

济宁“次商圈”全猜想

文/片 本报记者 马辉

“对于一座城市而言,空间有多大,商家的舞台就有多大。习惯了在济宁城区工作与生活的市民,在这一空间相对狭小的圈子里,很多行动与行为早已形成了一种思维定式:购物去太白楼路,散步去洸河路,办信用卡去红星路。然而,在享受便利生活的同时,城区狭小的空间,给交通带来了巨大压力,也让这里的商业难以迸发出新的活力。为了拉升城区框架,济宁开始实施“东拓西跨南联北延”的战略,在这一背景下,济宁多个次商圈也呼之欲出,然而,它们会是谁?记者专门对此进行了走访。

金宇路商圈

体验： 每一个项目都是大体量

在西起105国道、东至琵琶山路口的一段金宇路,全长不过5公里,目前,诸多商家纷纷抛万金于这一地段,汽车汽配城,城市综合体,特色商业步行街,五星级酒店,物流商贸城,家居购物广场等各种业态都已经纷纷落户金宇路,或签约,或在建,或已开业,它们共同的特点是,每一个都是大体量,每一个都是大手笔。

记者驱车沿金宇路自西向东走访看到,位于金宇路西首的是金宇汽车汽配城,目前,200多个商户已入驻,10多个汽车4S店也已开门

纳客。往东行驶,金宇路西侧的一片土地已经被广东博澳鸿基投资集团有限公司于去年收入囊中,项目定位为高端城市综合体,整个项目占地达2400亩,这一项目的定位是打造成全省乃至全国的业态样板。再往东是已经开工建设的济宁亿丰时代广场项目,总投资16亿元,定位为集商贸、物流、购物、体验于一体的现代城市综合体,预计一期项目于6月中旬封顶,10月份将正式运营。往东前行,是总投资为50亿元的太平洋百货商业步行街项目,该

项目已于去年签订合同,定位为打造包含众多百货品牌、商业品牌的特色步行街,其中还将引进奥特莱斯、森林购物广场等知名商业品牌。在建设路至琵琶山路的一段金宇路上,则云集了准备升级改造的金宇家居装饰城,正在加紧施工的佳世客、红星美凯龙家居广场,准备布点这一区域的九龙家电商场,定位与贵和购物中心,这些商业业态功能互补,档次较高,相对集中,运营后,将大大提升这一路段的人气,形成一个不可忽视的商圈。

未来： 三至五年成为济宁城市副中心

在济宁老城区的北部,原来的老327国道济宁城区段,因金宇家居广场的兴起,2005年正式更名为金宇路。由于其曾经承担着交通要道的重任,如今,这条路给人们留下的直观印象还是车流穿梭,区别于城区主干道,守望在老城区北部边缘。然而,就在这悄然无息中,金宇路在默默地进行着蜕变。

2008年,济宁为了改变市中区、任城区发展不均衡的局面,经上级批准,对两区进行了区划调整,整个金宇路以北的一片广袤的土地作为济宁北延的重要部分,被定位为济北新区,作为任城区的属地,这也意味着,一个新城将在这块土地上拔地而起,短短一两年的时间,济

北新区10多个新居民区已经立起了一排排高楼,路网建设,湿地公园,商业项目,五星级酒店,政府大楼等建筑都在如火如荼的建设之中,预计在5年时间内,整个济北新区将能吸引30万的居住人口。

这一历史机缘,也给金宇路带来了前所未有的一次发展机遇。“老城区与济北新区各位于金宇路两侧,再过三五年,原本的城郊接合部将华丽转身,进而成为两区交会处的核心主干道。”任城区商务局局长杨建军告诉记者,金宇路主要有三大优势,一是其便利的交通条件和区位优势,二是其宽敞的延伸空间,三是其传统的商贸物流基础。从长远规划上看,金宇路被定位为任城新区的中

心商圈和济宁的次商圈,任城区已将金宇路的升级改造工作列入日程之内,力求赋予这条道路以文化内涵及现代风貌,不久的将来,这里会成为市民购物、娱乐、休闲的一个新商圈。

对于一座城市而言,空间有多大,商家的舞台就有多大。众多大块头、大气魄的国内外商业巨头也看到了金宇路光明的未来,提前参与到这一造城运动中。“作为商家,看重的是前景,是未来,如果等这条路发展起来的时候,可能就没有我们的一席之地了,虽然投资总是有风险的,但是金宇路所具备的这种得天独厚的优势,让我们愿意做第一个吃螃蟹的人。”济宁亿丰时代广场的相关负责人说。



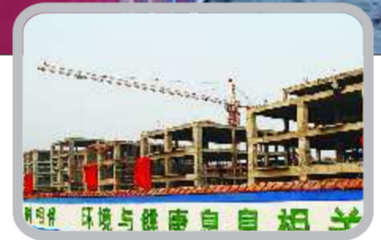
在金宇路上,商家的各种宣传口号在向公众传达着这里未来发展的希望。



在火炬路一旁,一个大型家居购物广场正在加紧建设中。



火炬路东侧,众多国际知名商业品牌落户,再过两年将是一番热闹景象。



在京杭大运河西侧,一个大型商贸城项目进展十分顺利,目前已现雏形。

火炬路商圈

体验： 城区东部蕴藏大商机

记者驱车沿红星路自北向南走访看到,在红星路与火炬路十字路口附近,森泰、银都、明珠、如意等多个小区分布在周边,在火炬路西侧,银座家居博览中心的主体建筑进展顺利,其中,A、B两栋地下及地上建筑主体已经完工,E、F、G三栋建筑已完成桩基施工,整个建筑面积达7万平方米。商业部分预计今年的7月1日交付使用,10月份前后正式开业。

在银座家居博览中心的对过,是正在建设的森泰·御城二期商业部分。据介绍,这一块商业用地面积为11万平方米,目前正在

进行桩基施工,年底前争取主体封顶,预计到2012年,各个商家可顺利入驻。目前,沃尔玛超市、巴黎春天百货、金逸国际影城等知名商业品牌均已达成协议,这些知名公司的入驻,将发挥其主力店的魅力,从而使这一区域成为济宁城区的高端消费商圈。

往北行驶,在这段长达千余米的路段上,云集了近60家各具特色的餐饮、娱乐门店,诸如、湖上渔家、万福园、老院子、毛家饭店等特色饭店,都已经成为了城区市民耳熟能详的就餐场所,每天都云集了

大量来此就餐的市民。此外,其间还有多家娱乐场所和快捷式酒店纷纷落户营业,使得这段原本冷清的火炬路路段开始变得繁华、热闹起来,充满了生机和活力。

随着市中区东南片区开发工作的推进,靠近济邹路一端的火炬路还将有大手笔,目前已规划建设一家五星级酒店和一座城市综合体。“这里可以说是通过城区的东大门,通过这些项目的带动,一定会使这里焕发出夺目的异彩。”市中区东南片区开发项目指挥部的工作人员刘西阳说。

滨河新城商圈

体验： 运河西岸,两大项目南北呼应

记者沿京杭大运河西侧走访看到,目前,太白楼西路梁济运河大桥正在加紧施工建设,即将通车。这一大桥是济宁市城市“西跨”的纽带,整个工程全长2161米,桥梁全长1371米,主桥宽40米,双向六车道,它的通车将对运河经济带的发展和济宁市战略性发展具有重大意义,使得市民驱车从城区到西部仅需10分钟左右的车程就可到达。

在运河岸边,豪德商贸物流城一期项目已全面开工建设,当前一期项目104栋建筑已经动

工,其中主体结构实现封顶的有75栋,其余建筑正按时间节点抓紧施工。据豪德商贸城的一位负责人介绍,该项目总投资50亿元,规划面积3300亩,一期占地708亩,建设面积35万平方米,投资15亿元。目前,五星级酒店、国际会展中心等标志性工程开挖地槽,项目一期计划2011年8月份投入试运营,10月份正式开业。届时,将有2000多户商户入驻,经营品类包括服装、副食、百货、皮革等近10个品种。除此之外,这一区域还将配套建设金融服务区、休闲娱乐购物区、

居住区、绿地、汽车站等配套设施,从而提高整个城区西部的城市品位和档次。

记者还看到,美恒国际汽贸博览城项目顺利开工,该项目占地1860亩,总投资41亿元,一期工程共占地230亩,建筑面积9万平米,27栋建筑工程主体正抓紧建设,投资6000万港币的宝马4S店完成公司注册,正在开挖地槽建设。建成后将与豪德项目南北呼应,错位发展,105国道现代商贸物流发展轴将初现规模。

未来： 带动大运河西岸快速崛起

沿太白楼路跨过京杭大运河,是一片发展相对落后的区域。然而,随着济宁“西跨战略”的实施及市中区在京杭大运河以西打造滨河新城的蓝图,这里原本平静的景象将被打破,取而代之的是商贸物流项目建设工地的热火朝天,沿105国道上的一面面红旗和色彩绚丽的广告牌,也向人们昭示出这里所蕴含的力量。

“运河作为济宁的母亲河,拥有着无与伦比的开发前景,而且大运河西侧区域也是济宁城区与嘉祥县的连接带,交通便利,可利用地面积大,具有广阔的发展空间。”市中区安居镇的工作人员鲍国强告诉记者,目前,豪德和美恒两大项目已经落

户这一区域,大体量的商业项目建成后,它们的集聚效应会凸显,并迅速形成又一商圈,从而带动整个城区西部区域的快速崛起。

大运河生态经济区作为济宁西跨战略的核心区域,位于济邹曲嘉邹市区西组团,规划范围主要集中在北起跃进沟,南至南二环,东起西外环,西至济徐高速,总面积约160平方公里的区域。园区将依托运河建成商贸批发中心、仓储物流中心、运河文化旅游中心、汽运客货集散中心、船舶修造中心、农副产品集散中心等一系列能够完成济宁商业格局升级,推动济宁经济发展的商贸物流新核心。

“我们看重的是济宁城区

西部优越的区位优势。”济宁豪德商贸城的相关负责人称,大运河生态经济区的建设,不仅将缓解中心城区的城市压力,同时将集中引导目前市区内一些小型市场进入大运河生态经济区向商贸物流业方向发展。更多货流,资金流,信息流等资源的汇集,“官舸商舶鳞集,麻拥于济城之下”的兴旺景象再现,将复兴济宁商品流通枢纽城市地位,使更多的企业和商家汇集济宁,当然,最直接的受益者还是居住在城区西部的市民,巨大的人流将带来更多商机,各种配套服务项目的提升,将使得济城区西部迅速发展成为又一大商圈。

未来： 形成高端消费新商区

火炬路,位于城区东部,是连接济北新区、科技新城、老城区及北湖新区的重要干道。近两年,济宁通过对这条道路的升级改造,目前,道路宽敞,路况优越,道路两旁优美的绿化和造型精致的路灯让人感到耳目一新,这条道路已经成为了济宁城区的一条景观大道。

“城区东部是一个市民居住相对集中的区域,且不乏很多的高档社区,具有较强的消费能力,周边又缺少一个成熟的商圈,而火炬路南通达,交通便利,具有开发的空间,且环境优美,因此有形成商圈的先决条件。”火炬路商业片区项目指挥部副指挥长、市中区观音阁街道办事处主任贾庆斌

告诉记者,从红星路到济邹路一段的火炬路,全长近3公里,主要包括靠近红星路的火炬路商业片区及靠近济邹路的东南商业片区两个重点商业片区。将来,一批重点项目正在加紧招商和建设,这些项目全部建成后,将成为城区东部市民餐饮、娱乐、休闲、购物的首选地点。

“一个区域的未来肯定是以项目为基础的,我们要做的就是筑巢引凤。”负责火炬路一旁项目开发的森泰房产相关负责人白副总经理介绍,预计到2012年,各个商家可顺利入驻。届时,在高档百货广场,世界知名品牌超市及高档电影院等主力店的带动下,火炬路商业片区的商业氛围会被迅速带动起来。

●商圈前瞻

未来三五年的商业大兴之年

专家观点：

拉框架促新商圈形成
济宁市商务局副局长 韦平

近几年,济宁将大范围大跨度拉开城市框架,加快推进济宁城区“东拓西跨南联北延”。这就注定了未来的三至五年,一大批重点基础设施和功能性设施建设,会相继在这些区域展开,届时,将有多多个新商圈在这些区域形成。

着眼于济宁的发展,而今天的商业只是个起步阶段,但已经初步圈出了“太白楼核心商圈为主,多个次商圈为辅”的商圈分布雏形,预计三至五年之后,随着这些区域在商业配套集中成熟之后,诸多房地产项目会纷纷集聚落户,使更多老城区的居民迁到这些城市次中心居住,这将使市民在选购住房时有更多的选择,有效改善市民的生活环境,从长远上看,也将促进济宁完成城市框架的拉升。

商家观点：

选择新区是为了双赢
济宁亿丰时代广场总经理 邓宗浩

不可否认的是,在济宁未来的城市发展进程中,太白楼路核心商圈的地位无可撼动,对于外来的商家,有的看重这种即时的集聚效应,有的则更看重投资地块的未来,当然,这两者都没有错。

目前,济宁正处在拉开城市框架的关键时期,预计整个时间会持续三至五年,对于商家而言,这个时候恰恰是最佳的投资时期。毕竟,城区交通压力大,地块价值高,开发成本高,这也是商家不得不考虑的问题。相比之下,正在着手开发的这些新区,则可以重新拉开一场“造城运动”,无论从开发空间、成本,以及交通情况上看,选择在未来有潜力的准商圈入手,无论对于商圈的提升,还是对项目本身的运作而言,都是双赢的,性价比最高的。