

专家的眼光诠释商业动态

商业消费

提起宁南商业商贸区,商业主要集中在汽车市场、4S店以及家居等领域,除了麦德龙、迪卡侬外,几乎没有其他生活配套商业。2011年6月份,火车站运行,紧邻火车站的明发商业广场各大主力店的开业时间被提上日程,顶着南京“第四商圈”之名的宁南商贸聚集区再次被炒,可面对如此烫手的板块,业内人士直言,商圈的发展应遵循开发时序,宁南商圈差的是时间。

现代快报记者 刘德杰

拼齐业态降低价格 宁南板块不差钱只缺时间

发展中的阵痛

早在2006年发布的《雨花台区商贸业发展规划》中,“宁南现代商贸区”的概念被提出。如今,在以火车站为中心,北至宁南大道,南至秦淮新河,东至宁溧路(含宁溧路),西至机场高速公路的规划范围内的宁南现代商贸区内,聚集了麦德龙、百安居、石林家乐家、月星国际家居、永隆家居、迪卡侬等商业企业。然而,在业内人士看来,宁南商圈缺少的是接地气的商业业态,零售业的发展仍存在空白点。

记者调查发现,在所谓的宁南商圈中很难找到大型综合超市或百货商场,区内居民为采购日用品,常要跑到瑞金路的金润发、河定桥的欧尚。在这一局面下,当地政府着力打造商业项目——明发商业广场备受期待。该广场紧邻火车站,总建筑面积超过40万平方米,于去年底开业。南京工业大学房地产业系主任、天诚不动产研究所副所长吴翔华看来,商业地产需要更专业团队运作、招商

设计及经营管理,存在风险更大,明发商业广场未来将经历阵痛期,这个阵痛是来自于时间培育。

在已运营一年多的火车站,记者发现绝大多数商铺被闲置。明发商业广场一位负责人透露,虽有“火车一开,商机无限”的说法,但目前而言,即使坐拥南站交通枢纽优势,在面对快餐式客群和区域交通滞后等现状时,短期内宁南商业很难有较大突破。

人气从哪里来

雨花街道一位相关人士表示,火车站带来的人流及交通流、附近有仁恒翠竹园、君悦湖滨等一批中高档住宅区兴起,再加上依托快速通道而来的周边省市居民,表面看宁南商圈不缺人气,可如何聚气才是关键。以目前宁南现代商贸区内体量最大的综合性商业中心明发商业广场为例,尽管具有区位优势及交通枢纽的优势,但仍面临人气欠缺的问题。

7月13日,明发商业广场的又一大主力店永辉超市开业,据超市相关负责人介绍,开业期间较



大幅度的优惠力度吸引了周边的不少市民。通过主力店带动人气,从而盘活其他商铺,无疑成为明发商业广场的当务之急。

据悉,9月份明发商业广场内的中闽百货将开业,可填补宁南商圈缺少综合性百货商店的空白。中闽百货相关负责人说,通过前期消费力调研,中闽百货力图通过大而全的商品种类及大众化价格,满足周边居民消费需求。对于社区型商业而言,物美价廉的商品是聚集人气的杀手锏。中闽百货定位大众化,生鲜产品占

宁南商业板块未来发展备受期待

40%,永辉超市在售农产品价格比周边农贸市场低15%,均意在通过高性价比商品吸引周边市民。

短期内的交通瓶颈

区域商业发展中最让商家头疼的问题之一是“交通不便”。尽管宁南商贸坐拥火车站、地铁、绕城公路等快速通道,但现实是,地铁三号线在施工中,从火车站到明发商业广场至少需十几分钟,存在没有无缝对接的公交站点等问题,这让其短期内仍面临公共交通滞后带来的发展瓶颈。

吴翔华认为,商业项目的发展应考虑到开发时序的问题,固定的消费群体及居住人群,办公设备及商业配套提升,才能带来商业所需的人气。在吴翔华看来,任何商业项目在没有形成之前,肯定要有个市场培育期。宁南商贸发展面临的公共交通滞后问题凸显,商贸企业及相关政府也已经意识到,据了解,正在施工中的地铁三号线也将设有明发商业广场站。

目前,刚刚开业的永辉超市已经开通了十几条线路的免费购物班车线,线路覆盖到周边8到15公里之内的主要居民区,并延伸至江宁,而即将开业的中闽百货也不排除开通购物班车的可能性。明发商业广场的相关负责人告诉记者,该项目也在与公交部门积极沟通,后期,明发商业广场或将拿出一块区域建设公交停靠点。雨花街道相关人士表示,作为各级政府着力打造的商贸聚集区,相关政府部门也在积极规划协调解决宁南商圈公共交通滞后的问题,解决只是时间的问题。

本期导读

关注“黄牛党” >>B22

“爱的七夕”全城热募 >>B23

本周六小人精相约苏宁环球 >>B23

主 编 杨 坤 责 编 何 冬 雷 美 编 张 晓 雅 组 版 杜 敏

华诞感恩 霸宠全城

活动时间: 8/3起

新百 CFNBEST

穿着类 单笔单柜 满88立减60-45元现金

特别特惠商品不参加,活动细则详见柜台明示

店庆换购 8/3起

VIP 600元抢充700元生日礼金 力度空前 感恩巨献 可再参加店庆活动

一次性充2笔再加赠50 (单卡限购两笔,限前1000名,抢购地点:7楼收银台)

(限8/10-8/19使用) 相当于最高可在店庆活动基础再享8.3折 前300名再送666元写真/全家福免费拍摄券

穿着类单笔单柜付现 满298以上消费满800元以上 赠 玉器/国产表单笔单柜

欢乐刮刮礼一份! (单笔消费刮奖1次)

60周年庆晚会入场券/店庆礼金卡/进口巧克力/店庆蛋糕毛巾……

“盟”动精彩 购299元抽奖赢取天长地久666元拍摄券、卡通情侣毛巾等好礼(日限100名)

店庆盛典 名品共襄

- 宝庆尚品开业“钻”属黄金优惠20元/克
- 钻石/K金全场8.5折,现场摇奖抢ipad2
- AUPRES L'OREAL 500减100
- 羽西 YUI-F-SAI OLAY 400减60
- 音儿独家 全场3-7折
- 8.3-8.5 铂玺 部分4-6折
- 8.3-8.5 诺琪 1-3折
- 阿迪达斯 耐克360 独家3-7折
- 衣恋集团/绫致集团/ Etam 部分5折
- BASIC HOUSE PEACE 太平鸟 部分5折
- BELLE C.banner 百丽 88减45
- LACOSTE (8.3-8.5) 部分6折