

# 激荡40年 老商圈蝶变见证美好生活

商业是一个城市的名片,城市经济的繁荣表现为商业的繁荣。

改革开放40年来,合肥商业不断升级换代,在城市建设的进程中,一个个大小商圈的发展带动着合肥建设的脚步不断向前,合肥的建设又催生了更多新商圈落地生根。很多房地产开发商开始拿地建设商业项目,越来越多的城市综合体项目开始崭露头角,并在周边带动形成了浓厚的商业氛围,将带动一个个新商圈的形成。而同时,四牌楼、步行街、三孝口等老商圈也开始进行整顿,新旧商圈共同发展;地铁的开通改变着商业格局,促进合肥商业引擎动力升级,最直接的表现就是使合肥商业由“圈”到“带”及“片”的变迁,引发城市商业格局的几度变化……

□ 邹传科/文

## 三孝口商圈曾经的“合肥小香港”

上个世纪80年代,有“合肥小香港”之称的三孝口商圈汇聚着龙图商厦、汇通商厦、红旗百货大楼、女人街、城隍庙等商业,一时间风头甚至超过四牌楼商圈,成为合肥最热闹、最繁华的商业中心。

随着城市的发展,合肥新兴商业体层出不穷,曾经红极一时的百货商场被渐次淘汰,加上拥挤的交通、破旧坑洼的道路、严重占道的摊位等,都使三孝口商圈渐渐不复往日繁华。在此情况下,三孝口开始拆天桥修地铁,进行女人街、城隍庙、老报馆等的改造。

改造后的三孝口商圈交通不再拥挤,女人街小而散的摊点被整齐划一的中高档店铺取代,并与七桂塘统称为香街——计划打造安徽省首条非遗文化街。城隍庙恢复了徽州古建筑风格并打造了特色美食街,而老报馆则从厂房摇身一变成为特色街区……

三孝口作为合肥的老商圈,遍布着多个银行、商场、书店等,商业氛围浓厚。周边成熟住宅小区多,购买力旺盛,并且未来5号线和2号线将于三孝口片区汇合,还将结合轨道交通建设,探索三孝口地下空间综合利用,打造集国际一线品牌、高端商贸、商务办公等于一体的地铁枢纽型商业中心……三孝口商圈虽然在改造后进入短暂的“黑暗期”,但做到定位准确、差异化经营,注重品牌商家的引进和宣传推广的节奏等,三孝口商圈或将再塑繁华。

## 三里庵商圈向更时尚、更国际发展

十多年前的三里庵虽然人气火爆,但大多是小商贩、个体经营户,只能说有商无业。直到2004年国购广场开业,对三里庵商圈的发展有很大的推动作用。随着合肥大建设的步伐,单靠国购广场不足以满足三里庵商圈发展的需要。在此情况下,以年轻潮流、符合家庭生活一站式商业体验和消费空间为定位之心城于2012年应运而生,为三里庵商圈注入了新的活力。

然而之心城开业不到一年,就面临了“修路问题”,但其凭借着正确的定位、丰富的体验业态,以及附近安农大等高校学生的巨大消费力,业绩不减反增,打破了“地铁毁商业”的魔咒。在之心城有力的挑战下,2017年9月国购广场开始升级改造,改造后的国购广场有诸多年轻时尚的品牌加入,负一层变身美食广场,与地铁二号线无缝连

接。今年6月份举办的三里庵国际土地招商推介会上宣布三里庵国际商圈正式启动,也推动三里庵商圈朝着更时尚、更国际的方向发展……

## 元一商圈诞生 安徽第一家Shopping Mall

元一商圈曾是合肥最火的商圈之一,商品品类齐全,业态丰富,交通便利,受到合肥市民的热捧。当年元一时代广场开业可谓“震惊”合肥,作为安徽第一家Shopping Mall,吃喝玩乐俱全,一度火爆到水泄不通……其将百盛、沃尔玛、希尔顿、华联、国美等品牌巨头汇聚于此,成就了元一商圈,并发展为合肥乃至安徽最繁华的商业区域。

2012年胜利路开始封路,长达三年的封路期使得元一商圈人气直降。即便2016年底一号线开始运营,元一时代广场的人气也并未好转。与此同时,合肥商业体遍地开花,竞争激烈,客流分散。在此情况下,商之都国生电器、沃尔玛胜利路店、百盛元一店“不堪重负”纷纷闭店或撤场……元一商圈元气大伤,陷入尴尬的发展境地。

元一商圈虽然因为多个商业败走,商业氛围慢慢殆尽,且现有的大多商业体发展欠佳。但其毕竟曾是合肥最火的商圈,承载着不少老合肥人的情怀与记忆,许多人来此购物已成习惯,加上元一商圈内的成熟小区多,人口稠密,购物需求大,地铁1号线无缝连接,潜“利”巨大。

## 四牌楼繁华不改 多中心商业格局日益显现

对大多数老合肥人来说,四牌楼与他们有着解不开的情结。自从1959年四牌楼商圈渐渐形成,买日用品去百货大楼、买纺织品去工农兵纺织品店、买图书去新华书店——位于四牌楼的这三家门店那时能够解决合肥人从物质到精神的全部消费问题。2000年以后,随着经济的高速发展,城市副中心商圈开始不断发展。三孝口、南七、三里庵、新曙光、明珠广场等商圈迅速崛起,50年来四牌楼一统天下的格局已悄然打破,特别是万达广场的落成。新商圈的发展不仅带动城市商业格局演变,给区域经济发展带来新机遇,更是为合肥的消费市场带来新生机。

然而,在业内人士看来,四牌楼商圈的变化仅仅是合肥商业格局发生巨变的一个缩影。近年来,随着“大合肥”战略的推进,地铁建成立即成为

区域商业开发、住宅建设等的黄金地带,地价上涨,形成新的城市经济增长点。地铁是一条城市动脉,也是一条财富动脉。在地铁改变城市的过程中,传统商业格局被打破,多中心商业格局日益显现。新的城市商业中心、市区区域商圈、社区商业组成的新商圈格局已现雏形。

## 商业引擎动力 升级催生未来市场潜力

2016年合肥正式进入了“地铁时代”,2017年合肥又进入了“换乘时代”。而今,合肥地铁3号线“小绿”真容曝光,合肥地铁正如火如荼的建设中。

地铁改变商业格局,促进合肥商业引擎动力升级,最直接的表现就是使合肥商业由“圈”到“带”及“片”的变迁,引发城市资源的重新分配。据权威人士分析,地铁对合肥商业格局的改变主要体现在三方面:一是改变合肥传统商业中心地位。二是快捷的地铁“缩小”了城市版图。三是地铁将使商业布局由平面转为立体。地铁改变商业的核心是如何让匆匆流动的过客停下来,留在商圈里,这需要成熟的项目业态组合、营销手法、品牌布局、外部规划等方面进行创新。因此,那些模更大、体量更大、产业链更加完整、内容更加丰富的文化旅游产业在这方面具有得天独厚的优势。

据悉,国内至少有三分之二的经济增长将来自文化旅游产业。合肥已经将环巢湖经济圈与城市的未来发展紧密联系在一起。合肥万达城将引领环巢湖文化旅游经济圈的快速形成,推动环巢湖文化旅游经济的快速发展,提升合肥乃至安徽文化旅游产业的转型升级。在推动合肥商业转型的过程中,文化旅游产业对合肥商业的整体发展起到示范作用。

## □ 阅读延伸:

合肥市商业综合体建设起步于2004年开业的三里庵国购广场,2010年底包河区万达广场开业后进入快速发展时期。随着时间的推移,各区域中的购物中心、商业街区不断开业。据赢商网不完全统计,仅2018年上半年,合肥已开业的商业项目达到13家,其中不乏购物中心、商业街等多种商业业态,总体量超过65万方。下半年,预计还将迎来35家商业项目集中开业,其中滨湖区、包河区尤为集中。在业内人士看来,未来合肥商业发展南移或将成为定局。

