



这是6月22日11点半，记者在新高万达拍摄到的场景。同济南其他商业综合体一样，这里的名品店区域人流量比开业当日少多了。 本报记者 周青先 摄

吃饭排队 上厕所排队 坐电梯也排队 万达广场开业 三个月后再看看

两大购物中心促销,不是对着干?

济南高新区万达广场(以下简称高新万达)开业,恰恰选在“6·18”这个电商营销盛宴的关键节点。这一天,不管是高新万达还是银座商城,都出现了难得一见的排队付款的长龙。热闹的背后,是商业项目同质化现象严重的现实。当国内一二线城市购物中心日趋饱和,商超餐饮出现撤场现象时,高调亮相的高新万达又该怎么玩?

本报记者 张亚楠



高新万达开业当天现场。 资料片

6月18日,在泺源大街银座三期电梯里,参加完婚宴的王女士被拎着大包小包的人流挤在了角落里。

“银座打折了!”在这样兴奋语气鼓动下,已经习惯了网购的王女士迈进了已经两年没去过的银座商城。除了个别奢侈品不参加打折外,服装、鞋类、化妆品全部打折,穿着类满500返500,像王女士喜欢的ECCO(爱步)居然也是买500送500。

收款台前,是长长的排队结账的队伍。“很多年没见银座排这么长队了!”王女士感叹道。

“打折力度前所未有。”银座方面有关人员向记者强调,她解释说,6月22日银座店庆日,正好赶上18日是周末,所以就把银座20周年店庆促销提前到18日了。她表示,这一促销行为与高新万达开业没有任何关系。

同一天,更震撼的场景在东城上演。

“几乎全济南的都到这里排队了!”在高新万达开业当日,济南美食博主雪雪小厨娘玩起了映客直播。她模仿Papi酱的网红音,用一段4分钟视频描述了高新万达的“牛逼餐饮”。晚上10点多,这位资深吃货把这段短视频上传至秒拍。

“吃饭得排队、上厕所得排队,上电梯甚至也得排队。”亲临现场的滕小姐说。为了买一杯果汁,她足足等了半个小时。

高新万达的官方微信显示,开业促销活动为,18、19日全场夏装5折起,餐饮5折。一些商家还把优惠活动延长了几天。

高新万达披露的数据显示,高新万达开业首日客流量近35万人次,营业额近3500万元。三天客流量超百万。

市场趋饱和,体验式消费管用吗

2014年3月,万达商业地产以12.2亿元的底价拍得济南高新区三个地块,合并每亩地价约570万元。两年后,营业面积达15.15万平方米的高新万达终于开业。在

它周边,还有高新银座、丁豪广场、美莲广场、雨滴广场等三座大型购物中心在运营中。

高新万达开业引人瞩目。这是万达去年去百货化后在济南开的第二家万达广场,也是全国第141座万达广场。而就在6月17日、18日两天,万达在济南、台州、资阳三座万达广场开业。

L型经济走势下,万达没有丝毫放缓其在全国扩张的脚步。据悉,今年万达广场计划开业50个,重点将需放在三四线城市。

公开报道显示,截至目前,国内已经有近4000家购物中心,数量居世界第一,但购物中心建设热潮在国内远未结束。一个值得关注的数字是,很多城市零售物业空置率超过6%的警戒线。来自中国购物中心产业资讯中心的信息显示,从现在到2025年,中国还有7000家购物中心建成开业,届时中国内地的购物中心将超过1万家。这意味着,10年内在建的购物中心是目前已有数量的两倍多。目前,一线城市购物中心零售物业空置率已接近10%。

多方消息证实,由华润置业开发的万象城也将落户济南历下区文博片区,但开业要到两年之后。万象城是近几年风头最劲的城市综合体之一。所以,当高新万达开业后,众所关注的是,在这种形势下,它会用什么样的打法占领这个已趋饱和的市场?

记者注意到,高新万达有9大主力店,包括万达影城、宝贝王、迪卡侬、优衣库、苏宁易购、PLAY1家庭娱乐中心、圣豪超市、宝贝儿、鼎龙健身。其中万达影城、迪卡侬、优衣库、宝贝王可谓万达广场的标配,体验式消费包括万达影城、宝贝王、PLAY1家庭娱乐中心、鼎龙健身。

对体验业态的重视体现了近年来万达广场经营策略的转变,而这也是电商冲击下,国内多家购物中心转型的重点方向。这些商业业态的针对性很强,可以看出是以家庭、亲子、情侣、闺蜜关系为服务对象的。

餐饮是商业中心的救命稻草吗

6年前,济南第一个商业综合体——经四路万达广场开业,

将很多国际大牌首次引入济南。然而,就像恒隆、世茂等商业综合体后来呈现出来的面貌,吃饭的人不少,买东西的人却少得多。经四路万达商户更迭频繁,去年主力店万千百货撤出了,此次曾经在各个万达广场常见的万千百货没有进入高新万达。同样,定位高端的恒隆也出现商铺空置现象。

“中国的购物中心不是买出来的,是吃出来的。”这是业内人士给万达商业地产总结的15条铁率中有关餐饮的一条,显示了万达对餐饮板块的重视。

因为承租能力差、利润薄,餐饮业态曾经并不被商业综合体看好。一位在地产界工作多年的业内人士告诉齐鲁晚报记者,以前商场大多只有在负层或顶层有美食广场,一般在商场的业态比值约10%,餐饮仅仅是作为配套,用来填补逛商场的顾客的吃饭刚需。同时,餐饮业承租能力有限,通常租金不足零售租金的50%,而商业中心赚的是租金,因此多年前商业中心对餐饮的招商持保守态度。

而现在,餐饮已然从配角变成了主角,成为购物中心聚集客流、带动消费的重点业态。在业内人士看来,这源于阿里、京东等电商平台对线下实体店的挤压,导致餐饮业在商业中心地位提升。目前,餐饮所占比重已经从过去的10%到如今的40%以上。此次高新万达进驻的品牌共计183家,其中餐饮占据52家,正好符合餐饮占比40%以上的规律。

在高新万达四层,聚集了各色餐厅,其中最具有体验感的当数老济南主题餐饮街区——泉城印象。走进这条餐饮街就像是走进了上世纪30年代的老济南。青石板红瓦房,老火车站,斑驳的老旧木门,挂在墙上的28式自行车,还有穿着马褂卖糖人、草编的摊主。所有这些吸引着人们驻足观察、停下拍照。不管你举着手机对准哪个角落,几乎都能框出一幅有趣的老济南画面。

“泉城印象挺吸引年轻人。”雪雪小厨娘说,现在的年轻人都是“颜控”,来这里的没有不拍照发朋友圈的,从这个细节上就能说明这个项目抓住了年轻人,而80后、90后正是餐饮消费的主力。

据一位接近万达方面人士透

露,泉城印象是高新万达的一个创新亮点,如果效果不错,万达会考虑将这种主题室内美食步行街模式复制推广到其他万达广场。

“熟面孔”太多了

此次,山东凯瑞餐饮集团旗下,就有高第街、城南往事等四个品牌入驻高新万达。凯瑞餐饮董事长赵孝国说,凯瑞集团是万达集团全国性战略合作伙伴,旗下品牌入驻全国各地的万达广场会有多方面优惠。

这一现象很能说明问题,在购物中心饱和的现实情况下,商场为招商,免租金或补贴装修费等手段屡见不鲜。像山东省一家品牌号召力较强的餐饮品牌入驻济南泉城路某商业综合体时,这个综合体不光没有向这家餐厅要租金,还给它提供装修费用,双方约定达到一定营业额后再分成。

但记者发现,此次进驻高新万达的餐饮品牌绝大多数是在济南的世茂、恒隆、经四路万达等地屡屡出现的“熟面孔”,比如星巴克、肯德基、哈根达斯、西北45°、城南往事、高第街等。

雪雪小厨娘盘点了一下高新万达首次进入济南的餐饮品牌,只有韩国料理炭、素食餐厅太素、主打上菜快的吕氏疙瘩汤等。她认为,在世茂,有水货、混搭、小野猪这些就餐方式比较新潮别致的餐饮品牌。在高新万达50多家餐饮里,并没有看到这种特别针对年轻人的创意餐厅。

万达方面公开披露的数据显示,高新万达目前共引进品牌183家,首进济南的品牌28个,首进东城商圈的品牌116个。也就是说,绝大多数餐饮品牌是经过其他商圈验证过的。凯瑞餐饮董事长赵孝国认为,强大的品牌号召力和标准化生产保证的稳定质量,是这些品牌得到多家商业综合体青睐的原因。

目前,凯瑞餐饮旗下四家店也同时进驻美莲广场。赵孝国对此解释说,这两家广场虽然距离不远,但定位有差异,店面设计也有不同。美莲广场是写字间综合体,而高新万达定位更偏向类似于世茂、恒隆的金街综合体属性,在装修设计上更显热闹。

(下转B04版)