



建筑时间长达 39 年的百货大楼，一度在泰安市民心中占有不可取代的地位。在经历计划经济向市场经济的转变时，却逐渐衰落了。如今，一个新的经营理念，一个带着文化气息的商业系统将它盘活。由此，市民不禁会问：什么样的商业模式，才是泰城真正需要的？怎样的路子，才是日后的发展方向？



11 月 28 日，泰安银泰中心文化园开业。本报记者 刘丽 摄(资料片)

从传统百货到文化产业

# 一座落寞楼 脱胎显生机

本报记者 李芳芳



银泰中心的商家们举牌欢呼，庆祝开业。本报记者 刘丽 摄



两个年轻人正在动漫城玩游戏。本报记者 刘丽 摄

## 引导出了需求 也便有了市场

泰安百货大楼曾红极一时。“去百货大楼买东西”是那个年代人们常说的一句话。一定意义上，百货大楼是一个时代的象征，它从兴盛到衰落也是一个发展进步的过程。就像哲学里的观点：事物总是在不断的否定中发展前进。

26 岁的冯女士刚刚研究生毕业，作为“80 后”的代表，她对老百货大楼充满了感情。“记得小时候家里还比较穷，很长时间才会逛一次商场。百货大楼在我的心目中就是天堂。里边有很多好吃的、好玩的、好看的。如果过年的时候能从里边买件新衣服，再吃上一支冰糖葫芦，就能满足很长时间。”冯女士说。

同样是在财源大街，一个同样的更迭故事也发生在红楼百货身上，同样是一茬一茬不断更换的商户，却怎么也逃脱不掉落寞的结局。泰安到底需要怎样的商业形态？

现在，市民们的消费水平随着收入水平逐渐攀升，一般的百货大楼已经不能满足消费者的购买欲望。牌子、档次、价位逐渐成了追捧的对象，进而精神生活也成了不可缺少的追求。

银泰中心文化园的成功并不是偶然，从它火的背后，看到的是如今消费者最强烈的需求。随着时代的进步，市民的消费意识也逐渐新潮、超前。好日子就应该宽裕点过，更应该精彩地过。“消费在于引导，引导出了需求也便有了市场，不管是在物质上还是在精神上。”卫海总结着。



## 老商业中心浴火重生

11 月 28 日上午 10 点 18 分，阵阵礼炮声中，一个主打文化产业的商业系统——泰安银泰中心文化园正式开业了。它是泰安市政府招商的重点项目。由江苏鸿基(集团)公司及泰安世界之窗科技公司共同打造。耗资 1.2 亿人民币，占地 6059 平方米，建筑面积 3.5 万平方米。

开业典礼现场，在文化园内众商家的欢呼和过往市民的热情盛赞下，一种别样的滋味在银泰中心的业主们心中油然而生。虽然对这一天的全部场景，他们心中都设想了很多遍，但当天的场面，却是如此与众不同。

据不完全统计，开园首日，泰安银泰中心文化园接待了近 4 万名市民前来休闲、娱乐。这样的成绩并不是每个商业系统开业时都能取得的。

住在洼子街社区的市民陈女士告诉记者，她在老百货大楼附近居住了 20 多年，见证了大楼一段时间的变迁，也眼看着送走一茬又一茬落寞的商户。如今，银泰中心文化园的火爆开业，让她和邻居们不由感叹：终于有能“镇住”这

栋大楼的能人了。

“银泰中心文化园不是普通的百货中心，也不是一般的娱乐场所。里边有餐饮，还有五星级的影城，高档次的练歌房和设施完备的电玩城等，娱乐项目一应俱全。这种轻松但不低俗的娱乐场所，很对我和同学的胃口，所以开业这一天一定要来玩玩。”自山东农大的学生王伟说。

## 最初定位远离文化

银泰中心文化园是一个主打文化产业的商业中心。除了一楼经营百货外，其余商家全部体现出了文化的气息。

二楼，可以找到来自东西方餐饮文化的碰撞原素；三楼，能从摇滚、流行、通俗音乐中体会到艺术的美；四楼，雪亮的银幕上放映的不仅仅是大片，更是给人启迪的智慧，教人看清光怪陆离的社会和现实；五楼，从斗智斗勇的游戏里，接受前卫、新潮的思想……用如今时髦的话说：这是一个很给力的地方。

“其实，我们之前的定位并不是做文化产业，这个决定是几经修改后做出的。”银泰中心文化园董事长卫海说，2007 年开新闻发布会的时候，

银泰中心对外宣传是做一个科技产业园区，像泰安的神州大厦和华联一样的经营业态。

“都说北有‘中关村’，南有‘珠江路’，我们也想把南京珠江路的模式引进泰安，但实地考察后发现，这个市场是有限的，这个构思自然就被淘汰了。”卫海说。

科技产业园区没做成，银泰中心又转战传统百货。在商业相对集中的财源大街，人气、交通和物流应该都不是问题。但是，关键的一点卡住了这个想法的实施：财源大街上有根基夯实的中百大厦，有百货新秀恒盛国际，有搞服装批发的四海商城，还有深受年轻人喜爱的金桥服装城，再做传统百货卖场，如何才能脱颖而出？“在定位的时候，我们忽然发现自己陷入了一个局限，那就是无论我们选择哪一种已经存在而且经营成功的业态，都仅仅是在模仿，而不会有创新和突破。”卫海说。

## 单调夜生活给了灵感

作为南京来的投资商，卫海告诉记者，泰安和南京的生活差别是很大的，虽然泰安是一座国际旅游名城，但是在“玩”上，还是没有达到它应该

有的效果。

泰安这座城市，不缺饭店、KTV、影院、电玩城等餐饮、休闲娱乐的地方。但细细想来却又发现，在泰安又没有一个能够包揽很多娱乐项目，提供上档次、高品位、专业化服务的综合场所。没错，泰安缺的就是这种定位的商业中心！

“来泰安之后，我发现这边的晚饭吃得过早，而且吃完饭后，市民们也很少出来玩，夜生活太不丰富。要是在大城市，泰安市民睡觉的时间正好是那里夜生活开始的时间。所以综合考虑，决定投资做文化产业，集中大型的休闲场所于一体，用资源整合的优势走出自己的路。”卫海说。

部分市民的口中，也正好印证了银泰中心投资的可行性。在泰城某单位做业务的范先生说，由于工作需要，晚饭基本都是陪客户吃，吃完饭还要选择娱乐项目来增加感情，有时为了定一家店，需要考虑泰城大部分类似的场所，很是劳神。

“娱乐场所需要集群效应，越是扎堆了选择性越大。等市民有娱乐的想法时，很自然就会想到去这个集中的地方。因为去的虽然只是一个地方，但玩的却不是一个项目。”范先生给出了自己的看法。