



尤建宝向记者介绍新汽车站商圈布局情况。

在老一辈临沂人的眼里,临沂老汽车站的启用与当年西郊商业圈的发展同步,老汽车站最大的贡献就是带动了西郊商业圈的发展。如今临沂新长途汽车客运总站代替了老汽车站,也接过了带动商圈发展的接力棒。如今新汽车站商圈客观上已经形成,而且发挥着更大的作用,看似“西郊”,胜似“西郊”。

临商道

看似“西郊” 胜似“西郊”

“这里就是下一个‘西郊’。”临沂浙商海宁皮革城运营总监尤建宝满怀信心地说。

尤建宝是临沂人,他将路名的变化看做临沂城市规划的缩影。他说,在四五年以前,临沂人将蒙山大道看作是一条界线,再往西就不是市区了,但是从2007年以后,市民的这种观念开始发生转变,市区从蒙山大道扩大到了现在的临西十一路。

“这种改变,其实反映了西部商圈在市民心中的概念,汽车站周边不偏远了,商圈就初具规模了。”尤建宝说。

临沂大学商学院教授朱建成认为,汽车站商圈客观上已经形成,在基础设施方面,新旧汽车站不可同日而语,新汽车站与周边各个市场、物流站场相互配合,形成一条龙服务体系,专业性和系统性比“西郊”更强,看似“西郊”,胜似“西郊”。

“未来汽车站商圈将会成为临沂又一个经济中心,配套设施完善后,将会吸引周边人口,有效缓解老城区商圈的压力。”朱建成说。

朱建成教授认为,商圈形成后,需要政府部门的整体规划,随着居住人口的增加,需要建设与之相关的配套和公用设施,比如,学校、医疗机构等。

● 链接 商圈西移: 60 余处市场 搬迁扩建

或搬迁,或原地扩建,近几年,临沂商城九成市场都进行了不同程度的提升改造。据了解,临沂商城累计投入资金150亿元,完成旧村改造拆迁200多万平方米,整合搬迁、改造提升市场60余处。

从2005年开始,临沂商城根据统筹规划、拆旧建新、划行归市的原则,对分布在原市区的专业批发市场进行整合改造,调整合并为13个功能交易区和3个现代物流区,配套建设现代化仓储区、商住服务区。

在临沂商城西部,以临沂汽配城、临沂小商品城、华强建材物流城为代表的新型市场形成了西部核心商贸区,依托天源、金兰等大型物流园区,市场商品辐射力得到大幅度提升。

新汽车站商圈：

再造一个新“西郊”

文/片 本报记者 王健

“车站像块磁铁,有吸引力”

10月9日11时许,记者来到临沂华星文体店铺,店里人头攒动,经理王建福忙得不可开交,连口水都顾不上喝。王建福给几个刚从胶南来的客商介绍产品,得知王建福的产品价格低廉,胶南客商问怎么送货,王建福告诉他们,旁边就是物流站场,发货非常方便,看到如此方便,胶南客商最终决定购买。王建福一直忙到12点,才得以喘一口气,琢磨中午吃什么饭。

如此火爆的销售场面,在刚搬迁之初,做了十几年文体生意的王建福根本不敢想象。他以前的店铺在通达路与水田路交会的小商品批发市场,经营一向不错,可就在2007年市场集中搬迁,搬到蒙山大道以西,王建福心中泛起了嘀咕,在当时人们的观念里蒙山大道再往西就出了城区了,现在经营这么好,去那

么偏僻的地方会不会拖垮生意呢?

搬到新市场后,半年多生意都不好,王建福曾经想过转行,但是舍不得,坚持了下来。随着汽车站和物流站场也陆续来到了这里,市场在2008年后有了好转,而且生意越来越好,来这里的市民越来越多了,市民也不再觉得这里偏僻了。

“以前的市场比较小,没地方停车,现在市场大了

顾客也旺了,现在想想搬迁到这里是多么的正确,我相信以后市场发展会越来越好。”王建福说。

与王建福经营十几年不同,车站周围商圈也吸引来一些年轻的投资者,杨先生3个月前才在汽车站西门开了一家快餐店,中午是最忙的时候,为了经营好店铺,他将一家人都接到了店里帮忙。

为什么会选择这里?杨

先生告诉记者,主要是看中汽车站客流多,从现在看,这里的生意还可以。

“车站像块磁铁,有吸引力。”杨先生说。

记者注意到,在汽车站西门,像杨先生这样的店铺还有很多,而且这些商铺多以全国连锁店、加盟店为主。一位店铺经理告诉记者,在车站周边开设连锁店或者加盟店,显得正规些,旅客能放心来这里消费。

酒店走“商圈模式”打开局面

2010年8月,临沂宾馆大学酒店开业,作为汽车站商圈周边最高档的宾馆,又紧靠汽车站和高速公路出口,开业时顾客应该很多。但是,开业半年里,稀少的客流确实让酒店营销主管李超大跌眼镜。

“我们有30多个包间,当时最忙的时候,也只能订

出四五桌。”李超说。

李超介绍,经过不断地反思,他们认为可能与酒店当初的经营思路模式有关。酒店开业之初,他们仍想沿用总店的经营思路,即以机关企事业单位会议为主,可是在处在汽车站商圈,这个思路并不符合周边商户的需求。

“周围经商的人多,他们需要的不是课桌式的会议,而是订货会。我们根据这一需求,调整了我们经营理念,以服务商业的订货会为主,果然打开了市场,一个月我们最多能开十几个订货会,而且这些订货会又带动了餐桌和客房,整个9月份就是在满负荷运转。”

新市场纷纷落子新商圈

9月29日,记者来到刚开业没几天的临沂浙商海宁皮革城。据工作人员介绍,这里的商铺大部分已经招商出去了,而且开业第一天营业额就达到了百万元。

临沂浙商海宁皮革城运营总监尤建宝告诉记者,

皮革城开业后,填补了临沂商城皮革专业市场的空白。

尤建宝介绍,由于皮革市场专业性比较强,技术难度较高,在国内集中在浙江海宁市、河北辛集市两地。

“由于皮革是中高档消费品,很多临沂顾客前往海

宁购买皮革,花费很大。自从我们开业后,很多商场超市都从我们这里进货,我们这里的商品能比外地便宜很多。”尤建宝说。

在皮革城招商部,有一幅巨大的地图,上面除了列出皮革城的位置,还将汽车

站、批发市场、物流市场等都标了出来。尤建宝介绍,海宁皮革城选择这里主要就是看中这里的区位优势。

皮革城南面是临沂汽车客运总站,小商品批发市场,西边是京沪高速临沂收费站,金兰、澳龙物流,北面

是临沂大学,东面有临沂书法广场、鲁南汽车城等。

“有了这些区位优势,客商将会非常便利,他们坐汽车可与市场直接对接,然后从物流企业配送,然后就可以上高速,可以说是一条龙服务。”尤建宝说。