

◎回忆

三年前百年老建筑多空置

28日上午,记者在广仁路步行街内遇到了胡美,2007年从烟台教育学院毕业后她首次回到烟台,可是这里的变化令她意想不到。“当初我们大学同学经常来海边看海,顺便到步行街里逛逛,可是里面什么都没有,房子都是空置的,有时还会推门进去看看,还在想这么好的房子没人住呢?”

据广场管理工作人员介绍,此处拆迁后广仁路步行街里的老建筑闲置了约有4年时间,当时由于种种原因房子一直空置,

既没能形成旅游景点,也没有商家入住。直到2007年,烟台市政府出台了《烟台市人民政府关于鼓励市区特色商业街发展的意见》,此后3年的时间,这里发生着悄悄的变化。

记者了解到,政府致力于把广仁路步行街打造成滨海广场国际商业步行街。包括广仁路、十字街,共合里三条街道,突出体现滨海的韵味,将观海、听涛、休闲、娱乐、购物融为一体,将整个街区打造成国际级西式休闲文化娱乐中心。

◎现状

如今这里已经租不到店面

龙地檀香馆是今年7月份刚刚开业的一家新店面,记者见到该店铺的王经理时,她正指挥工人进行店内的修饰。“还行,现在的生意还是比较红火的。”王经理告诉记者。

龙地檀香馆的店铺面积百余平米,年租金是十几万元。王经理说,幸亏租得早,现在这个

价钱已经租不到房子了,几年前还无人问津,现如今有这么火爆吗?是的,记者走访发现,聚集此地的全是有名的商家,休闲、娱乐、餐饮店面一家挨着一家。

“这里主要是面对高端人士,所以生意不可能像菜市场一样。”王经理对自己的经营定位非常有信心。

◎探访

没有棋牌和麻将的茶馆

采访中记者了解到,政府部门“筑巢引凤”,着手将广仁路步行街一线打造成滨海广场国际商业步行街,将主要面向高端人士。

在龙地茶楼内,记者见到的进出者均是衣着讲究的人士。工作人员介绍,茶楼想吸引的主要是商务人群,而现在这类消费者是比较多的,他们主要在此“谈事儿”。茶楼经理说,他们追求的是“雅”,这与商业步行街的定位也是相符

合的,因此,“这里没有棋牌和麻将,不像菜市场一样火爆的原因就是雅多于俗”。

自从步行街内的生意红火以后,小温就经常邀两三好友来坐坐,听着海涛喝茶很是惬意。小温说,烟台是滨海城市,需要这样一个规格相对高的地方供市民和外地游客休闲。

小温说,没来过的市民会以为这里的消费很高,其实他常去的店面是没有最低消费的,坐多长时间都没有人赶。

以前楼房空置无人问,如今商铺林立成规模

滨海商圈,3年完成华丽转身

本报记者 张琪

直到现在,宋兆亮回忆起3年前广仁路步行街内的惨淡情景时仍称“历历在目”。当时此处还是无人问津的,现如今已然商铺林立,颇具商业步行街的规模了,虽然还未达到尽善尽美的境地,但是作为第一个“吃螃蟹”的人,宋兆亮对此已经很满意了。

2007年,烟台市筛选确定九条商业街道作为烟台市第一批重点培育的市区特色商业街,广仁路步行街位列其中,它要被开发成滨海广场国际商业步行街,3年过去了,商业步行街现已摆脱了当时尴尬的境地,完成了一个华丽的转身。如今你可以看到一些别致的店铺和晃眼的鲜亮招牌,别有一番韵味。

滨海商圈迅速发展带给我们的还有更深的思考,在烟台,与广仁路步行街有着相同历史渊源的老街不在少数,如朝阳街及烟台山,还有比它们更古老的所城里,有了这样的改造范本,烟台市的文化遗产改造能否再上台阶呢?



①



②

图①:指示牌上的众多商铺,只是所有商铺中的一部分,这也是步行街其中一隅,更多的商铺还在其他位置。

本报记者 赵金阳 摄

图②:商业街区的建筑别具风格,街道两侧的商铺吸引着每一位游客的目光,到此街区游览的游客都会走进街道两侧的商铺观赏。

本报记者 赵金阳 摄

投资方找准定位,经营中也有麻烦

步行街有了人气又遇发展瓶颈

说起步行街的变化,不能不提宋兆亮。作为烟台华纳柯投资顾问有限公司的总经理,宋兆亮从2007年来到烟台后整体承包这个项目自然对外出租。并着手打造商业步行街。2007年4月27日,宋兆亮已经不用思考就能说出自己来到烟台的日子,如今他已经收了3年多的房租。

26日,记者在与宋兆亮的面谈中得知,广仁路步行街当时着力打造的是国际化的高端商业步行街,打造国际性的商业会所

需要前提条件,那就是国际上知名商家的参与,他们会先在一二线城市里扎稳脚跟后才会考虑烟台,因为烟台是三线城市。

国际性的商会不来扎根,但投资方却不能呆呆地等人家来,于是招国内最好会所的想法在宋兆亮脑子里盘旋,目前步行街的招租规模已经达到了93%,剩余的店铺也已经在洽谈中,于是人们现在可以在这里看到大量的

“保持原貌,打造商业氛围”摆在了宋兆亮的面前。他说,这里的房子利用率其实是很低的,商家入住后其内部结构是不允许改变的,以餐饮店为例,油烟从何处排出去都是要仔细考虑的问题,投资方绞尽脑汁想出让

人眼前一亮的设计方案,与保持原貌的规定相违背了,因此只能搁置。在宋兆亮的办公室里,摆着一排设计图,但是这些图纸派不上用场,只能放在办公室里看一看,“前期有希望,后期有困难”,这是宋兆亮对这几年来

的总结,其中酸甜苦辣都有。不过有了好的开端就已经让投资方很高兴了,记者了解到,今年步行街的招商工作已经结束,后期会通过各种各样的宣传来进行开发,打造出真正的商业氛围。

宋兆亮说,烟台是开埠名城,在公司向外推荐自己的时候也利用了开埠这一文化亮点,还因此产生了一些地名故事。2009年公司推出的“1862海岸广场”还引起过不少的争议,因此还推动了建成5年的滨海广场正名。如今,公司还在力推开埠文化,记者获悉,广仁路步行街还将有一个与开埠有关的新名称出现。

◎影响

文化街区改造有了范本

与广仁路一起列入打造计划的还有朝阳街等老街区,这些老街目前还处于相对滞后的状态,滨海商圈的成功经验是否值得朝阳街、所城里等老街改造时借鉴呢?

烟台山文物管理处主任柳忠进说,烟台是开埠名城,有着相当浓厚的文化底蕴,广仁路步行街只是烟台市区一隅,像这样有待开发利用的街区在烟台还有很多,如所城里、朝阳街以及时代广场等等,广仁路步行街的成功之路是否可以推广?

26日,记者从烟台华纳柯投资顾问有限公司获悉,当初该公司来烟台时曾经将朝阳街和时代广场也纳入了开发之列,不过后来由于种种原因未能成功。对

此,宋兆亮说,朝阳街内的建筑产权单位过多,无法及时腾空,另外,作为商业街区,里面没有停车场也是不可能的,这些都是制约朝阳街开发的难点。当初,朝阳街改造的设计方案甚至都已经拿出了,未能付诸实施不能不说是一种遗憾。

“铁打的营盘流水的兵”,广仁路步行街内的商家并不是求了就不会走了,其中也存在优胜劣汰。宋兆亮说,休闲氛围浓厚的,有人气的店铺才能最终立足。

记者了解到,烟台华纳柯投资顾问有限公司签订的合同是在此经营20年,“赚的钱将继续投入”,这是宋兆亮对自己将来的打算,稳定也是老街区开发并保持繁荣的先决条件。

◎思考

文化与商机一个都不能少

仅仅利用滨海景区的老房子就能开发出商机吗?绝对不能,烟台这座开埠名城所焕发出的魅力是商业开发的最基本条件。因此,文化与商机一个都不能少。

随着时间推移,往昔繁荣的大马路逐渐失去了风光,两旁的建筑逐渐破旧,路面也破损不堪,虽几经修补,还是无法恢复往日的辉煌。各种小摊点也从路边一直摆到了路中央,污水垃圾遍布,行人掩鼻而过,车辆通行难上加难。2002年,烟台市政府决定拆除大马路两旁的旧建筑,保留古建筑,修建滨海广场。

经过修缮后的广仁路,目前两侧的建筑均为二层

西式或中西合璧式楼房。滨海广场国际商业步行街位于原广仁路十字街一带,全长800余米,建筑面积4.6万平方米。在滨海景区的建设改造过程中,街区保留了百年老街的历史风貌,具有较高的文化价值和商业用途。

记者从华纳柯公司获悉,烟台是开埠名城,在公司向外推荐自己的时候也利用了开埠这一文化亮点,还因此产生了一些地名故事。2009年公司推出的“1862海岸广场”还引起过不少的争议,因此还推动了建成5年的滨海广场正名。如今,公司还在力推开埠文化,记者获悉,广仁路步行街还将有一个与开埠有关的新名称出现。



滨海商业区紧靠大海,因优美的风景和绝佳的地理位置,很多慕名而来的游客络绎不绝,古朴的建筑风格,也吸引了众多电视剧组来此拍摄和取景。 本报记者 赵金阳 摄