

城市综合体, 改变城市商业格局

——网友对话嘉宾, 共话润州现代商贸业发展

本报记者 刘红娟 景泊 曾海蓉 胡冰心 许益明

8月12日, 位于润州区的万达广场热闹开业了, 里面吃喝玩乐一体化的消费模式让不少市民流连忘返。今明两年, 还有7个类似万达广场的城市综合体项目将在润州开业。昨天上午, 润州区代区长胡小青率队走进网络直播间, 与广大市民网友共同探讨有关城市综合体的相关话题。



出席嘉宾:

- | | | | |
|-----|------------|-----|-----------|
| 胡小青 | 润州区政府代区长 | 徐心田 | 润州区商务局局长 |
| 许向阳 | 润州区政府副区长 | 朱玉和 | 润州区统计局副局长 |
| 强益铭 | 润州区发改经信委主任 | 曾晓亚 | 润州区城管局副局长 |

万达是我市第一家城市综合体

网友“一粒沙”: 万达开业了, 人们对城市综合体格外感兴趣。城市综合体到底什么意思?

胡小青: 按照经济学的解释, 城市综合体就是将城市中的商业、居住、餐饮、会议、娱乐等城市生活空间的三项以上进行组合, 并在各部分间建立一种相互依存、相互受益的能动关系。不能将城市综合体

看成是一座商场, 用通俗的话来说, 其实是就将商业街区由传统的平面延伸变成立体空间。万达是我市第一家真正意义上的城市综合体。大体量, 功能全设计, 以及占据城市区域重要商业中心或者黄金地段, 加上主流开发商的实力打造, 综合体因此往往能成一座城市的地标性建筑, 甚至成为城市的名片。

润州商贸打造“一核四区三带多特色”

网友“一粒沙”: 能介绍一下润州商贸业规划定位吗?

胡小青: 未来润州商贸业发展将形成“一核、四区、三带、多特色”的总体空间格局。“一核”即城际广场区域, 以万达广场为核心, 打造集购物、休闲、商务、娱乐、餐饮为一体的综合商业区; “四区”即南徐、官塘、青年广场、七里甸四个区域级商业中心; “三带”即滨江休闲旅游特色商业带、中山西路个性精品商业带、312国道专

业市场带; “多特色”即打造一批各具特色的时尚商业街区, 如金山宝地演艺娱乐街区、江鲜美食街区、西津古渡文化旅游区、大西路传统商业街区、伯先路历史文化街区等。不同商圈有不同的定位和业态。如城际广场商圈以活力、时尚为重点, 金山商圈以休闲娱乐为重点, 青年广场商圈以特色商贸为重点, 形成润州区内各具特色新的区域性、特色性新商圈。

万达开业三天营业额近 3000 万元

网友“icecream”: 镇江人期待已久的万达热闹地开业了, 经过一个双休日, 不知道营业情况如何?

徐心田: 万达广场在8月12日正式开业。据统计, 开业起至14日晚三天时间内, 客流量总计约60万人, 营业额近3000万元, 创城市商贸业的新纪录。在本地网

络论坛里, 有160多条网友发帖议论万达, 其中对政府、商家建议共计1000多条。相关部门已经将网友们的意见进行归纳汇总, 把市民网友对万达的期望、对润州商贸业发展的建议, 变成城市发展的新动力。

城市综合体与大市口商圈互补、错位发展

网友“飞天”: 润州建设这么多城市综合体, 会不会改变传统的城市商业格局?

许向阳: 润州区目前开业和在建的城市综合体各有特色, 目标群体和自身定位各有不同。润州的城市综合体与其他商圈互补、错位发展。以万达广场为例, 它的发展, 将不只是消费商品, 而是给市民提供体验时尚的生活方式, 从而摆脱传统商业以购物为中心的思路, 这些都与大市口商圈不

同。另外, 适当的竞争有利于促进全市商业的整体繁荣, 得益的是广大市民。

强益铭: 未来商业发展一定是多元化的, 各个区域商业定位各有侧重、互有差异、适度竞争, 因此城市综合体的发展与大市口商圈的繁荣并不矛盾, 它们的发展将共同做大镇江商业蛋糕, 把市民的消费潜力激发出来, 将外流消费、特别是高端消费拉回镇江。

金山网
WWW.JSW.COM.CN
镇江综合性门户网站
金山网全程网络直播

润州八大城市综合体崛起

网友“老犀牛”: 听说目前润州还在建设多个城市商业综合体, 可否详细介绍一下?

胡小青: 以万达广场为代表, 润州目前共有8大城市综合体和重点商业项目, 主要分布在城际广场、青年广场和金山、中山北路三大区域。其中, 城际广场商圈集中万达、常发、中浩三大城市综合体, 青年广场商圈集中了九润商业广场、时代华府、958财富广场三大城市综合体, 金山商圈集中东方伟业广场、金山5H时尚街区等两大城市综合体和特色街区。这些城市综合体, 总投资近80亿元, 总建筑面积近100万平方米, 其中商业面积约70万平方米, 陆续将在今年底、明年初开业。

许向阳: 这八大城市综合体除在大型卖场和影院等业态竞争较激烈外, 基本都按照差异化发展、互补性竞争布局。在城际商圈, 已建成开业的万达广场为综合型全业态, 拥有一家五星级酒店喜来登酒店, 传统购物消费突出年轻时尚主题, 走平价路线。体验式消费占

比很高, 区别于传统购物中心模式。与之相邻的常发广场包含一家沃尔玛超市, 招商已经启动, 将与万达广场实现互补。中浩的体量较小, 业态布局也将以弥补万达、常发为主。

在青年广场商圈, 九润商业广场招商已完成95%以上, 主力店包括乐购超市和中影影城, 主要服务周边居民消费和辐射丁卯片区, 突出解决文化消费需求。时代华府以高档写字楼为主, 填补我市空白。958财富广场则突出儿童和婚庆主题, 将打造全市最大婚庆服务市场。

在金山商圈, 东方伟业也属于全业态综合体, 与万达以南北争雄并称。目前两家虽在直线距离上相近, 但因铁路线分割和城市道路分割的实际状况, 两者应无短兵相接之忧, 而且在具体重点业态上, 东方伟业将突出幼儿益智行业, 此外奥特莱斯项目也在洽谈中。金山5H时尚街区目前已集聚相当旺的人气, 目标消费人群除市民外, 还有大量外地游客。

城市综合体迈向高速发展期

网友“阿呸”: 润州一下子上马这么多城市商业综合体, 是不是太多了? 是否已经饱和?

强益铭: 润州区城市综合体发展, 严格按照镇江市城市规划和商贸业规划进行布局, 此前各家投资商均有足够的市场调研和分析。科学研究显示, 城市综合体发展往往与城市经济发展密切相关。当城市人均GDP达4000美元左右时, 城市综合体进入启动发展阶段, 以传统购物中心为主, 业态较为单一; 当人均GDP达5000美元至8000美元之间时, 城市综合体步入快速发展阶段, 餐饮娱乐占比上升, 业态呈现多元化; 当人均GDP突破1万美元时, 进入高速发展期, 业态发展齐全。目前我市恰恰处于人均GDP8000美元向1万美元迈进过程中, 城市综合体发展正迈向高速发展期。因此, 目前润州以万达广场为代表的8个城市综合体并不算太多, 更没有达到饱和。这从目前依然有投资者在接洽论证新的城市综合体项目也能看得出来。投资商都讲求回报, 确定投资前, 一般都委托第三方专

业机构做充分市场调研。有些调研内容甚至具体到综合体周边交通路口人流、车流量和本地市民消费习惯等细节。

许向阳: 城市综合体的数量取决于多方面的因素, 不能简单一概而论。一个城市综合体是否能够生存, 还在于这个城市综合体的经营模式和商业定位。即使在一个区域内存在多个城市综合体, 如果它们在经营模式上进行差异化经营, 这些城市综合体就同样具有生存和发展潜力。至于城市综合体的发展建设和未来的需求是否匹配, 这是一个动态的过程, 而且市场也会自动进行调节。我们政府和网友一样, 也在高度关注城市综合体的建设和发展。今后我们将在进一步明确区域的功能定位、业态导向、发展规模、配套设施要求的基础上, 按照区域、人口分布、消费能力、消费习惯等综合考量因素, 引导企业强化招商规划, 找准定位, 做出特色, 差别化经营。同时政府也会从外部环境、内部管理等方面入手, 强化服务和管理, 从而实现城市综合体的可持续发展。

多座综合体停车场有望资源整合

网友“接近透明的蓝”: 目前市区停车难问题非常突出, 润州这么多座新的城市综合体出现, 能否缓解停车难问题?

曾晓亚: 从万达开业这几天的情况来看, 停车难问题显得尤为突出。根据规划要求, 在建的每一个城市综合体必须建设足够的机动车辆和非机动车辆停放区域, 如万达广场建设有1200个

停车位, 九润商业广场设有448个停车位, 东方伟业广场设有326个停车位, 虽说不能完全解决这一问题, 但可以有效缓解停车难的问题。我们正在设想, 每个城市综合体周边的停车泊位, 能不能做到资源整合, 如万达广场、常发广场、城际广场、国信广场四家就可以整合资源, 从而缓解停车难。

恒顺老厂区招商正在推进

网友“小星星”: 听说恒顺老厂区有规划计划, 能否具体介绍一下? 金山湖周围有什么新的综合体发展建设? 大西路商业街还有复兴的可能吗?

徐心田: 目前各部门正在积极推进镇江宾馆、恒顺老厂区地块的招商工作, 项目还在规划论证之中, 初步规划在恒顺老厂区地块建造“水游城”。金山

湖东侧将打造长江新天地、西津湾不夜城等项目, 西津湾不夜城为集旅游、休闲等为一体的休闲娱乐区, 目标定位是建设长江下游地区最大最美的湿地公园。而市政府也有计划对大西路进行整治, 将在保持大西路原有传统商业街区风格的基础上进行发展。

香逸渔港搬迁至金山时尚街区

网友“留在昨天”: 多个城市综合体迅速崛起, 会对润州商贸业产生怎样的影响? 对集聚人气有带动吗?

徐心田: 随着行政中心的搬迁, 城市西拓南移。润州商贸业起步较晚, 原本的商业发展几乎为空白, 城市综合体的出现占尽后发优势。润州商贸业正步

入快速发展轨道, 香逸渔港新店将于9月搬迁至金山时尚街区, 而百年老店宴春酒楼也将搬至金山寺正对面。随着城市发展, 润州的精品楼盘也越来越多。据统计, 目前在润州购置房产的外地居民, 已占到所有消费者的15%-20%, 主要集中在万科、万达、亚东朴园等楼盘。

第一楼街外墙被“破洞”

原是火锅店主开“门”进货

本报讯 昨天下午, 市民张先生拨打本报热线电话, 称有人在第一楼街一处外墙上凿开一个大洞, 对整体墙面造成严重影响。记者经过调查了解, 原来是一家火锅店主为了方便进货在后墙开“洞”。

昨天下午, 记者来到第一楼街市民所说的地方时, 正好看到有人将一箱箱饮料等货物从一辆汽车上卸下车搬进一扇门内, 而这扇门就是此前市民看到的那个洞, 现在已经装上了一扇防盗门。

记者了解到, 该门为一家火锅店后门, 火锅店正在整理进货的最后阶段, 还有两天就要开业了。火锅店老板王先生告诉记者, 第一楼街原本都是按照服装店的格局进行设计建设, 如今为了打造吃喝玩乐于一体的综合性步行街, 第一楼街引进一些餐饮娱乐项目, 而自己的火锅店就是其中之一。记者看到, 店内被分割为两部分, 前面为餐饮区, 后面为操作间。王先生表示, 火锅店不同于服装店, 环境卫生最重要, 步行街内机动车无法进入, 为了方便进货, 自己不得已才在外墙“破洞”, 开出一扇小门, 方便进货的同时也让环境更加整洁卫生。当记者问及“破洞”是否有相关手续时, 王先生表示, 该店面是自己花钱购买, 外墙“破洞开门”并不影响周围市民, 也没有安全隐患。

记者从城管部门了解到, 虽然暂未接到市民投诉, 但在巡查员巡查的过程中已经发现相关情况, 他们会尽快了解情况, 予以查处。(曾海蓉)



先前凿开的大洞现已装上防盗门

迷路露宿街头 民警及时救助

本报讯 在儿子家受气, 便投奔女儿, 年过七旬的盐城老人到扬中投奔女儿至新坝途中迷路, 患有间歇性健忘症的老人在街头露宿两天两夜, 最终被民警及时救助, 将其护送至女儿家。

日前, 扬中市新坝派出所民警接到报警, 称有一位老人在其家后面的垃圾站旁徘徊, 东张西望, 一脸茫然似有急事。民警赶到现场, 仔细询问老人。老人说, 他因在盐城儿子家受气, 于是带上存折还有包离家来扬中投奔女儿, 却一时想不起女儿的家庭住址和姓名, 在新坝已停留两天两夜, 没有吃喝。

随后民警带着老人回所, 为其购买了食物, 在民警耐心劝慰和细心开导下, 老人的情绪逐渐稳定。老人再次尝试回忆亲属的姓名。因老人方言较重很难辨认准确性, 民警反复根据老人口音, 经过一个多小时的耐心比对在网上查询, 让老人对照片进行辨认, 最终确定其女儿家住在镇联合村, 民警随后驾车将老人送到其女儿家。

女儿看见父亲被安全送来, 感激地说: “多亏民警帮助, 要不然父亲这么大年纪, 不知道会出什么事情, 太谢谢你们了!”

(王文咏 乔春香 曾海蓉)

专业盗窃电缆团伙 在新区落网 涉案金额 14 万余元

本报讯 日前, 一伙专门盗窃电缆的嫌疑犯在新区落网, 被提起公诉。

开发区检察院相关负责人介绍, 王某、徐某等人从外地来镇后, 无心打工, 将发财的主意打在了拆迁工地、偏僻路段和乡村田间的路灯、通讯电缆上。王某伙同5名同乡昼伏夜出, 晚上驾车四处盗割电缆, 白天回出租屋将电缆中的铜芯线抽出出售获利。

为便于作案, 王某等人专门购置了专业的剥皮机和夹力钳等工具来提高“工作效率”。今年1月, 王某等人就在新区港南路连续作案4起, 采取剪线、抽取的手段盗窃了大量路灯电缆线, 随后又将作案范围扩大到了大路、丹阳等地, 7次盗割通信和路灯电缆1800余米, 涉案金额高达14万余元。(吴文豪 石可 董本宽)