

济南大小城市综合体近四年增十个,休闲购物哪家强?

# “逛街没地儿选”已变成“今天要去哪儿逛”

文/片 本报记者 王皇 万兵

## 格局之变

### 四年增加十个城市综合体,逛街一族很“解渴”

恒隆广场已经迎来店面换新、高新区美莲广场刚开业、高新万达广场也将开业,而今年夏天百盛撤出济南的阴影还未散去。济南城市综合体已经发展了近4年,和4年前逛街就是泉城路、老东门、西市场和银座、贵和相比,现在“休闲购物哪家强”的问题选项至少多了6个,济南常住的600多市民几乎都有了自己的新答案。



“四五年前说逛街,肯定就是泉城路、老东门、银座和贵和,那时候买个美特斯邦威、森马,以纯已经是奢侈,去趟银座要在ONLY和VERY MODA店里看半天,那是奢侈的。”今年28岁,在历山路附近单位上班的王女士说,她在济南前后待了近10年,在她这个爱逛街又喜欢追赶潮流的年轻人眼中,最近四年济南市的购物环境已经发生了巨变。

今年十一走上泉城路,五一左右关门的百盛广场一楼成了唐狮,以纯等品牌特卖会,泉城路上曾经风靡一时的休闲品牌专卖店有的已经关门,取而代之的是至少7个入驻百家商户的一站式购物中心。恒隆广场、万达广场、和谐广场、中海环宇城、丁豪广场、美莲广场、世茂广场和开了又关的百盛广场,这些“广场”中,恒隆广场已经成为济南地标,各个广场都带来了在济南曾是“听说过”的国际和国内服饰、餐饮品牌。

2010年11月19日,经四路上的万达广场开业,济南人有了自己的第一个城市综合体。那年刚在北京找到工作的郭先生特地回济南和学弟们一起逛了逛,“就是一站式购物,购物环境确实很好,有吃有喝好玩。”那天,他和万达合了张影,秀到了人人网。“特地选了个能看到所有楼层的角度,怎么也得让新同事看看我大济南也有这样的地方。”

2011年8月,占据泉城广场绝对市中心位置的恒隆广场携400家左右的品牌开业,总面积超过17万平方米,其中约40%此前未曾在济南亮相,包括无印良品、女装ESCADA、豪华影院PALACE(百丽宫)影院和Ole精品超市。“无印良品以前都是在上海、北京为背景的言情小说里看到,第一次看小说还以为这是一个歌唱组合,在毕业前济南总算也小资情调了一把。”2013年在驻济高校研究生毕业的黄女士说。

当年(2011)9月,西部城区经十路和纬十二路交叉口的黄金位置,建筑面积14万平方米、500个品牌入驻的和谐广场开业,推出一站式家庭娱乐购物中心。爱看美剧的黄女士记忆最深的是H&M在和谐广场首次登陆济南,“开业没多久,我就去买了个打底裤,花了99元。也算是花小钱体验了最新潮流吧。”

一站式购物中心开业的消息在最近两年越来越多,东

## 观念之变

### 吃饭为了逛街变成逛街是为了吃饭

5年前去银座主要是试衣服,中午就只能在麦当劳、肯德基或者必胜客解决。求快的话就是旁边的小吃摊。”5年前在山东大学中心校区上学的王女士回忆,虽然学生时间相对自由,但那时候逛街就是纯粹逛,抓紧时间逛。“去麦当劳试衣服要排队,到洪家楼银座逛一遍东西不全,又跑到泉城路逛一遍,哪有时间慢悠悠吃饭,带着肉夹馍就坐1路公交车去泉城路。今年新开张的老东门也抛弃了之前的市场,商户们都搬进了配备了美食广场的新商场。而此前去老东门逛街,路边的小吃摊也是络绎不绝。年轻人也不再担心条件过得去,而且都精心装饰过,也不是快餐,要是有开的还

麦当劳,更贵点就是必胜客、麦当劳,每个商场旁边都有,但是一到午饭时间就没了。不光是商场,几乎每个连锁店都人很多,而且闹哄哄的。”王女士说,自己虽然不太喜欢热闹,但可选择的地方很少,“首先是卫生条件,学校周边倒是很多小餐馆,但请好朋友吃个饭总不能太寒碜,用一次性筷子吧?其实麦当劳、肯德基已经不便宜,花的钱肯定比小餐馆多。谁会想到现在都是去饭店里休闲了。”现在每到周末,王女士都愿意约上三五好友到一站式购物中心里各个饭店聚餐,“不仅卫生条件过得去,而且都精心装饰过,也不是快餐,要是有开的还



▲东部的丁豪广场周末经常搞各类活动,吸引人气。



▲城市综合体内的餐馆人气很旺,但购物卖店人气不足。

# 答案不再单一 今天要去哪儿逛”

业内人士:赢得胃就能赢得人气  
专家提醒:应尊重市民消费特点

在不少济南人看来,众多的购物中心仿佛一夜之间涌现出来,而且还有不断蔓延之势。看上去一片繁荣的背后,由于这些购物中心面向的消费人群基本相同,很多人不免担忧高大上的综合体之间形成恶性竞争在所难免。但有专家表示,这类综合体虽多,但单纯的数量多并不一定意味着饱和。

## 数量多并不代表饱和,关键看特色

“关键还是要看有没有自己的特色。”在济南社会科学院经济研究所所长王征看来,以高新区为例,此前比较缺乏商业综合体,因而现在各个综合体争先恐后地想占领一块高地也可以理解。虽然看上去综合体有扎堆的趋势,但并不能单纯以数量去判定其是否饱和。

王征表示,这一带写字楼密集、新建小区也发展迅速,年轻入和高消费群体都给了这里很多的发展机遇。餐饮店比服饰店红火在恒隆广场相关负责人看来很正常,餐饮娱乐店是一站式购物中心很重要的组成部分,人气高过服饰店并不奇怪,多种业态组合才是真正的一站式购物。民以食为天,饮食娱乐是每天必需,但衣服、鞋子一般不会天天都买。”和谐广场一位负责人也表示,“餐饮是商业综合体的人气发动机。把市民吸引到一站式购物中心才可能谈其他。”她认为,一站式购物中心和专业的商场不同,不只是购买大量

衣服,而是提供一种能满足吃喝玩乐多种需求,几十到近百元都能体验到购物乐趣的场所。

“餐饮是一站式购物中心的人气发动机,用餐时间心中人多本末不奇怪。”和谐广场相关负责人说,城市综合体还有一个商业地产保值和增值的作用,商场周边慢慢聚集人气,地产产生增值,也是一个盈利模式。

在各大商场中的不少中高档品牌店主也透露,很多大品牌店在济南主要由总代理负责,在城市综合体开得更多,能更接近消费人群。“虽然购物广场日益增多,顾客会产生分流,但产品的总销量却会增加。”某“广场”内爱慕内衣店主说,高端品牌的消费者大体上也是高端人士,他们的总量是基本固定的。品牌尤其是高端品牌的发展与落户是需要规划的,并非随意入驻任何商场,而商场也会根据自己的定位和级别有选择地引进品牌前来落户。“开的门店多,更靠近消费人群,他们购买的频率也会提高。”



环宇城内的儿童乐园。

## 吃客挺多购物者少,品牌雷同创新少

### 省城城市综合体面临新的挑战

近4年各大“广场”接连开业,给老济南带来一股时尚新风,但4年后新鲜期过去,各大“广场”也面临餐饮火爆服饰店不火、品牌雷同商场同质化明显、中心城区密集布置城区周边仍不解渴的挑战。

文/片 本报记者 王皇 万兵

## 现象一 购物中心内吃客爆满,购物者稀少

10月18日晚近7点,高新区丁豪广场三楼的各家饭店几乎满座,在电梯旁的塔库烧鱼和阿香婆火锅已经有人在等位。4人桌,2人桌坐满了老人或年轻人。到晚上9点,各个服饰店里只有零星的顾客在试衣服,这个餐饮火爆专卖店不火的情况在济南各大“广场”很普遍。

而在恒隆广场各大服饰、珠宝专卖店,单品近千元的店面则难见“火爆”场面。晚8点购物高峰期,商场内各层均有市民悠闲地逛“街”,各店有一位市民在选购,但人气还是和餐饮店差了一大截。近9点时,大部分饭店

## 现象二 一站式购物中心扎堆市中心,周边偏少

每周从周五开始,泉城广场始发到高新区去的123路晚9点左右的几趟车在始发站就已经挤得前胸贴后背。“这是最后几班车,要是没赶上就不好回去了。虽然没逛够,但也不能不走。”家住高新区福寿花园的刘女士说,她和同伴一同到周末就要早起坐40路转123路到泉城广场逛街,逛到晚上只能坐末班车到家附近再打车。“到家里的BRT6和40路晚上早就没车了。”济南市多个商业综合体中,泉城路商圈聚集了至少4个大型购物中心,再加上

沿泉城路布置的各品牌专卖店,快餐店,单个店面数量以千计,往西三站路还有万达广场、老牌商场振华商厦,即将建成的普利中心,往东三站是老东门,泉城路—共青团路—经四路一线,密集布置了至少7个一站式购物中心。而在新的房地产品牌不断向西边、东边、南边发展,新城区不断形成的地方一站式购物中心则仅有1两个,西边城区则仅有和谐广场,在南边仅有中海环宇城,东边则仅有新建不久的丁豪广场和麦莲广场。

## 现象三 品牌多重合,一站式购物中心出现同质化

每一个一站式购物商场开业时,都会带来一些首次登陆济南的品牌。但很快新开张的商场“第一次”进驻的品牌,变成了“第二次”“第三次”,各大商场从业态结构上都是吃喝玩乐一站式服务,从品牌来看,几乎大同小异。

“优衣库当时在恒隆开业的时候,很新鲜,现在已经好几个一站式购物

已经打烊,部分吃饭的市民走进专卖店,但很快商场就临近打烊。

业内人士介绍,餐饮、超市类、体验类业态在城市综合体中主要是吸引人气,附加值并不算最高,中高档服饰类消费附加值更大,但济南的消费能力似乎还没有达到太高的水平。在全国大型零售网点平均地均效益近2.8万元/平方米·年,而济南市大型零售商业网点平均地均效益仅为1.8万元/平方米·年,资源产出效益没有达到全国平均水平。

## 要尊重济南商业特色和消费传统

王征说,事实上济南历史上并不缺乏商业圈。“解放前的大观园、劝业场(国货商场)、经七路的进德会……”王征举例说,济南作为较早开埠的商业城市、历史悠久的文化名城,对吃喝玩乐一直很有传统。而据济南市统计数据,2013年济南城市居民恩格尔系数30.6%,食品支出在济南市民的总消费支出中占比已经偏低。早在2006年全国16个重点大城市居民消费调查中,济南的恩格尔系数已经排名第二,仅次于北京。然而老式商城层次较低,对于形成新潮的商业综合体来说,消费层次虽有提升,但仅提供购物看电影也是不能满足消费者需求的。

“关键是要着眼于济南市民的消费水平和消费习惯。综合体在建立之初就应该咨询当地的居民和科研机构,进行本土化经营。”王征说,建成后则应委托专业的团队进行管理。

“进行差异化经营,不同区域的综合体在面对不同

## 国美槐荫店 迁址公告

感谢广大消费者多年来对我店的支持和厚爱,因槐荫区纬十二路道路扩宽项目需要,槐荫区政府需收回土地使用权,我司服从政府规划安排,自10月21日起本店正式闭店停止营业。所有业务咨询、售后服务等事宜全部转移到新址——国美和谐店。会员卡仍然有效,可在国美和谐店继续使用。有效期年内会员积分不变。同时,国美和谐店将于11月7日重新升级并和谐国美超級店,届时国美和谐超級店将以全新的面貌欢迎您的光临。

新址电话:0531-81615350 18653180544  
地址:经十纬十二路和谐广场北区  
特此公告。  
济南国美电器有限公司  
2014年10月20日

| 便民服务  |   |
|---|---|
| 专业疏通  | 快 疏 8922 2280                           |
| 疏通改造修换马桶打孔<br>抽化粪池 5860 2850<br>18888372276                 | 保 疏 8189 0088                           |
| 专通改下水道抽化粪池<br>5878 2858 15864788838<br>8670 0184 1596662751 | ◆ 专通下水道 8187 9188                       |
| 低价68896121疏通<br>改管道、修水管、洁具                                  | ◆ 管道安装维修                                |
| 24通修保2年修换马桶<br>天桥槐荫 8532 1110<br>市中历下 8982 0003             | ◆ 快速疏通修改管道<br>抽化粪池 五区锁 8799952          |
| 五区锁 专通室内外管道<br>修改上下水、抽化粪池<br>1562405884                     | ◆ 专业疏通                                  |
| 疏通改造修换马桶<br>打孔 8915 2716<br>13791137050                     | ◆ 专业疏通                                  |
| 专业疏通改造修换马桶<br>杨 1509882348<br>8221 7833 打孔                  | ◆ 专业疏通                                  |
| 便 民 服 务   | 订版电话: (0531) 85196183 85196234 85196199 |
| 专业疏通  | 老年公寓                                    |
| 疏通改造修换马桶打孔<br>抽化粪池 5860 2850<br>18888372276                 | 空调移修                                    |
| 专通改下水道抽化粪池<br>5878 2858 15864788838<br>8670 0184 1596662751 | ◆ 最高价收空调<br>5861 7315                   |
| 低价68896121疏通<br>改管道、修水管、洁具                                  | 三联移修充氟<br>8560 0227 保三年                 |
| 24通修保2年修换马桶<br>天桥槐荫 8532 1110<br>市中历下 8982 0003             | ◆ 30拆装修 6766 6002<br>◆ 专车维修 8225 2221   |
| 五区锁 专通室内外管道<br>修改上下水、抽化粪池<br>1562405884                     | 格力厂家88512677<br>移机安装维修 以旧换新             |
| 疏通改造修换马桶<br>打孔 8915 2716<br>13791137050                     | ◆ 车辆讯息                                  |
| 专业疏通改造修换马桶<br>抽化粪池 13791137050                              | ◆ 价收车 13964161616                       |
| 低价68896121疏通<br>改管道、修水管、洁具                                  | ◆ 高价购金杯 五菱<br>15853141093               |
| 24通修保2年修换马桶<br>天桥槐荫 8532 1110<br>市中历下 8982 0003             | ◆ 钻 孔 5878 3768                         |
| 五区锁 专通室内外管道<br>修改上下水、抽化粪池<br>1562405884                     | ◆ 专业保洁                                  |
| 疏通改造修换马桶<br>打孔 8915 2716<br>13791137050                     | ◆ 专业保洁                                  |
| 专业疏通改造修换马桶<br>杨 1509882348<br>8221 7833 打孔                  | ◆ 专业保洁                                  |
| 便 民 服 务   | 老年公寓                                    |
| 专业疏通  | 空调移修                                    |
| 疏通改造修换马桶打孔<br>抽化粪池 5860 2850<br>18888372276                 | ◆ 保 价 收 车<br>15726100150                |
| 专通改下水道抽化粪池<br>5878 2858 15864788838<br>8670 0184 1596662751 | ◆ 保 价 收 车<br>15726100150                |
| 低价68896121疏通<br>改管道、修水管、洁具                                  | ◆ 保 价 收 车<br>15726100150                |
| 24通修保2年修换马桶<br>天桥槐荫 8532 1110<br>市中历下 8982 0003             | ◆ 保 价 收 车<br>15726100150                |
| 五区锁 专通室内外管道<br>修改上下水、抽化粪池<br>1562405884                     | ◆ 保 价 收 车<br>15726100150                |
| 疏通改造修换马桶<br>打孔 8915 2716<br>13791137050                     | ◆ 保 价 收 车<br>15726100150                |
| 专业疏通改造修换马桶<br>杨 1509882348<br>8221 7833 打孔                  | ◆ 保 价 收 车<br>15726100150                |
| 便 民 服 务   | 空调移修                                    |
| 专业疏通  | 家电空调移修                                  |
| 疏通改造修换马桶打孔<br>抽化粪池 5860 2850<br>18888372276                 | ◆ 保 价 收 车<br>15726100150                |
| 专通改下水道抽化粪池<br>5878 2858 15864788838<br>8670 0184 1596662751 | ◆ 保 价 收 车<br>15726100150                |
| 低价68896121疏通<br>改管道、修水管、洁具                                  | ◆ 保 价 收 车<br>15726100150                |
| 24通修保2年修换马桶<br>天桥槐荫 8532 1110<br>市中历下 8982 0003             | ◆ 保 价 收 车<br>15726100150                |
| 五区锁 专通室内外管道<br>修改上下水、抽化粪池<br>1562405884                     | ◆ 保 价 收 车<br>15726100150                |
| 疏通改造修换马桶<br>打孔 8915 2716<br>13791137050                     | ◆ 保 价 收 车<br>15726100150                |
| 专业疏通改造修换马桶<br>杨 1509882348<br>8221 7833 打孔                  | ◆ 保 价 收 车<br>15726100150                |
| 便 民 服 务   | 家电空调移修                                  |
| 专业疏通  | 家电空调移修                                  |
| 疏通改造修换马桶打孔<br>抽化粪池 5860 2850<br>18888372276                 | ◆ 保 价 收 车<br>15726100150                |
| 专通改下水道抽化粪池<br>5878 2858 15864788838<br>8670 0184 1596662751 | ◆ 保 价 收 车<br>15726100150                |
| 低价68896121疏通<br>改管道、修水管、洁具                                  | ◆ 保 价 收 车<br>15726100150                |
| 24通修保2年修换马桶<br>天桥槐荫 8532 1110<br>市中历下 8982 0003             | ◆ 保 价 收 车<br>15726100150                |
| 五区锁 专通室内外管道<br>修改上下水、抽化粪池<br>1562405884                     | ◆ 保 价 收 车<br>15726100150                |
| 疏通改造修换马桶<br>打孔 8915 2716<br>13791137050                     |   |