



青岛大拇指广场效果图。

# 大拇指广场易主 寻找突围新方向

曾是崂山首家综合性购物中心 在激烈商业竞争中掉队

近日,上海证大房地产有限公司(下称“上海证大”)宣布与升瑞祥(香港)有限公司(以下简称“升瑞祥”)签署协议,后者将以1000万元接手上海证大价值28.766亿元的资产包,其中便包括青岛证大大拇指广场。作为崂山商圈最早的开拓者之一,大拇指广场是最早进入崂山的商业综合体,其在开业之初因集齐了H&M、优衣库、

ZARA等快时尚消费品牌而成为了青岛的“网红打卡地”。大拇指广场开启了崂山商圈高速发展的新阶段,但却在与金狮、利群、万象汇的竞争中败下阵来。如今的大拇指广场已完全被餐饮和少儿培训商家占据。伴随着新东家的尘埃落定,大拇指广场未来的发展走向令人期待。

## 德州企业入主大拇指广场

根据公告,上海证大打包出售的主要资产包括上海证大大拇指广场的2个商铺单元(超市部分)、25个商铺单元、一间酒店及475个停车位;青岛证大大拇指广场的一个设有地下停车位的购物中心及一间酒店;扬州项目的216个商铺单元及一块土地;西镇项目的一个商铺单元及81个停车位;烟台项目的一块土地;证大五道口金融中心、证大宽域及证大立方大厦分别拥有190个、50个及115个停车位。

公告显示,上海证大此番出售的资产,大部分已作为借款抵押品,其中部分资产因集团未能偿还部分借款而被法院查封,如上海证大大拇指广场的物业已作为贷款的抵押物,青岛证大大拇指广场的物业也已作为贷款的抵押物,由于贷款违约被法院查封等。

买家是升瑞祥(香港)有限公司,该公司是瑞冬集团股份有限公司的全资附属公司。瑞冬集团总部位于山东德州,主要从事中央空调产品的研发、设计、生产、销售、安装和维护,是一家年产值能力40亿元的国家级高新技术企业。

## 曾经是青岛“网红打卡地”

得知大拇指广场易主,市民刘小姐感到十分唏嘘。在刘小姐的印象中,十多年前大拇指广场是自己经常光顾的购物中心,尤其是商场里的当时流行的快时尚品牌非常齐全。

2012年,位于崂山的大拇指广场正式开业。彼时,崂山区商业设施并不完善,大拇指广场也成为了当时崂山区唯一一座集餐饮、娱乐、休闲、购物、儿童城等多种业态为一体的商业体。开业之初,大拇指广场就展现出了强大的招商能力,集齐了ZARA、H&M、优衣库等当时流行的快时尚品牌,深受青岛的年轻人欢迎。在试营业两个月期间,营业额日均100万元,商铺出租率达98%,营业率达70%。大拇指广场的开业为当时的崂山商圈注入了一股新风。

尽管迎来了不错的开局,但大拇指广场在后续运营方面却并未跟上。2018年4月,作为大拇指广场的主力店铺华润万家超市正式闭店。超市业态的退出,对于大拇指广场来说无

疑是个重大打击。但大拇指广场一直在积极自救,2018年12月底,盒马鲜生山东首店正式落户大拇指广场。盒马鲜生的入驻为大拇指广场注入了新的活力。恰逢新零售风口来临,盒马鲜生所主打的新零售模式深受市场欢迎。不少市民专门乘坐地铁前往盒马鲜生体验。市民张先生回忆:“当时我们专门到大拇指广场盒马鲜生买面包蟹、帝王蟹,现场买了就有专人加工,价格也不算很贵。”大拇指广场并未借着盒马鲜生的东风乘势而上,盒马鲜生于2023年2月关闭了位于大拇指广场的门店,这也令稍有起色的大拇指广场再度陷入尴尬。与此同时,曾经作为“招牌”的优衣库、ZARA、H&M也陆续撤店。在崂山商圈一路高歌猛进的发展过程中,大拇指广场逐渐掉队。

## 群雄激战崂山商圈

大拇指广场高开低走的十年也是崂山商圈快速发展的十年。自大拇指广场开业后,崂山商圈迎来了快速发展,金狮广场、利群金鼎广场、万象汇等购物中心相继进驻,丽达购物中心也经历了一次大规模改造,如今的崂山商圈可谓强手如林。

2016年可谓崂山商圈的“元年”。2016年,丽达购物中心将原先乐天玛特和青岛皮草城的营业区域纳入其中,如今,其营业面积已达到10万平方米。丽达购物中心已成为崂山人气最旺的购物中心之一,客流量日均达到3万人次。

在主打高端的崂山商圈,丽达购物中心通过与万象汇、金狮广场等综合体的错位竞争占据一席之地,丽达购物中心主要以超市、餐饮、鞋服等业态构成,其中丽达自营的超市成为整个购物中心的流量入口。以崂山丽达为大本

营,丽达超市在全市迎来了快速扩张,目前在主城区超市已达到10家。

2016年6月,青岛金狮广场正式落户崂山,这也是百盛集团在中国的首个大型时尚生活体验购物中心,其总建筑面积达到23万平方米,一举成为当时青岛面积最大的购物中心之一。如今,金狮广场引入了众多国际一线知名品牌化妆品专柜,同时还引入无印良品、优衣库等快时尚品牌。超市方面,金狮广场则引入盒马鲜生。

青岛本土商业巨头利群同样在崂山商圈占据一席之地。2016年10月,利群崂山金鼎广场开业,作为青岛走出来的商业巨头,利群多年来深耕青岛市场,利群金鼎广场则是利群转型升级综合性购物中心的开山之作。利群金鼎广场商场经营品类包括大型生活超市、精品服饰、家电数码、儿童娱乐、餐饮休闲、影院健身等项目。

2022年8月,崂山万象汇正式开业,崂山万象汇位于深圳路与辽阳路交汇处,总建筑面积9万平方米,涵盖220余家店铺,由餐饮、服饰、儿童、超市、影院等多个业态组成,项目开业后填补了崂山北部中高端品质购物中心的空白。

纵观崂山商圈中的各大购物中心,几乎个个都有自己的“独门绝技”。利群金鼎广场依托其在超市领域的深厚积淀以及在鞋服领域强大的招商能力,吸引了众多运动类和女装品牌入驻;金狮广场则凭借其高端、时尚的定位,吸引了大量国际一线品牌入驻;万象汇则背靠华润集团,引入了多个品牌在崂山的首店。而反观大拇指广场,无论是在招商还是商场运营方面,并未有实质性的大动作。尽管崂山商圈近十年来迎来了爆发式增长,但大拇指广场却急流勇退。当然,伴随着新东家的入主,大拇指广场未来的发展令人期待。

观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 李沛



利群崂山金鼎广场。