

# 时间进入2013年,老商圈“前途未卜”,新商圈蠢蠢欲动,谁才是最大赢家? 感受城变心跳 见证商圈变迁



商业是一个城市的名片,城市经济的繁荣最终表现为商业的繁荣。近年来,合肥的发展日新月异,众多商家纷纷抢滩入驻,望能在大好的市场中分得一杯羹。随着“大合肥”战略的推进,大型综合体的兴起,遍布市区新旧城区多个角落的繁荣商圈正在逐步形成,传统商业格局再生变。新商圈抓住机遇迅速崛起,老商圈勇敢突破大胆升级,竞争PK与合作共赢中,更加推动了合肥经济的腾飞。

时间进入2013年上半年,呈现在面前的是:老商圈“前途未卜”,新商圈蠢蠢欲动,合肥商圈“诸侯争霸”时代,谁才是最大赢家?

记者 邹传科

## 聚焦1:快速发展 大型商业遍布合肥

合肥市区哪里最繁华呢?有人说是四牌楼附近的淮河路步行街,有人说是三里庵和城隍庙,也有人说是包河万达。其实,这几年,随着市区旧城改造力度的加大以及路网建设、房地产开发步伐的加快,合肥商业地产遍地开花,以城市商业中心、市区区域商圈、社区商业组成的新商圈格局已现雏形。

“三孝口、四牌楼、女人街又到了长江路口……”曾经一首《合肥的石头》唱出了合肥人心中满怀的三孝口、四牌楼情节。“老合肥”都还记得,解放初,从九

狮桥到十字街的淮河路是合肥商业最繁荣的地段,那里应该是合肥商圈的发源地。1959年8月,合肥市百货大楼在四牌楼落成,四牌楼商圈开始形成。

到了上世纪80年代后期,红旗百货大楼、汇通商厦、龙图商厦等一批大型综合百货商场在“三孝口商圈”雨后春笋般涌现,科教书店、光明影都两大文化、娱乐场所也顺势入驻。此时,三孝口商圈在合肥城市商业发展中担当极为重要的角色,但是业态主要以国有商业为主体,商业规模不大,体量比较小。上世纪90

年代中后期,以鼓楼商厦、商之都、百货大楼、乐普生为代表的四牌楼商圈高速发展,商之都的诞生更是标志着高档商业消费的出现,但仍以传统百货商店业态的商业模式为主。步入2000年以后,合肥迎来了商业快速发展的时期。合肥作为经济政治中心的聚集力和影响力也不断扩大,而仅凭老城区的中心商业区已无法满足日益膨胀的人口消费需求,此时亟需新的商业中心来弥补空缺。城市副中心商圈开始不断发展,如南七商圈、双岗商圈等。

## 聚焦2:进入2013 多级商圈形成细化

2004年,伴随着安徽国购广场的亮相,三里庵商圈迅速崛起。2005年9月,安徽商业注定开始书写新的历史——元一时代广场正式开业。这一阶段,大型综合超市成为构建购物中心、区域商业的主力店和主力业态。

拓基广场、信地、大唐国际、明发、万达、银泰……自2006年以后,合肥市民休闲购物的选择越来越多,购物中心与复合型大商业遍地开花。2013年上半年,天鹅湖新地中心、华邦银泰等开业,让人们再次见证合肥速度。一面是新兴商业迅速崛起,如最受瞩目的黄潜

望板块,一面是老商圈力争转型,积极补充业态,如三里庵加入之心城,一时合肥商业万象纷呈。伴随着大牌房企的拓荒,如万科进军四里河、蓝鼎拓荒陶冲湖、保利跨步东拓、高速滨湖再发力,合肥未来商业发展前景可以说是一片光明。而随着多级商圈的细化,合肥城市商圈发展将逐渐走向成熟。同时,商圈发展呈现多业态协同补充发展态势,百货仍处商业垄断地位,购物中心处于上升阶段,超市大众店不断成熟。在新兴商圈跃跃欲试的冲击下,传统商圈面临挑战,群雄割据时代,砝码何在?

“我有一组数据来说明老商圈改造的必要性。2002年的时候,合肥人一年的人均消费额大约是5600元左右;去年合肥人的人均消费额已经高达15600元左右,增加了三倍左右。”合肥学院房地产研究所副所长凌斌老师向记者介绍,随着合肥经济的发展,合肥人收入的提高,消费水平也“水涨船高”,“对于老商圈来说,十年前还能满足合肥人的需要,但是十年后已远远无法满足了。”凌斌认为,合肥一些老商圈的“再造”已经势在必行,“经济指标的变化说明一点,老商圈如果不变化,结果只有被淘汰。”

## 聚焦3:有成也有败 差异化定位最重要

2013年1月,随着之心城的开业,大洋百货、保利影院等业态的入驻,三里庵商圈成功升级,也如贵族一般矗立在长江路上,云集着诸多高端店铺,见证了合肥的繁华。但是新兴商圈优势也极其明显,随着长江路“东扩西进”战略的推进,高架、正在建设中的地铁及其他生活配套设施的完善,主城区的范围不断扩大,并与周边区域连接更为密切,新兴商圈的崛起似乎是必然的,长江路以东的包河万达广场已是一个合肥人有目共睹的成功典型。

随着各区域内更多商场及店铺的

陆续开业,新兴商圈将聚集更加庞大的客流量,分流着老牌商圈人流。此外,诸多高端写字楼,如大唐国际、华邦ICC等等,这都将成为新兴商圈强势崛起的有力砝码。

另一方面,老商圈的“再造”有成也有败,如位于三孝口的女人街改造,面对的消费人群主要定位于在校大学生和追求街头时尚的年轻人,薄弱的消费能力成为其发展的致命伤。同时,随着高端商业的扎堆,各商圈商场同质化现象也逐渐显现。在逛完合肥大大小小几十个商场之后,记者发现“高

端”是这些新兴商业的共同点。无论是给市民带来新体验的万达,还是即将开业的华邦银泰,高端商场分布在合肥各个区域。

“据我的不完全统计,合肥目前已经至少盘踞着25个大型的商业地产项目,它们对整个城市商业经济的带动性会越来越地体现。”在上海交通大学中国商业发展研究所教授方宝庆看来,在大发展的同时最担心的就是饱和的问题。“相关部门应该提前规划商业地产发展的业态和模式,使之错位竞争、良性共赢。”

## 聚焦4: 商圈促进发展 合肥迎多中心时代

目前,合肥主城区目前典型的强中心型商业为以长江路为轴线的老城区及其东侧,形成市级中央商业区,且处于改造和提升过程中,主导零售业态以百货商店类为主,主要就是三孝口、四牌楼和淮河路步行街,加上新的城市综合体涌现,如三里庵、万达广场等,未来还将有新兴的商圈不断成长,这些商圈的发展必将带来多方利好。

作为城市发展到一定阶段的产物,新商圈的出现是城市升级的必然结果。那么现有商圈之间是否存在激烈或引发恶性竞争?目前,合肥商业布局是几大商圈并存共发展。其中,有城市综合体带动起来的城市副中心,还有基于传统商圈形成的都市商圈,开始形成了新的商务区,并且周边俨然形成了完整的商业配套设施。这些商圈各自定位明确,侧重点不同,相对竞争而言,更多的是互相借势、互补。

在业内人士看来,随着合肥次中心的发展,多中心商业格局日益显现。而随着合肥城市发展以市中心为核心,以“1331”新格局战略不断向外扩张的态势,不管是老牌势力的基础雄厚,还是新兴势力的潜力无限,合肥商圈在未来时期内显然很难做到“一人独大”,多中心时代已然到来。如此形势下,想要在竞争中不被淘汰,不管是传统商圈还是新兴商圈,都需要更多的智慧以及更多的努力。

## 阅读延伸

### 2013年合肥开业的商场

2013年合肥将有数十家大型购物中心开业,仅元月开业的购物中心就有三家,他们分别是,政务区新地购物中心、经开区华凤国际乐天玛特、蜀山区福乐门国际广场。而华邦银泰百货、百乐门、松芝万象城、星隆购物广场、安粮城市广场、东方广场等数家大型购物中心也陆续开业。明年计划开业的还有华润万象城、置地中心等。而目前规划中的还有坝上街购物中心、北城世纪城购物中心、合肥滨湖万达广场、合肥庐阳万达广场等。