

“Shopping Mall”是个什么东东？

Shopping Mall 是集购物、休闲、餐饮、娱乐、零售、文化、聚会等功能于一体的超级商业中心

# “Shopping Mall” 二七商圈新梦想

号称中原首家“Shopping Mall”的大上海城开业，市场培育期多长？半年、一年，还是……这是最考验商户耐心的问题  
“Shopping Mall”概念的追随者丹尼斯二七店、郑州国贸中心等也想知道这个问题的答案

□晚报记者 纪宇 实习生 安华/文 晚报记者 白韬/图

经过改造的新光彩市场在五一黄金周试营业，与光彩一路之隔的大上海城也赶在4月28日正式开业，加上金博大、北京华联等举办的促销活动，二七商圈热闹非凡。号称中原首家“Shopping Mall”的大上海城引爆了老商圈的升级运动。对这个商业项目，置身其中者感受如何？观望等待者怎样评价？5月12日~14日，创富记者作了调查。

## 大上海城推出“Shopping Mall”概念

工作人员：二七商圈除了百货外，还缺什么？就是休闲娱乐场所，我们把它们一体化

“一般来说，准备到郑州集中购物的外地游客和周边的城市居民都会选择二七商圈，因为在这里大部分东西都能买到。对本地消费者来说，二七商圈也是必不可少的商业地带。但是，除了百货外，这里还缺什么？就是休闲娱乐、可以放松的场所，我们要把这些一体化。”大上海城的每一位工作人员谈起项目的独特性，首先都会这样分析。

在郑州，大上海城、丹尼斯二七店、郑州国贸中心、宝龙城市广场、曼哈顿广场等，应当都是“Shopping Mall”概念的追随者。以二七商圈为例，这个曾经弥漫商战硝烟的寸土寸金地带，正处于传统百货业集中升级改造的过渡期，号称中原首家“Mall”的大上海城、老品牌商业步行街百年德化、丹尼斯大型购物中心、沃尔玛……纷纷表示要“改变郑州人的购物休闲生活。”

“Shopping Mall 集购物、休闲、餐饮、娱乐、零售、文化、聚会等功能于一体。如果要把它跟百货商场相比的话，Shopping Mall 包括百货、超市、餐饮、电影院、娱乐等，百货只是其中一部分而已。”大上海城工作人员说。

总建筑面积约32万平方米的大上海城，划分为5个商业区、1个公寓区和连接这些商业区、公寓区的城市舞台。4层酒吧街、3大城市主题广场、6层商城、28层酒店式公寓等商业设施，力求强调休闲主题并强化体验感受。



多家 Shopping Mall 都将星级影城入驻作为自己的娱乐招牌

## 预计餐饮店培育期半年左右

西安百富烤霸河南区经理张长安：这么大的商业盘子，需要时间等待顾客了解

“我对在郑州布下的这家店还是很有信心的。”西安的餐饮品牌“百富烤霸”河南区经理张长安告诉记者。4月28日，“百富烤霸”和大上海城同时开业的当天，不少消费者才知道，“原来是经营烤鸡、汉堡的快餐店”。

“现在正是市场培育期，很多人从不知道到知道，从知道到来消费需要一个过程，这么大的商业盘子，需要时间等待顾客了解。”张长安是去年在大上海城招商时，看好了这个位置。“郑州的传统商圈人流量特

## 把这里作为概念展示店

美发店老板张女士：争取一星期内开业，不开业耽误的可都是钱啊

5月14日，酒吧街里的“花鸟风月”美发店正在忙碌地装修。“争取在一个星期内开业，人流量逐渐增多，迟迟不开业耽误的可都是钱啊！”老板张女士有些心急。

张女士说，她的美发店在郑州有3家，一家在庆丰街，另一家

别大，很适合做快餐”。

他的店面占据了大上海城B座的2楼近400平方米。“这个位置很不错，当然租金也不低，一年的房租就有100多万，平均下来每月10多万元。”张长安说。

相比西安，张经理预测郑州市场会更大。“郑州现在的人均消费水平在不断上升，生意会更红火。我的这家店装修和房租，购设备、原材料等，一共投入了200多万元，估计市场培育期在半年左右，到时候一个月卖它个60万没有问题”。

是在人民路上的丹尼斯附近，概念店就是正在装修的这家大上海城店。挑选酒吧街的一间复式商铺，也是为了侧重休闲放松的理念，“想让顾客在购物和休闲之余有个落脚的地方。”张女士说，她的店上下两层有600多平方米。“这个新店应该是有好前景的”。

## 负一楼时尚潮流驿站人流量小

一家小店店主：现在的负担有些重

大上海城负一楼定位的是时尚潮流驿站，众多个性时尚的小店组合集中，味道有点像南京的“时尚来迪”。也许是由于刚开业的原因，目前还没有吸引来大量人气。

在一家服饰店里，当记者问起生意咋样时，店主有一些担忧：“很多人不知道负一楼是卖什么的，还以为超市呢。我租的这间小店12平方米，主要是觉得这里地段不错，环境也相对批发市场好一些，所以在这里开了分店。”

对急于收回成本的小店店主而言，这种超大型购物中心的培育期对他们无疑是考量后续资金是否充足和耐心的一个关键问题。

对中小商户的担心，大上海城副总经理姚利芳这样解答：“大型商业项目的市场培育期一般最快都在一年以上，希望商户提前考虑到。我们也正在策划各种吸引消费人气的营销活动，和商户一起烘托市场，尽量缩短培育期。现在的做法是免3个月的房租，以缓解他们的压力。”

### ■专家观点

#### Shopping Mall 在郑州发展需要时间

河南省商业协会副会长、希瑞管理顾问机构董事长何宏剑：目前，国内的 Shopping Mall 项目应该说已经成功的案例还不太多，比较有名的有上海正大广场、北京金源广场等，也都处于摸索阶段，要经过一段时间才能走出适合国内环境的发展方向。

一般而言，Shopping Mall 适宜的商业环境最好是人均 GDP 在 5000 美元以上的地区，在这种消费力支撑下，项目会发展得比较好。2006 年郑州人均 GDP 约为 3600 美元，郑州这个城市支撑众多 Shopping Mall 项目的能力还有待发展。

国外的 Shopping Mall 项目普遍以 2~3 家主力店、大量次主力店的形式带动消费，而且多采用只租不售的形式统一经营，而目前我们的 Shopping Mall 还面临着商铺前期销售以及后期返租的问题，如此就必然形成小面积商铺较多的情况，分散经营的难度比较大。

### ■相关链接

#### 郑州部分“Shopping Mall”简介

##### 宝龙城市广场

“第四代体验式 Mall”，由百货与超市两大主要功能区做哑铃式相连，将购物、休闲、娱乐、餐饮、游乐、旅游、文化、运动等 8 大功能区穿插其中。

##### 曼哈顿广场

“城市综合体”，覆盖住宅、写字楼、商业、公寓，以金水路为轴线分为南北两个区域。金水路北侧为金融、办公区，金水路南侧为高档住宅、商业配套区。

##### 国贸中心

由街区 Shopping Mall、公寓、酒店、写字楼组成的崭新复合商业业态。

##### 丹尼斯 Shopping Mall

同处二七商圈，与大上海城一路之隔的丹尼斯 Shopping Mall 正在紧锣密鼓地筹建，据称商业面积有 10 多万平方米。

<p><b>通通有</b> 分类信息 商都招商网同步发布 www.zhaoshangcn.com</p> <p>一个电话即可上门服务，今日接稿，次日见报。 广告服务热线：63399000 67655128 传真：63396000 67655048</p> <p>地址：紫荆山路与商城路交叉口金成国贸大厦 1610 室 陇海西路 80 号 晚报大厦一楼西大厅</p>			
<p><b>求租求购</b></p> <p>★求购干洗设备 13653863026 ★求化工制冷旧设备 13733820579 ★求购面包车、摩托车 13017683055 ★求办公、酒店设备 65222248 ★求制药机化工设备 13623852990</p> <p>急购西郊 80-100㎡ 两居或三居一套，要求居住环境优美，交通便利，设施齐全，双气、通风、朝阳、价位适中，中介勿扰！15937171157</p>	<p><b>设备转让</b></p> <p>★特价出售桑塔纳等电话：13971069589 ★山推220推土机20吨拖式振动碾洛拖70拖拉机13903865386 ★转丰田等、车到付款外地包送13938430309</p> <p>★特价小车 13786884000 ★转80*50*拖拉机13793344212 ★急转天拖80、13562825931 ★转斯太尔、罐车危运 13703992659 ★全新叉车、装载机13612073699 ★无管道煤气发生炉 13949050229 ★制香技术和设备13663842852</p>	<p><b>个人征婚</b></p> <p>★女48独身1.60本市13838414278 ★女25郑1.60貌端短13783685689 ★男未30有房车英俊20-26貌好有气质有修养单身女教师公务员更好13384026951 ★女39离漂亮本市户口1.62有公司有房一男孩诚找45岁以下本市有车有房稳重男友为伴不符条件勿扰65227215免中介 ★男22未城中村觅女年龄相当信主(不符勿扰)13393731277</p>	<p><b>起名改名</b></p> <p>★男35离职稳房大专，限35岁以下郑州市人，13333869631</p> <p>★起名改名大学路老店 68871086 ★专业起名，环境调理 15303825305 ★三元易经 www.syhcn.com 65975015</p>
<p><b>金牌策划</b> 13526870982 企业发展 事业家庭环境布局与调理</p>			