

城市在长身体,市民想换口味

# “九龙过江”推动长沙商圈悄然西移

对商业资本而言,成熟商圈具有绝对吸引力,但谁又知道正在开发的土壤不会迸发出更强的生命力?

跨越湘江两岸的通道还在增加。2013年,“九龙过江”的快捷交通给长沙商业带来了全新景象。回望这一年的星城商业大事记,不能绕过的是河西先导区内数家商场的相继开业。数年以前,商家们还热衷于在“寸土寸金”的河东比拼火力,广阔的河西市场只见通程商业广场一枝独秀。而现在,大河西俨然成为了香饽饽,众多资本都想在这里分一杯羹。

数店新张,大佬落子,大河西商圈雏形初现,商业发展一片繁荣之象。

■三湘华声全媒体记者 朱蓉



■制图/杨诚

**变局** 河西商业从一点集聚到四处开花

今年9月,国内最大百货零售集团之一的王府井百货宣布,王府井商业广场落址河西,并计划于2015年正式开门营业。这是王府井集团继位于五一商圈的王府井百货后,在长沙经营的第二家店。

与它仅有一条大道之隔的,是本土商业巨头步步高旗下在长沙的第一家百货商场——步步高广场长沙店。这家于2年前开业的商场是由步步高集团投资8亿元打造的。同时,它也是该集团Mall业态进入长沙的第一步,使得大型百货、生活超市、3D-Max影城首次集中于河西的一个单体商场内,成为不少河西市民业余休闲的好去处。

或许是第一次投资的准确让步步高尝到甜头,今年3月,步步高又将集团生活广场业态第一店开在了河西王家湾。这家将目标客群定位于追求时尚潮流的年轻消费者的商场,成为了大学城内数万学子的购物优选之地——有吃、有喝,可以买东西、看电影还能唱KTV。

而号称省内首家大型城市综合体的奥克斯广场,也紧跟节奏,于今年4月亮相银盆岭大桥西侧。据介绍,该广场商业总面积达27万平方米,主力店包括了平和堂、华润万家、国美电器、魔方KTV、韩国CGV影城、孩子王,在售品牌接近100个。

第一次进入长沙,首个大型城综落户,知名百货第一次在长二店落址……数个“第一”在无声地说明,河西已成为商业资本近几年来当仁不让的宠儿。

而就在13年前,当通程商业广场麓山店首次亮相时,作为长沙高校聚集地和重要人口居住地的河西沸腾了。以它为中心,通程电器、新一佳、苏宁、步步高等卖场集聚,首次在溁湾镇形成了商圈之势,在当年被誉为长沙“左岸”。

现如今,河西商业已从集于一点向四处发散,大有从过去的单打独斗到现在形成大河西商圈之势,后生可畏。

**感受** 更繁荣的商业带来更便利的生活

在长沙已经待了七八个年头的长沙白领罗女士家住溁湾镇附近,在河西工作。“房子是租的,当年租房时,除了考虑公司位置,还想着离商场、超市近一点,生活更加便利。”罗女士对大学毕业后四处租房的情形记忆犹新。

时间过去了好几年,河西休闲购物环境也在悄然发生改变。2013年,是她在河西工作的第4个年头。说至如今的购物环境,罗女士脸上露出一丝笑意,“现在基本很少往河东跑了,无论是购物,还是和朋友聚会,河西的几家大商场都能满足。”

罗女士告诉记者,尤其是今年以来,相继开业的商场让她和她的朋友

几乎不需要过河了。相对应的是,出租车司机杨师傅也称,自从奥克斯广场开业后,银盆岭路附近每到周末交通就开始变得拥堵起来。

湖南师范大学文学院大三学生林同学爱看电影。他说,以前一到周末就爱往河东跑,现在也能“近水楼台”,步步高生活广场的电影院经常有学生优惠价。

在长沙的发展过程中,河西一直以“宜居”成为不少市民置业的首选,在这里还有数以万计的学生消费群体以及越来越多的企业职工。地广人多的条件下,购物休闲环境逐渐完善,这是城市均衡发展必然要求,也是大势所趋。

**分析** 政策支持、城市均衡发展成主要因素

由于消费门槛较低,超市卖场对客流的敏锐程度总会走在百货前面。2011年,家润多、步步高几乎同时在河西加大砝码。彼时,中南大学企业文化研究中心主任王林就曾说过,商业巨头进驻河西是在为未来“布局”。

2008年1月,长沙市决定在河西的大片区域建设“两型社会”综合配套改革试验区的先导区,相关方案也相继出台,市政府对河西各方建设的重视与决心由此可见一斑。政府的重视与政策的支持,也成为成就河西肥沃商业土壤的主要因素之一。

此外,这里还集聚了省内最好的大学以及最具人文气息的岳麓山。步步高生活广场长沙店为何选址河西王家湾?步步高集团董事长王填认为,此处聚集了约30万的消

费人群,属于诸多高校学府的商圈辐射中心位置,随着商业的发展,市场细分程度越来越高,“如果不能敏锐把握市场脉搏,便不能及时满足消费者的新需求。”

与其到强手如林的地方去拼个你死我活,不如在正在成长的新兴之地打好根基。在湖南商学院市场营销系主任尹元元看来,商业资本在湘争相抢滩河西,除了城市均衡发展的需求之外,还是市场竞争法则的体现。

“一个有实力和远见的投资者,应该能看到城市未来发展的趋势和方向。”尹元元认为,开设商场,除了交通状况、消费人群等需要考虑的因素之外,经济成本也是不可忽视的因素之一,“无论是地价,还是租金,相对河东来说,河西还是相对实惠的。”

记者手记

## 城市格局改变诱发商圈变迁

上个世纪80年代,上海市民有着“宁要浦西一张床,不要浦东一间房”的共识。而在今天,浦东基础设施已经完备,跨国公司总部累计落户132家。

浦东早不再是当年的浦东。而它的飞速发展,无疑是政策诱导城市格局改变,配套设施完备促使金融、商业发展的最佳典范。

经过10年发展,5年集中建设,长沙河西繁荣发展态势初现。全国实力资本接二连三投资硬件开发;商业地产与居民住房双头并进;地铁、城际列车相继提升交通条件。今年初,湘府路湘江大桥投入使用,长沙现“九龙过江”盛况。年底,南湖路湘江隧道也将开放通车。而根据2012年批复的《长沙市城市综合交通规划》,长沙市共规划建设19条过江通道。越

来越多的长沙人喜欢住在河西。接下来一步,便是吃在河西、玩在河西、购在河西。

波隆立交桥建成后,曾经十分繁荣的伍家岭商圈逐渐没落,究其原因之一,交通要道的功能逐渐凸显,购物休闲的功能开始被忽视,而长沙市民对此处的认知,也开始从“停留”变成“路过”。

城市格局的改变,诱发的是商圈的变迁与成熟。地铁通了,城际通了,不但为家住河西的市民增加了往河东的交通选择,更重要的,也为河东的消费力,甚至长株潭的消费力前往河西提供了可能。

正如一位老长沙所言,成熟的商圈逛起来固然省心,但拥堵的交通等环境也让人有点胆怯,如果有新选择,相信消费者都愿意给消费新去处一次机会。

**Eank 中国光大银行** 您身边的家庭银行

### 要理财 到光大

产品期限	起点金额	年化收益率	产品特点	发行时间
三个月 半年、一年	5万	5.50%	保证收益型	2013年12月17日 至12月23日
65天	5万	6.10%	风险较低 收益稳健	2013年12月18日 至12月25日
95天	5万	6.10%	风险较低 收益稳健	2013年12月18日 至12月26日
186天	5万	6.16%	风险较低 收益稳健	2013年12月18日 至12月26日

预约热线: 0731-85363585 85363651

理财有风险 投资需谨慎