

# 老东门升了档次 降了人气

## 万货汇管理方认为用不了3年就能成熟起来

□记者 段婷婷

生活日报5月26日讯 老东门万货汇开业已经两个月时间,新开业的商场无论是外部装修还是内部格局都比以前更加上档次,不过这似乎并没有吸引太多的客流,开业两个月来,不少业户反映生意差,人气不如从前,不过也有部分业户看好商场前景。

老市场改造升级老东门不是第一个,升级后客流流失,老东门似乎也未能幸免,商场管理方表示,估计用不了3年时间老东门万货汇就可以成熟起来。

### 业户反映人气不如从前

原老东门小商品市场建于1994年,经营19年后于去年底被拆除。人挤人是老东门最贴切的描述,不管周末还是平常一样火爆。经过升级改造,新的老东门万货汇今年3月28日开始试营业,如今已经两个月。人挤人的场景难再现,升级后的老东门略显冷清。

从开业至今,记者曾到老东门万货汇探访五次,从直观感受上,刚开业时由于正值周末,随后是清明假期,人气不错,不少人前来尝鲜。不过,由于商场率先开业的为一到三层,商品相对比较年轻化,不少中老年人逛过之后反映买不到东西,有些失望。

26日,记者再次来到商场,商场内较为冷清。不少店主在看电视剧,甚至有的业主已经睡着,有顾客进店都没有发觉。“人比以前少多了。”店主王女士表示,开业两个月来生意并不好,连本都赚不出来。一位饰品店工作人员表示,在西市场、环联小商品市场等多个市场都有店铺,不过目前来看,现在老东门的营业情况是最差的,不过,也有部分业户表示,生意还可以。对此,商场管理方相关负责人表示,总体来说商场开业之后客流量还可以,由于商场面积增加分流了人群,因此会感觉人流没以前多。

### 部分店铺已进行转让

虽然开业只有两个月,但是部

分商家已经开始打起了退堂鼓。记者从网上看到不少商铺正在转让,有些是新铺,也有一些已经装修过并在经营中的商铺。才经营两个月,房屋也进行了装修,为啥往外转?不少商户对外称商铺已经盈利,有其他事忙不过来。不过,这也无法掩饰经营的困境。

一位内衣店店主李女士表示,目前这段时间店铺挣不了大钱,能赚个两三千块钱的工资就不错了。周末人流还可以,工作日相对比较冷清。她以前曾在原先的老市场做过生意,前后对比她感觉差距很大。“以前老东门无论啥时候都是人挤人。”她介绍说,当时月营业额上万元是很正常的事,而转到新市场来之后,开业几天的生意是最好的,一天能卖两千元左右,不过后来人流就更少了。

“对我们店来说,顾客比以前没有少太多,不过房租比以前贵了许多,所以挣不到钱了。”一家饰品店工作人员李女士表示。据了解,不同位置价格不同,总体来说一间8平米左右的商铺一年的租金在2万到5万元,比以前价格有所上浮。

### 部分商家未同步开业

老东门万货汇比从前更“年轻”,是不少市民的直观感受,除了装饰之外,货物种类也比较偏向年轻人。

新商场开业只有一到三层营业。根据规划,地下一层为日用百货等,主要针对中老年人,四层则为电影院、餐饮等。不少商户认为,这两块商品比较拉动人气,但是目前均没有同步营业。“以前到老东门能买很多东西,但是如今基本都是年轻人的东西。”今年62岁的陈先生感觉,现在在老东门买不到东西。

对于商场负一和四层没有同步营业,商场管理方并未透露具体情况,并表示啥时候开业目前还没定下来。不过该负责人表示,商场定位没有变,仍旧是中低档,走平民路线。另外,商场管理方也在通过多种方式保证店铺的营业率,并且通过各种节假日的活动来吸引人气。

### 相关链接

## 业态集中 商户竞争压力大

□记者 段婷婷

老东门万货汇为了更加方便顾客,将商户根据经营内容进行分类。同类型的商铺相对比较集聚。一楼有专营店,化妆品、挂件、美容美甲、工艺品等,二楼主要经营男女服装以及童装,三楼则以鞋帽、箱包、床上用品等商品为主。对于这种业态集中,商户们意见不一。

万货汇购物广场把原本分散的商铺集中了起来,放眼望去,一层都是同行,某化妆品店老板说出了很多商户的想法:“竞争压力

太大了。”另外,有商户认为这也导致顾客被分流。“以前人们逛老东门,边走边买。比如老年人去买个拖鞋,看到扎头绳好看就给孙女买了一件。但如今业态细分之后,人们购物的目的性更强,这种冲动消费更少了。”王女士表示。

不过也有商户认为,同类产品集聚导向性更强。对此,商场管理方相关负责人表示,以前的老东门由于空间有限无法细分,品类相对较乱,消费者到了商场之后可能半天也找不到想买的东西。对商品业态进行细分之后,对顾客来说更加方便。



老东门万货汇开业两月,不少商户称人气不如从前。

记者 段婷婷 摄

### 延伸阅读

## 老市场升级改造必经阵痛

### 管理方预计3年老东门将成熟

□记者 段婷婷

生活日报5月26日讯 近年来省城不少老市场都进行了升级改造,然而升级之后人气流失,似乎成了一个魔咒,养人气成为老市场改造升级后的第一课。泉城路、山师东路如此,老东门似乎也没有逃脱。租金上涨、网络冲击、定位不准等成为老市场改造升级面临的共同问题。

记者在网看到目前有不少店铺在对外转租,8平方米左右的店铺年租金大概4万元左右,月租金在

3000元左右。

对此,市场管理方相关负责人表示,如今的价格跟2003年肯定没法比。拆迁之前,1000多元的月租柜台面积比现在要小很多,因此如果计算每平方米的单价,目前的租金并不太高。而且商场也在想办法管理转租加价的情况。对于目前市场的不景气,老东门万货汇管理方相关负责人表示,老东门并非个例,近年来各大商场的经营情况均不如从前。一方面是整个市场发生了变化,另外网络冲击已经成为不可不提的一个方面。

老市场改造升级必然经历阵痛,需要时间来养人气,已经成为商家的共识。山东大学经济学院经济系教授李铁岗表示,如果升级过快,超越了市民的消费水平,容易造成资源浪费。李铁岗建议,老市场先改造再升级,逐渐适应社会需求。如果全盘拆除新建,市场管理方利润最大化,但是未必能给商家带来市场。

对此,商场管理方相关负责人表示,新商场开业必然面临的部分客流流失,不过他预计,用不了3年时间,老东门万货汇将成熟起来。

## 冬虫夏草价格又跌 一斤便宜2万多

### 怕压货,大部分供应商只接受预订

□记者 董昊睿

生活日报5月26日讯 冬虫夏草,原本是中药中一种普通的药材,近几年却被炒得已经有些“价超所值”。随着“草黄金”的名头越叫越响,其价格也是一路飙涨,40年间价格飞涨近万倍。曾经卖出每克888元的价格令人惊叹,近期,虫草价格逐渐变冷,虫草市场交易量也不如往日。济南市中药材批发市场内一家药店的店主直言,“今年新货的进货价一公斤能便宜四五万元。”

### 新草上市,虫草降价

“如果你买的多又不急着用,可以过段时间再来买。”24日中午,药王楼一个人经营的药店内,店主张先生称,他在虫草方面做的时间比较

长,规模也较大。

虽然中药材价格普遍上涨,但从去年开始,具有滋补效果的名贵中药材——冬虫夏草却一直在降价。曾因为人为囤货炒作,2002年,北京同仁堂一款规格为10克的“总统牌冬虫夏草”价格高达8888元,折合每克888元,而当时的黄金价格也不足350元/克。26日,记者从网上搜到了这款虫草礼盒,售价仅为4280元。

据张先生介绍,“现在市场上的虫草,都是陈货。大概在6月底7月初会下新货,因为八项规定等因素,虫草和高档酒水等都送得少了,而新货一旦下来,供应量就会增多,因而过几天虫草还会再下降。”张先生说,因为市场需求量减少,而他购进虫草都是预订,“所以今年进货价要比去年一公斤便宜了四五万元,折合一斤2万多。”

### 四十年飞涨近万倍

26日记者通过走访济南市冬虫夏草商家和网上查询等方式了解到,早在上世纪70年代,青海玉树和西藏那曲等冬虫夏草的价格仅为每千克21元。在近40年的时间内,其价格飙升近万倍。

“冬虫夏草对海拔、气温等生长条件要求很高,全国只有玉树、阿坝、那曲等地才有,很稀少。而且采摘很麻烦。”山东中医药大学博士研究生导师、生药系主任李峰称,当地的很多藏民把每年的采摘称为“跑山”。据李峰介绍,当年“非典”,吃冬虫夏草能增强免疫力的传言让虫草的上涨开始走上了快车道。但是2008年,虫草价格却突然下跌,跌幅超过50%。直到2011年和2012年连续两年的减产,才让虫草又“一飞冲天”。

鲁医广【2013】第08-13-160

月月北京专家 周周肛肠大牌

济南肛肠医院 搜索

治痔疮 看北京专家 当然肛肠医院

62301111

地址: 北园大街南全福

网站: www.0531gcw.com

●济南市新农合定点单位 ●济南首家北京专家博导门诊 ●首家女性治痔诊疗中心 ●济南唯一无刀除痔中心 ●首家中西医结合疗法中心