

一个综合体带热周边商业地产

附近商铺租金大涨,不少传统门店压力加大着手转型



万达开业后,周边商铺租金涨了不少。 本报记者 吕奇 摄

附近门店房租大涨 商家找新出路

写字楼作为万达广场整体布局中重要的一部分,其5A级品质和万达的金字招牌必然会吸引大量投资者和企业入驻其中。目前,万达广场的写字楼只剩下少量尚未售出。“现在只剩两层了,选择余地比较小,但楼层都还不错。”一位销售人员说。

虽然万达的写字楼项目尚未交付使用,但其影响已经显现出来,周边商铺租金上涨,另外,不少传统门店开始着手准备转型。

“自从万达开始动工,房租就噌噌往上涨。”于先生在万达附近经营着一家小超市。“万达来之前,我这的房租也就是3万一年,现在已经涨到8万了,两年时间就涨了这么多。”于先生说,这么高的房租着实有点吃不消,而且客流明显比以前少了,生意不太好做。在附近经营一家面馆的刘先生也表示,房租大幅上涨让他备感压力。“大概50多平米吧,一年7.5万元,房东说还想涨价,以前这附近的门市房也就两三万一年。”

面对房租和客源的双重压力,部分门店在寻找新出路。“现在已经在考虑推新菜和新服务了,打算推外卖服务,满足在写字楼上班的白领的需要。”胜利路上一家饭店的老板说,“不抓紧时间准备不行啊,万达内部也有不少饭店,我们不做

出特色来很难吸引客人。”

竞争与商机并存 重点是差别化竞争

鲁东大学商学院博士李辉认为,对于周边零售商来说,在原有的区域配套较为成熟的情况下,面临着万达开业后带来的冲击,但也能享受写字楼可能带来的商机。

“烟台现有的商业分属不同的业态,即使在万达附近的零售商,也存在专业店、购物中心、百货店等不同的业态。不同的零售业态具有各自的特点,所满足的顾客群也是不一样的。”李辉说,“传统的零售和门店可以采用差别化的竞争策略,也可以拓展其他经营方式,比如通过线上线下结合的方式。”

此外,万达可以带来一些在商圈中处于边缘或不属于商圈的顾客到来。比如写字楼投入使用后,入驻的大量白领就是宝贵的客源,这也给其他零售商带来了盈利机会。

而对于不少商户担心的在转型中可能出现的盲目或者思路错误的情况,李辉认为,转型或升级应针对消费者的需求,“可以通过现有经营经验、市场调研等多种渠道去获取相关的信息,从而有针对地进行转型升级。”

附近住宅价格 同样水涨船高

万达广场的到来,不仅带动了周边门市房租飞涨,也迅速拉动了附近住宅的价格。

“最开始拆迁补偿下来的时候,因为万达当时的拆迁补偿比较高,周边的房价很快就开始陆续上调。”一家中介的老板介绍说。据了解,由于万达所在地块拆迁时,按照相关规定将补偿款定在了每平方米9200多元,导致周边的二手房价格出现上涨。“出了补偿标准之后,就开始有房东来改价格,慢慢的整个这边的房价就都起来了,以前这边的二手房房价基本都在7000-8000元左右,现在都到9000元以上了,条件好一点的房子可能上万。”

在二手房房价上涨的同时,租房价格同样水涨船高。“二手房价上涨了,租房价格肯定也上涨。”一位房产中介说,“还有就是,万达在建时,附近有不少民工要租房,很多房东不太想租给他们,就直接加价,也在一定程度上带动了价格上涨。”

结束语

连续四天,本报展开系列报道,多方面勾勒了烟台“新商圈”轮廓。城市综合体对一座城市经济的繁荣以及市民生活的多彩,都有着重要的带动作用。未来,让我们一起期待。

去年烟台外贸 进出口3240.7亿元

本报1月14日讯(记者 王永军) 记者从烟台海关了解到,2014年烟台市进出口3240.7亿元,同比增长6.7%,交出一份漂亮答卷。其中出口1806.1亿元,与2013年基本持平;进口1434.6亿元,增长16.7%。累计实现贸易顺差371.5亿元。

2014年山东省进出口总值增长2.9%,全国进出口总值增长2.3%,烟台进出口增幅分别高出全省、全国3.8个百分点和4.4个百分点。在对山东省经济增长贡献率排名中,前3地级市分别是烟台、潍坊和日照,贡献率分别是42%、18.4%和17.6%。

传统市场双边贸易基本保持增长,自欧盟进口增长迅猛。2014年烟台市对美国、欧盟、日本和韩国分别出口382亿元、319.6亿元、250.9亿元和182亿元,共占同期烟台市出口的62.8%。

韩国是烟台市最大进口来源地,进口491.4亿元,增长26.9%,占2014年烟台市进口总值的34.3%。自日本和欧盟分别进口150亿元和133.3亿元,自东盟进口149.4亿元。

2014年烟台市加工贸易进出口1911.4亿元,占同期烟台市进出口总值的59%,对烟台进出口增长贡献率达161.4%。2014年烟台一般贸易进出口981.9亿元,海关特殊监管方式进出口337.5亿元。

2014年烟台市外商投资企业进出口2314亿元,增长13.5%,占同期烟台市进出口总值的71.4%。2014年烟台民营企业、国有企业分别进出口814.6亿元和111.3亿元,分别下降6.8%和10.1%。

在出口商品方面,自动数据处理设备、电话和肥料出口大幅增长;游戏机、轮胎出口下降。主要进口产品大都保持增长,机电产品进口970.6亿元,增长27.1%;集成电路进口278.9亿元,增长8.1%;农产品进口125.9亿元,增长9.9%。

去年主要畜禽生产情况公布 生猪价格下跌 牛羊肉坚挺

本报1月14日讯(记者 秦雪丽 通讯员 孙海燕) 14日,国家统计局烟台调查队发布2014年烟台主要畜禽生产情况调查数据,2014年烟台生猪存栏减少,价格下降;家禽存栏略增,价格上涨;牛羊肉价格高位运行。

2014年,国家统计局烟台调查队对11个县市区计728个畜禽养殖户和187个非农业生产单位进行了跟踪监测调查。截至2014年12月15日,459家养猪规模户和47家非农业生产单位期末生猪存栏56.8万头,同比减少14.2万头,下降20.0%。一季度出售肥猪价格为12.75元,二季度为12.43元,三季度为14.10元,全年价格走势呈两头低中间高的态势。

牛存栏下降,羊发展迅速,牛羊肉价格高位运行。截至2014年12月15日,16家养牛规模户和10家非农业生产单位期末牛存栏16921头,同比减少3011头,下降15.1%;8家养羊规模户期末羊存栏5184只,同比增加768只,增长17.4%。目前,肉牛价格每公斤25.46元,肉羊价格每公斤23.8元,呈现高位运行态势。

家禽存栏略增,价格攀升。截至2014年12月15日,245家家禽规模户和30家非农业生产单位家禽存栏1297.9万只,同比增长1.3%。鸡蛋产量为1807.4万公斤,同比增加187万公斤,增长11.5%;出售家禽价格9.74元,同比增加0.39元。



本报记者 聂子杰

过去的一年,是芝罘区城市综合体建设开花结果的一年。大悦城、万达相继开业,改写了芝罘区核心商圈整体态势,毫无疑问也带热了圈内商业地产。据了解,万达广场周边商铺租金大涨,不少商家压力山大着手转型,此外,附近的住宅价格也一路上扬。

年关冲量,白酒商家也是“拼了”

买一送一、直降200元、买酒送自行车,行业萧条致商家促销不断



本报1月14日讯(记者 秦雪丽) 随着春节脚步的临近,白酒市场也开始热闹起来。买一送一、直降200元、买酒送自行车……各大商家推出种种优惠,大力促销,希望抓住年关这个消费旺季,进行冲量。

在大润发超市的酒水区,悬挂的一张张促销海报格外

显眼,“原价131,现价96”“原价89,现价49.8”……尽管距离春节还有一个月的时间,但各大白酒商家已经提前打响促销大战,买一赠一、优惠打折的白酒产品不在少数。

一位销售人员介绍,目前有一款剑南春52度陈坛特曲,原价是280元两瓶,现在促销价格是89.9元两瓶。“这两天厂家刚调的价格,比平时便宜了近200块钱,确实很便宜了。”该销售人员说,目前,很多商家都针对春节推出了优惠促销价。

刘女士从事白酒行业有五年时间,谈到近期的行情,刘女士直说“不好”,自禁酒令、八项规定出台之后,白酒行业也开始萧条起来,以前都是在家坐着等生意,现在得出去到处找生意。

“相比之前,今年的促销力度确实大,很多都是厂家直接推出的优惠。”刘女士说,在他们公司,买一箱售价998元的白酒,就可以获赠一台市场价1000多元的品牌自行车,算下来非常实惠。

大力促销的背后是白酒

行业惨淡的生存现状。近期在烟台召开的酿酒行业标准化探讨会议上,中国酒业协会副理事长兼秘书长王琦曾介绍,目前全国酒行业进入调整期,从2014年10月、11月的统计数据看,白酒行业在利税、销售额等方面都在下降,一些企业甚至出现亏损。

一位业内人士介绍,春节期间,走亲访友,是酒类市场一个很好的消费旺季,白酒行业更不会放弃这样一个促销的好时节,使出浑身解数提升一下业绩。