梦回1999

本周一，百思买宣布，王健将辞去百思买全球高级副总裁及五星电器总裁职务，将继续担任高级顾问直到6月底。对于这位认识多年的老朋友，我只想说：累了就歇歇。

2000年，我还是初出茅庐的小记者，第一次采访王健，他平和地问候，说话速度很快，回答很睿智，这是他给我的第一印象。面对尖锐的问题，他总是会笑着说，这个可以问，也可以写，但要所保留。我问：为什么？他笑着说：因为我很尊重我的员工，我的企业，怕他们受到伤害。当时正是五星电器零售业迈步时期，转向全电器产品经营，国有六大商场采取了联合促销抵制模式，价格战此起彼伏异常激烈。南京消费者是幸福的，在真枪实弹的价格战中，他们是最大受益者。

进驻山西路军人俱乐部，这是五星电器开始走全品类电器产品卖场的第一步。采访王健时，他说这是他职业生涯的一个新的开始，从这里开始，五星电器将被写入中国零售发展史中。一个自信、有责任感，充满幻想的企业家，总是希望自己人生的路走得轰轰烈烈。如今，这位老朋友即将消失在我的笔下，祝福这位老朋友一路走好！

不仅仅是王健，从1999年到2009年，是南京零售业发展最快的10年，他们用智慧、心血和毅力让南京零售业地位站到了全国前列。曾在一个朋友的办公室，看到两个烟缸堆满了烟蒂，但她平时从不抽烟。原来是开了一夜的会，只能靠抽烟提神，当时是南京家电业竞争最激烈的时刻。多年后，谈起这件事情，她跟我说，其实她想过离开，但为什么坚持到今天，连自己都没办法解释。

如今南京商业变得冷漠，按部就班，墨守成规，缺乏激情，没有创造力，后来人也总是带着疑惑的眼光看待我们，这是我的印象，也是那帮老朋友的惋惜。然而我希望梦回1999，重温那个让所有人充满激情的商业年代，重新拿起那支屌丝情节的笔。

杨坤

随着诸多商业项目的开工与招商，江宁从坊间戏言“回来睡睡觉的刚需集中营”，转变为南京商业消费的又一重要引擎，这只是时间问题。投资50亿元的江宁万达广场将在今年12月正式亮相江宁东山，这无疑将加速推进江宁商业化的进程。毋庸置疑的是，未来在江宁扎堆涌现的shoppingmall将极大改变江宁的商业格局，而在繁荣背后或将爆发一轮惨烈的厮杀，消费者将用脚投票，决定商家的未来。

现代快报记者 何冬蕾

江宁商业未来抱团欲狙击新街口

万达年底亮相：特色才是制胜之道

江宁消费潜力大

根据2012年5月初《南京市2011年度人口发展报告》显示，2011年，从南京市范围看，常住人口总量第一位的区县是江宁区，为127.12万。如果按照人均月消费达到1000元人民币来估算，产生的消费金额近13亿元人民币。江宁区农民的收入也在提高。来自江宁区统计局的数据显示，2012年上半年，江宁区农民人均现金收入达9465元，增长14.5%，增幅位居全市第一。

这样一个庞大的消费群体曾被忽视，致使江宁商圈一直难以形成品牌效应。目前江宁几大商圈，河定桥区域的商业靠购物超市来维系；九龙湖片区基本靠殷巷老的商业配套；大学城有文鼎广场购物中心，缺乏整体性。“江宁商业现状比较分散，未形成有较大影响的商业中心，高端服务业高端商业较少，不能适应江宁经济和社会的发展，商业项目主题特色不足。”江宁房地产协会副秘书长张国安说。

但情况已然改变，各方商业大佬齐聚江宁，甚至有坊间戏言，扎堆涌现的商业项目似乎有着再造一个“新街口”的可能。

商业项目扎堆涌现

对江宁在未来2-3年内涌现的商业项目盘点一番，品牌云集。这些项目包括位于江宁核心区的万达集团第三代商业地产“城市综合体”模式，建筑面积约53万平方米，其中购物中心面积约20万平方米，预计在2013年底开业；位于江宁天元西路的亚都天元大厦；位于江宁九龙湖地块的金轮星光名座；位于河定桥地铁物业的金轮新都汇；位于江宁区天元中路的新城发展中心；位于江宁大学城中央的协众财富广场；位于江宁岔路口的中驰北美国际广场；位于百家湖地铁口的金鹰国际项目。

“我们就是希望把消费者留在江宁，不要再去新街口。”正在与江宁万达洽谈合作项目的一位品牌经营人士表示，非常看好江宁的shoppingmall发展。

对于江宁的居民来说，也正在感受到“商业大佬”的厚爱。住在百家湖巴黎城的黄先生笑言，房价和物价已经在同步增长。“现在百家湖的房价破万，等金鹰建成了，房价估计还会涨。”与此同时，物价也在上涨。“以前在百家湖边的饭店一桌人吃不掉1000元，现在同样的店，得花1500元才出得来。”

特色商业是制胜之道

从河定桥到百家湖，3公里范围内将会扎堆涌现4-5家购物中心，“以家庭型消费为主，怎么留住消费者是商家必须研究和解决的问题。”一位商业观察人士说。目前，位于东山的江宁万达眼下正在紧锣密鼓地筹备年底开业事宜，消费者有期待，品牌商更为关注。

事实上，在3月中旬，江宁万达项目将REPLAY、GUESS、TOMMY、BROOKS BROTHERS、施华洛世奇、AUTASON、CANALI、LAVICO、DKNY、DECLEO等品牌供应商邀请参观了福州和泉州门店。“参观后，我们对万达江宁项目的兴趣更浓厚。”部分“万达中国行”参与商家表示，将会在未来与江宁万达广场展开全面合作。

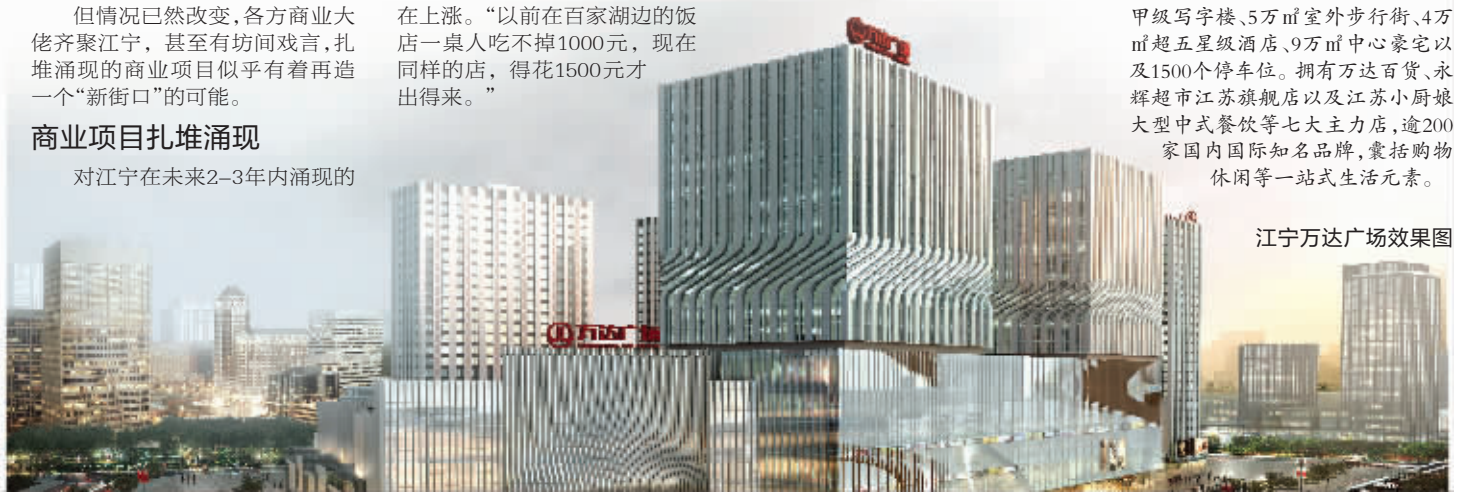
“江宁万达广场目前室外底街商铺已基本售罄。”一位不愿署名的品牌人士透露，中国黄金等品牌都在此落户。让品牌商信心十足的还在于江宁万达广场项目配比的变化，“在项目配比上，餐饮业态维持了45%，但同时增强了服务业态，约占总项目的15%，一向强势的休闲类商业项目得到发挥，如儿童游乐场所占地约2000平方米。”另一位商业人士格外看好万达广场自身配备的15万平方米写字楼项目，“按人均5平米计算，将有3万人在这个楼上工作，将成为万达广场非常可观的客流量来源之一。”

“万达广场运作商业地产项目一般是18个月，这让他们具备了很强大的先发优势。”一位南京本土品牌经营人士表示，万达的开业对于后来者将会形成巨大的压力。

■相关链接

江宁万达年底亮相

据悉，南京江宁万达广场为万达集团斥巨资打造的年度旗舰项目，总面积53万㎡顶级城市综合体。上元大街、竹山路、金箔路三条江宁区主干道环绕江宁万达广场。项目包含20万㎡顶级购物中心、15万㎡甲级写字楼、5万㎡室外步行街、4万㎡超五星级酒店、9万㎡中心豪宅以及1500个停车位。拥有万达百货、永辉超市江苏旗舰店以及江苏小厨娘大型中式餐饮等七大主力店，逾200家国内国际知名品牌，囊括购物休闲等一站式生活元素。



江宁万达广场效果图