业包袱重而宣告失败。

## 4 复兴期 传统和特色 成了金招牌

济南与北京、天津并称为曲艺三大码头,有“曲山艺海”之美誉,而济南相声的兴盛,与1943年在大观园里开业的晨光茶社有很大关系。马三立、骆玉笙、刘宝瑞、孙少林这些曲艺名家都曾在大观园登台献艺。当时,相声界有这样一句话——“北京学艺、天津练活、济南踢门槛”。

2006年,停业多年的晨光茶社在大观园恢复营业,在大观园恢复传统文化的思路之下,济南相声事业也得到了振兴。

为了聚集人气、打造品牌,最近几年大观园在文化特色活动上大做文章,每年

定期举办“新春文化艺术博览会”、“消夏啤酒节”、“四大跤城争霸赛”等文化艺术活动。

4月20日,记者在大观园看到,北区庭院里正在进行新一轮的装修。“这是在为‘五一’小吃节做准备。”王玉琴说,今年的小吃节除了商铺投标之外,还将以免场地费的形式邀请多家济南本地的特色小吃,“办活动不能只盯着经济利益,还要突出以大观园为平台的文化传统和地方特色。”

“这里卖的南方豆豉,味就是正。”一名在一楼土特产大厅选购产品的顾客说。据

销售人员介绍,相比其他卖场的特产专柜,土特产大厅有其独到之处。因为离火车站比较近,这里的山东特产尤为齐全,东阿阿胶、平阴玫瑰、德州扒鸡、周村烧饼等等,在大观园都能一站购齐。

除了山东特产受外地游客及消费者欢迎外,东北、苏杭、新疆等外地特产也受到本地顾客喜爱。“外地特产都是从原产地联系好供货商,直接运到济南来销售的。”销售人员说,因为节省了中间环节,在这儿买的外地特产不仅正宗,价格也相对便宜。



▲欧亚大观商都新大楼外观设计图。

▲大观园的仿古商业街正在整修,以待“五一”小吃节迎客。 本报记者 王媛 摄

### ●相关新闻

## 欧亚大观商都规划 依照地铁规划做微调

本报见习记者 张頔

在一些老济南人的印象里,大观园不只是一家商场,更是一个综合的曲艺、杂耍、小吃之所。民国时期大观园创建者心中“洋洋大观”的设计理念竟和如今恒隆广场、万达广场这些商业综合体的经营观不谋而合。在济南欧亚大观园有限公司的发展定位中,位于经四纬二的大观园走传统文化的路子,而一座现代化的商业综合体不久后就会在阳光新路旁矗立起来。

2009年,济南大观园与长春欧亚集团达成协议,双方共同出资成立济南欧亚大观园有限公司。其中,济南大观园方面以经过评估的优质资产入股,占新公司19%股权;欧亚集团以现金方式出资1亿元,占合资公司股权比例81%。当时,公司计划除继续经营大观园商场外,还将以济南大观园旗下位于阳光新路的一块商业地产为基础,开设一家大型商业综合体。

该商业地块位于市中区阳光新路与卧龙路交汇处,是原济南外贸抽纱厂所在厂区,大观园通过资本运作将其收至麾下。该地块附近有阳光100等大型居民社区,服务功能齐全的综合商务中心建成后应该不怒人气。

2011年4月6日,命名为“济南欧亚大观商都”的商业综合体举行了奠基仪式。按照当时的规划,这个商务中心预计投资15亿元,建设用地43.1亩,规划总建筑面积32万平方米,建设高度为100米,车位数2500个。建成之后将集购物、餐饮、休闲娱乐、写字楼、公寓于一体,预计年实现营业额12亿元,利税1亿元,可满足目前周边社区30万居民的生活需求。

“商都的规划可能还要依照济南地铁的建设规划做点微调。”4月20日,欧亚大观园有限公司的一位负责人介绍,因为规划上的调整,欧亚大观商都的建设进度会相应延后。

## 3 重建期 为装修拿出 女儿嫁妆钱

谈判四处碰壁,王玉琴只得向朋友借钱,作为启动资金解决当时的燃眉之急。通过盘活北区资产,实现资产利用最大化效益化,大观园的改造奠定了一个良好的基础。王玉琴知道,要想重振大观园,必须走一条和新兴商业不同的路子:重装营业楼,调整经营业态,挖掘文化底蕴,恢复旧观,展现新容,再现“黄河岸边城隍庙”的风韵,彰显独有的传统文化特色。

之后,王玉琴做出的决定让大家吃了一惊——她果断提出将营业大楼关门歇业,重新装修。面对资金上的困难,王玉琴拿出了为女儿准备的嫁妆钱,在她的感召之下,职工们对大观园的复兴也充满了信心,纷纷出钱集资,保证了改造工程的开工。

营业大楼的仿古提升改造,有很多突出艺术特色的地方,从设计到施工,非专业人员一般是不敢涉足的。王玉琴跑遍了济南的特色老建筑,并带领有关人员前往上

海城隍庙、南京夫子庙拍摄照片和收集资料。经过反复琢磨,王玉琴与施工人员一同绘制了大观园提升改造的图纸,并亲自督阵实施装修。

改造后的北区,其建筑风格秉承了大观园的历史风貌,形成了灰瓦、白墙、红柱的外观景象,飞檐斗拱,古色古香。“梧桐树栽好了,下一步如何才能引来金凤凰?”王玉琴认为,大观园从诞生、发展,一直传承到现在,靠的是吃喝玩乐、衣食住行样样俱全的一站式服务功能。于是,

企业复苏之后,王玉琴提出走“以文兴商,以文活商,以文促商”的发展之路,努力打造“传统大观,特色大观,人文大观”。

于是,修整后的北区突出济南餐饮传统名吃,小吃和传统的民间曲艺、工艺品等经营特色。同时,恢复和发展“共和厅说书场”、“晨光茶社”、“曲艺厅”、“武术摔跤场”等著名传统文化场所。大观园跳出了商场的狭义定位,再一次展现出“大观”的万千气象。

凯臣原酒

# 特大喜讯, 你春游我送装备

我们是房地产开发、建筑安装、红木家具、德国啤酒、法国红酒、茅台、五粮液系列酒的省级代理。  
 “五一”长假即将到来,春暖花开,万物复苏,正是春游的最佳时机!约上三五知己,或亲朋好友,开着车,唱着歌,到美丽的大自然中尽情释放自己,享受美好生活!  
 为给您春游助兴,我公司和厂家联合推出购酒送装备(帐篷、吊床、烧烤炉、皮划艇等)的震撼活动!产品非常适合春游出行使用,既高档又实惠,是千载难逢的好机会,您还等什么?

### “五一”震撼活动内容

- 一次购买酒品满500元,赠送单人帐篷、秋千、吊床(任选其一);
- 一次购买酒品满1000元,赠送双人帐篷、充气水床(任选其一);
- 一次购买酒品满3000元,赠送豪华皮划艇一艘并免费送货;
- 一次购买满5000元,赠送便携式电脑一台。

活动截止日期2012年5月5日

公司计划在每个小区及主要街道设一家指定经销户, 欢迎各酒水经销商、超市、酒店等报名加入!

山东宏鼎商贸有限公司(产品展示, 百度搜山东宏鼎)  
 地址: 济南市北园大街47号华福国际广场(全福立交桥往西1500米路北)  
 详情致电: 0531-88565656 85868686 18678306507

只要体内有足够量的一氧化氮分子,您就不会得心脑血管疾病。

——诺贝尔医学奖获得者路易斯·伊格纳罗

前不久一个朋友的父亲从美国回来了,一见面,我像爹丁——原来到欧欧的老年人,怎么胖成了一个活蹦乱跳的健康人,难道成天还坐着?他以前有多年的高血压、冠心病,还多次因心梗和脑中风住院治疗。我很好奇“您吃了什么灵丹妙药,还是美国的医疗水平高?”他的回答出乎我的意料:“什么也没有,就是每天吃诺尔医学奖获得者伊格纳罗教授研制的诺尔医学

# 高血压、冠心病、糖尿病、心脑血管病人应采用一氧化氮疗法来实现自然康复

一氧化氮,他每天按时服用,不止吃了好多年降压药、降糖药,还吃什么高血糖、胃病、便秘、失眠、痛风病好了,心梗和脑中风再也没有犯过了。耳听为虚眼见为实,我不由得佩服诺尔医学奖获得者的神奇疗效。

我还听说了一个小故事:上海一位银行行长得了糖尿病,吃降糖药、一氧化氮之后,不但视物模糊、四肢发冷、疲乏无力的症状没了,连夫妻生活也恢复了,整个人的精神气色非常好,谁说我已找回了第二春!

诺贝尔医学奖揭示:一氧化氮是心脑血管病天然药物

我查了一下诺贝尔医学奖获得者伊格纳罗教授的畅销书——《一氧化氮让办还有心脏病》,书中介绍了降糖降一氧化氮的来源和作用:从1998年伊格纳罗等

三位美国科学家,因发现一氧化氮在心血管系统中具有独特信号分子作用,而获得诺贝尔医学奖之后,一氧化氮疗法便成了全球最热门的心血管病治疗方法。

伊格纳罗研究发现,一氧化氮能松弛血管平滑肌,舒张血管,增加血流量,确保心脏的足够供血,调整血液黏度的每一个部位。它还能补充血管营养,防止血管硬化衰老,让血液轻松地流在血管里流动,阻止动脉硬化斑块在血管壁沉积,减少血管堵塞的机会,让硬化的血管重新恢复弹性。正是有了这种天然药物一氧化氮的存在,我们的心血管才能保持长久的健康。

一氧化氮能让心脑血管自行康复

我们现在已经知道,硝酸甘油对心脑血管病有一绝疗效,主要是因为体内生成了—氧化氮,但这种生成是瞬时

的,只能存在极短的1秒钟。大家可以想想,一氧化氮在体内1秒钟就能起这么大的作用,如果有一种安全的方法,让人体一旦就有充足的一氧化氮,那么我们的血管病完全就可以彻底康复!

美国著名的阿尔法生物制药公司,在伊格纳罗教授的亲自主持下,严格按照诺贝尔医学奖,研制成功了Pro-NO(降血糖一氧化氮)。它从天然植物中提取足量的L-精氨酸,加上瓜氨酸和花青素、维生素C、维生素E等抗氧化剂,对人体没有任何的副作用,进入人体后,能够快速、持续、足量地产生所需的一氧化氮,时刻滋养舒张血管,增加血液流动,防止脂肪、胆固醇等沉积物黏附于血管壁,抑制血管壁增厚。这样血管就会重新变得柔软有弹性,舒张自如,血液能顺利地流在血管里流动更旺,高血压、糖尿病、冠心病等这些心脑血管病自然就会自行消灭了。

**编者提示:**

据了解,在国家卫生部门的努力下,美国阿尔法生物制药公司专项研发产品——普力诺一氧化氮片已登陆中国。

诺贝尔科技健康、心脑血管的生命医药、美国原装进口,这都赋予了普力诺一氧化氮片品质的绝无仅有和独特的无可替代。在美国,在美国普力诺一氧化氮片已让众多高血压、糖尿病、冠心病等心脑血管患者彻底摆脱了疾病困扰。在中国,2010年先期试销售的北京、上海、深圳等年期间,服用人数就超过30万人。经医生推荐高达86次,人们奔走相告,兴奋之情溢于言表。

十年来,全球已有超过6500万心脑血管病人会服用一氧化氮疗法来治病养生,都取得了意想不到的成效。服用者不仅减少了药物依赖,90%以上的人都实现了自然康复。2011年在国家相关部门的全力推动下,普力诺一氧化氮片已确定在中国大陆全面拓展推广。

普力诺一氧化氮片产品中心采取直销方式,破除药店环节,搞平价格水分,最大限度让利给消费者,生产厂家要求,普力诺一氧化氮中国推广中心每日推出30套普力诺特价药单,每天仅限80个名额。特价药打服务热线:0531-66686378,全国快速发货,货到付款,普力诺一氧化氮实行零风险购物。

另对于订购普力诺一氧化氮的读者,还可免费获赠由伊格纳罗教授著作的、由北京大学医学出版社出版的图书《一氧化氮让办还有心脏病》一本。

普力诺中国区服务热线:400-888-7788(全国免长途费)