

地铁2号线开通之后，“金九银十”的长沙又迎来一场商超开业潮

商超遍地开花，“真火爆”还是“虚火”

“金九银十”的神话，正在长沙商业活灵活现地上演。

从南边的保利Mall、天虹CC两家仅一路之隔的大型综合体同日开业，到北边的五一商圈悠优港、CFC富兴时代、中茂城等项目相继启动招商、预告开业，在这“十一”前的最后一个星期，多家商超、百货密集开业，这是长沙继地铁2号线开通之后的又一商业项目“开业潮”的进发。

城中的五一商圈愈加年轻，散发出“小清新”气息，南面、西面大型综合体“巨无霸”逐渐增多。商超遍地开花，这是“真火爆”还是“虚火”？长沙商业表现出的蓬勃生机打破原有格局，对所有入局者而言，又有何种挑战？

■记者 朱蓉 实习生 唐云峰 钟凤清

现象

“地铁热”之后
长沙再迎多个商、超密集开业

9月28日，华远华中心商业项目“悠优港”正式对外发声，宣布将在原一期物业打造一精致生活体验中心并启动招商。据三湘都市报记者了解，该物业三面临街，集合了五一商圈内解放西路、坡子街和湘江中路等重要客流入口，此前曾为一家珠宝城。

与五一商圈内众多商业项目的“大而全”相比，悠优港“错位竞争”的初衷体现得较为明显。据长沙华远悠优港商业董事长荆健介绍，该项目尝试打造的是“轻商业、花时间、慢生活”的商业模式，将重点引进小资轻食、定制生活空间、阅读空间、皮肤管理中心、高端会所等服务业态，还将设计江景露台，强调“用时间换取消费”的概念。

本周内，对外正式发布了招商、开业信息的并不止悠优港一家。筹建已多年，位于湘雅医院

对面商业综合体CFC富兴时代也发布了最终招商信息，并宣布将于10月27日正式营业。它也将成为今年9月以来，芙蓉中路上继华创国际广场之后，又一开业的大型城市综合体。

更早期的9月27日，临近原城南大型商业“独苗”喜盈门·范城地块，同在劳动东路，保利Mall与天虹CC两家购物中心同日开业。虽然经营面积分别为22万平方米和3.8万平方米的两家购物中心体量相差较大，但由于相距不过百米之遥，仍引发大量关注。

同时，据三湘都市报记者了解，中茂城、IFS九龙仓金中心等商业项目也已进入开业倒计时，这是长沙继前两年地铁2号线、1号线相继开通，打通长沙公共交通动脉之后，再次出现商业项目“井喷”的精彩一幕。

升级

从杜比影院到手冲漫咖啡
多个“首入长沙”项目亮相

动辄10万平方米甚至更大的营业面积，用何种商家去填满？这不仅关系着商业综合体未来的发展成功与否，更意味着众多新项目开业对长沙的消费者而言，实际含义究竟有多大。三湘都市报记者注意到，今年以来，诸多全国知名商家在进入长沙多年后，终于将旗下升级品牌落户于此。从目前发布的招商信息及开业情况来看，各大商业项目都呈现出明显的商业升级趋势。

“看电影效果就是不同，我男朋友很喜欢。”今年刚刚参加工作的黄小姐告诉三湘都市报记者，华创国际广场的长沙首家万达杜比影院深得电影发烧友们的喜爱。据记者了解，这也是目前华中唯一一家杜比影院。

此外，近年来在长沙迅速扩张、广为布点的星巴克终于将其已进入大陆市场4年时间的“甄选店”开进星城，选址CFC富兴时代。9月29日，记者通过“星巴克甄选”官网进行查

询时发现，目前，该品牌已进入包括北京、上海等24个城市，而这也意味着，这家即将于10月亮相的富兴新店同样将成为长沙首店。今年，另一韩系咖啡品牌漫咖啡在长沙唯一配备了手冲咖啡的漫咖啡门店也在潮流商业社区Face More飞猫公社开业。

“在经过对长沙消费者口味的密集调研后，我们将第一家店开在了保利Mall，这也是呷哺呷哺小火锅今年全新升级的第三代形象店，成为我们敲开西南市场大门的重要阵地。”据呷哺呷哺集团市场部副总裁李意雯介绍，这家在全国拥有超过650家门店，源自北方的连锁小火锅品牌，仅2017年就将在长沙开设10家门店，如长沙海信广场、步步高梅溪新天地等购物中心均在选址意向之中。

当然，这还不包括诸多首次进入长沙的商家或品牌，如沃尔玛旗下高端零售卖场山姆会员商店等等。



作为城市CBD娱乐聚集地，五一商圈每天汇聚百万人流。 记者 朱蓉 摄

思考

打破既定格局后
商家将迎全新挑战

一个值得关注的现象是，在经过近两年的发展，长沙过去五一商圈、东塘商圈、袁家岭商圈、伍家岭商圈及河西岳麓商圈的“五大商圈”格局已被打破，城南如万家丽中路、高铁新城，河西如梅溪湖等地块商业项目均保持高速发展，原本仅友阿奥特莱斯一家大型购物中心的长株潭融城商圈也在今年迎来了德国零售商麦德龙的长沙第三家卖场。

“连点成片，全面发展”已成为业内人士对长沙商业的最新评价，从过去的集聚效应凸显，到现在的同一片区域内分散布局，长沙商业进入了全新时代。如此一来，对部分已深耕长沙市场多年的百货卖场而言，也提出了如何留住顾客的全新课题。

三湘都市报记者注意到，如王府井百货、平和堂五一店、新世界百货等五一商圈内元老

级卖场纷纷开始调整自身经营业态，一些经营体量较小的灵活商业项目也开始出现。这其中，如王府井百货的“潮仓”、新世界百货的“MAX公社”、悦方ID Mall南广场等项目均针对95后、00后等年轻群体，而平和堂则继续调整一层化妆品品牌，引入如HSPA等受到年轻女性喜爱的品牌，并引入如吉野家等快餐饮及流行的轻餐饮品牌。而VDVC、标签百货、FACE MORE，再加上即将亮相的华远悠优港，组成了这一“巨无霸”商圈中“小清新F4”。

这些都能称得上是商圈与商家在尽可能地根据市场做出调整。

而如今，如何在有限的经营面积内进行最佳的品牌、商家序列组合，无疑已成为对商场最大的考验。一个证明商家面临更加严峻挑战的事实是，过去无论何种餐饮店

开业，顾客都会排起长龙，只要打折就会有大批消费者在试衣间前排队现象越来越少，这其中甚至出现了不少商家撤场的现象。

据三湘都市报记者调查，在悦方ID Mall负一层就有多家新茶饮、甜品店替换了原本的冰淇淋店。“过去节假日一天最多能卖1万元，现在每天就两三千，茶饮品牌多了，竞争也很激烈。”一位在长沙市多家商业卖场开设了连锁茶饮品牌的企业相关负责人认为，定位相近的卖场密集开业，对入驻商家而言，也提高了对选择和考评场所的能力的要求。

正在担任某大型购物中心招商负责人的业内人士告诉记者，“招商已经成为各大卖场之间的‘生死战’，一个好的流量入口有可能让项目一炮而红，也能同时帮助其在如今这种全新的形式下迅速打开突破口。”

观察

抢地盘，占码头，但也要避免“揠苗助长”

不管商业环境成熟与否，先把码头占住了再说。在越来越激烈的市场竞争下，跑马圈地成为了商家抢占稀缺地段资源的习惯性动作。

但其实，动辄言“十万+”的营业面积，不可复制、稀缺码头的地段之外，商业运营或许更为重要。此前，华远汇成珠宝就占据了三面临街的好位置，却在招来如周大福等行业龙头品牌的情况下落得惨淡收场，引人唏嘘不已。

目前，长沙商业项目密集开业，呈现出欣欣向荣的态势，在引人欣喜之外，也让人不得不思考，现在的长沙市场，是否还能养活如此多的卖场？一年多来，接连开业的十余个商场，是否是一种“揠苗助长”？

中部“购物天堂”的养成，除了大批量商业综合体的落成，更需要懂运营、能切实满足市场消费需求的商家来精耕细作，以最终实现有序竞争，共同发展。



众多新开业的项目，对长沙的消费者而言，吸引力究竟会有多大呢？