

案例二 金源商业广场 吃不饱的消费力

金源河西商业广场位于河西中央公园地下,周边汇集了朗诗国际、嘉业国际城等知名楼盘,2008年该项目一期正式营业,但直到现在该商业广场仍旧处在半空置状态。虽然已有超市和影院进驻,但并没有得到居民的认可。记者在调查中发现,与居民日常生活相关的商业配套成为居民急切希望先解决的问题。

居民抱怨早餐成问题

“购物消费,一般还是去新街口”,“这边没有什么可以购物的商场,去万达的话,还是有点远,虽然二号线在元通站可以中转,还是希望能在家门口舒舒服服地购物”……住在河西中央公园和奥体附近的居民告诉记者,购物、吃饭、买菜等商业生活配套在该区域都很欠缺,这也成了该地区居民最苦恼的问题。“菜市场少、农贸市场少,买菜还要坐车去南湖小区的菜场。”家住朗诗国际的张大妈向记者抱怨,买个早点都没地去,以前小区内还有一个早餐点,后来由于租金太贵撤走了。

从居民的反映中不难看出,

与居民生活密切相关的生活配套仍是急需解决的问题。采访中,张大妈一直跟记者强调,带孙子出来玩,没有什么可以选择的地方,也就是中央公园可以逛逛。“虽说商场也开了一家,价格却高得离谱,哪是我们普通居民所能消费得起的,进驻的商场不接地气。”如今,奥体新城汇集了诸如朗诗、嘉业国际城、中海、万科等多家楼盘,同时也是建邺区政府着重打造的金融中心,但商业配套滞后的问题仍没有得到解决。

3年只有两项目在运营

关于奥体商业生活配套设施的规划在媒体上一直都有报道。之前,集蔬菜水果、便利店、家电维修与一身社区连锁品牌“优时”有传言进驻奥体,曾经给居民带来了很大的希望,不过现在也没有出现。

在河西中央公园地下,记者看到了金源河西商业广场的招商广告。据了解,金源河西商业广场一期已于2008

年开业,当初开业的项目主要是家乐福和中影国际影城。除了这两个正在运营的项目,记者看到大部分店铺还处于空置的状态,外围一个甜品店和餐饮店虽然营业中,但是里面的顾客很少。“这边开业快了一年了,现在试营业期间不需要交租金,要等到正式开业之后再跟他们谈租金的问题。”

之前一直有关于金源河西商业街二期已于去年开业的消息,但该项目招商部负责人介绍,目前二期招商仍在进行中,并没有正式开业,有一块区域已被五星电器整租下来,现在正在装修,估计年底会开业。该负责人对店面的租金并未透露,只是强调租户的位置不同,租金也存在差别。“现存的租位已经差不多了,先前开业的家乐福超市是从区域居民最基本的生活需求引入的,包括中影国际影城也可以很大程度上满足居民的观影需求。”该负责人说,时尚百货在项目中将被弱化,接下来的美食一条街将很大程度上满足居民日常生活的需求。

快报记者 刘德杰

案例三 大观·天地MALL 挨得住下关 “阵痛期”吗?

大观·天地MALL位于下关区,总建筑面积达10万平方米,是一个集购物、休闲、餐饮、娱乐、旅游为一体的购物中心。该商业项目2010年10月开业,截至记者调查前,项目运营期1年。可矗立在一片拆迁工地中,大观天地显然更多给人的感觉是一种“孤独美”。

烦恼:人气哪去了?

记者本周二在大观·天地MALL(以下简称大观)看到,场内消费者不多,本就宽敞的室内长廊显得有点空旷。

记者采访中发现,不少商铺都谈到一个问题:商场没人气。“周一到周五来逛的人很少,周末人气旺一点。”一名店主无奈地表示,“但我们一个月不能只做8天生意啊。”大观总经理谢先生在接受记者采访时表示,目前大观人气不足的现象客观存在,商场正在酝酿二次招商,对负一楼、一楼、二楼进行大规模调整,引进更多具有市场号召力的品牌。同时,将举行更多有持久性的、能带动场内餐饮、娱乐、百货多品类互动的活动来吸引人气。

按说,下关区没有一个像样的商场,而大观是南京首家紧邻国家4A级景区的综合性购物中心,又有儿童职业体验馆柠卡王国、麦德龙、金钱豹等这些很有市场号召力的品牌“助阵”,人气应该很旺才对。但是,下关区目前正处于旧城改造阶段,人口的减少,以及现

有消费群消费能力不足,都造成了大观现阶段冷清。

阵痛:流失的消费力

一位资深商业人士表示,一般来说,一个购物中心所需要的人口密度,每平方公里不少于4000-5000人,比如说鼓楼区,人口密集度每平方公里达到3.3万人。“虽然没有拿到下关区的数据,但是据我们观察,下关区周边居民人口数量不多。”记者了解到,下关滨江地区的拆迁改造计划涉及11000余户居民,以每户3个人计算,滨江地区迁走的居民就达到3万余人。根据国家统计局提供的数据显示,2010年南京市居民人均消费支出为18156.34元,人口迁徙导致流失的消费力达到5.4亿元,虽然这些消费力并不仅仅留在下关,但是即使有10%,也达到了5400万元。

早在2009年,南京就提出要投资400亿打造“南京外滩”。按照下关区政府的规划,一个集高档写字楼、酒店、住宅、民国建筑等于一体的“南京外滩”,将于几年后出现在下关。也就是说,下关还要经历几年拆迁的“阵痛期”。

去年大观开业时,南京一家媒体写道:占据了“南京外滩”核心区的大观天地MALL未来必不会“寂寞”。但看起来,大观还有一个不短的“阵痛期”需要挨过。

快报记者 曾茜

完美成长季 / 温暖在中国 金盛百货中央门店 秋冬商品博览会

3楼

羊绒城

金盛羊绒羊毛羊绒衫节火爆开幕

★品牌丰富

鄂尔多斯、洪叶云台、雪莲云台、冰山雪貂等各种高中低档羊绒线、盒装线及各种品牌成衣。

★款式繁多

印花、开衫、鸡心领、圆领、高领及各种长短连衣裙。

★服务承诺

如遇成衣质量问题,一星期内包退换。量身定做如有质量问题,包退换。

★购物赠礼

单次消费, 满200元送天堂伞一把; 满300元送内衣一件; 满500元送女士内衣一套; 满900元送男士内衣一套。

2楼

波司登皮草专售会

南B3区爱河皮草: ★千款皮草全场抛货★男式羊皮茄克390元起售★女式裘皮上衣580元起售!

5楼

羽绒城

波司登、鸭鸭羽绒服98元起, 波司登、雅鹿、鸭鸭、冰洁新款折上加赠礼!

金盛酒店用品市场——华东地区最具规模的酒店用品市场! 服务热线: 025-51806649