

# 花园路火了 师东路还在“养”

## 道路改造后兴衰各异,商家该如何经受修路“大考”

本报记者 王光照 实习生 王飞

### “兴商”还是“还路”

#### 城市发展中的矛盾

山师东路与文化东路交叉口一家休闲服装店里,偶尔有三两个客人光顾,店主赵刚正在上网。虽然修路改造已是三年之前的事,但“退商还路”带来的沿街店铺大量减少,商业氛围变淡,让坚持留下的商家至今无法恢复“元气”。

在此处开店已有10年的赵刚回忆起当年的场景,仍然神采飞扬。“修路之前的山师东路那才叫热闹,那时候路边的商家也多,人们逛完这家进那家。”即使经过三年“休养”,赵刚还是说,现在生意大不如从前,“原来工作日每天能卖到三四千元,周末能卖到六七千元。现在勉强能恢复七成。”对此赵刚感到十分无奈。

据了解,山师东路原来只有五六米宽,污水横流,小商贩占道,给市民通行带来不便。山师东路改造后,

双向四车道,成为许多市民每天的必经之路。

对于“兴商”还是“还路”的无奈,山东大学交通规划设计研究中心主任张仲华说,道路本来就有交通、商业经营和生活三种功能,三者之间存在一定冲突,在城市发展过程中,规划部门一直要考虑的问题就是,到底保什么,留什么,像山师东路,之前基本不具备交通功能,改造之后方便了车辆通行,那商业经营就做出了妥协。

“商业发展与城市提升是融合在一起的。”济南市商务局有关负责人说,以前山师东路确实很繁华,但属于低档次繁华。沿街小商铺林立,老百姓也觉得逛起来很方便。但如果城市要提升,沿街到处是低价的小摊位也不合适,道路提升,沿线商铺也需要随之升级。

### 同样是提升改造

#### 几条路兴衰各异

正在山师东路的赵刚为不尽如人意的营业额烦恼的时候,花园路上一家女装店的店主高静却正在展示新款春装。在此开业两年

多,生意一天天红火起来。“现在附近的小店有模有样,饮食、购物、休闲都很方便,来往的客流也越来越多。”高静说,看好未来的发

### 核心提示

同样是道路改造,花园路、泉城路借机找到了感觉,但山师东路、文化路却失去了往日的繁华。商圈的兴衰由何决定?商家如何在“退商还路”的现实面前经受住考验?记者对此进行了采访。



花园路改造后变得更加繁华,沿线的商铺变得规整,经过一段时间发展,目前餐饮、购物、休闲各种场所齐全,客流也逐渐增多。 本报记者 王光照 摄

展前景,她已在花园路上开了两家服装店。

同样是道路改造,山师东路、文化路有了宽敞,少了商气,但泉城路、花园路这些道路却越发红火起来,商家的命运到底由什么决定?

山东大学经济学院副院长李铁岗说,道路改造对沿线商业的影响分为以下情况:一种是道路改造以前,周边的环境已经发生变化,原来的商业定位不再适应环境发展需要。像泉城路紧靠泉城广场和写字楼,是济南重要的商业街,必然要提升改造,定位高端,改造后的泉城路商

圈适合了周边的环境变化,也就慢慢兴旺起来。

另外一种情况是道路改造前,原来的商业定位没有问题,而且已经形成了固定的客流,由于修路人为使环境发生变化,像山师东路和文化路,改造后削弱了商业多样性,冲散了原有客流,再想恢复元气就有一定难度。“还有现在道路改造、商业提升都是全拆,再全部重建。”李铁岗说,这样推倒重来的方式,使新建的商业体与新环境不能完全适应,生命力变弱。其实商业提升应该是个渐进调节的过程,像花园路就是分点分段逐步提升完善。

### 市场定位需探索

#### 商家要挖掘潜力

当谈到未来规划时,赵刚说,山师东路改造后租金上涨,不适合低端的小商贩生存,加上多所高校西迁,学生群体减少,周边的店铺格局已经发生改变。他也考虑,自家店铺定位将从年轻群体慢慢转向中年成熟消费群体。

面对环境变化的现实,像赵刚这样的商家到底如何经受住考验?李铁岗说,商圈形成需要逐步培养和调节,也需要商家不断挖掘潜在市场。如果有一个门头房,是开饭店,还是小百货,

还是服装店,按照市场规律可以最终做出判断,这样形成的商业定位也最符合消费需求。就像泉城路改造后也经过了几年调整,拆除老百货,引入大型城市综合体,现在终于找准了定位。而济南市商务局有关负责人表示,环境变化并不都是坏事,商家应该抓住道路提升这个机会,比如北园附近原来都是家具建材市场,层次不高,但随着北园大街拓宽,商家也进行新一轮洗牌,大的家具巨头落户,市场变商场,这就是城市和商业同时提升。

Hisense

4月16日至17日 仅此两天

Hi-smart

# 海信集团厂家直销

全国巡回-济南站 工厂技术总监亲临现场

## 大牌厂价 全城期盼

工厂与消费者面对面 新产品品鉴会同步进行!

### 直销地点:

济南舜耕国际会展中心 市中区舜耕路28号  
海信集团济南分公司 历下区山大路105号  
济南银座大酒店 二环东路2880号二楼  
济南华联大酒店 经二路十一号571号  
山东新世纪酒店 经十西路28816号世纪国际对面  
章丘千禧大酒店 章丘市明珠经济开发区泉山街中段

### 直销报名热线:

电视: 88895531 88895564  
空调: 88895635  
冰箱: 88895639  
洗衣机: 88895669  
手机: 88895601

