

伦达·鲁南水城： 依城傍水为枣庄创造时尚

——访枣庄伦达实业有限公司总经理赵晓光

■ 记者 丁玉萍

在枣庄东湖公园南侧，西昌路迎宾大道西侧，有一片宜人的仿古建筑群，那就是伦达·鲁南水城。顺着达·鲁南水城精心设计的滨水步道而行，欣赏着江南水街、徽派建筑和鲁南民居不同风格的建筑，你也许觉得自己来到了一个仿古的旅游景区。

这片投资6亿元的商业综合体，定位就是“运河古城池，鲁南水舞台，枣庄不夜城”。这片风格古朴独特的建筑四面环水，内部水系纵横，景观桥廊、亭台榭阁、滨水步道、情景雕塑等使人移步换景。独有鲁南最大规模的室内LED天幕，以强烈的视觉冲击营造出精彩的购物氛围。同时，人们亦可泛舟水街，享受别样休闲感受——这就是伦达·鲁南水城呈现枣庄人民面前的幻美、惬意、时尚的风景线。这里是购物街，还是旅游景点？怎能分清，又何必分清？这正是现代商业地产的迷人之处。

10月6日，伦达·鲁南水城星尚街部分试营业，现场的火爆场面让人们看到它未来更兴旺的图景。当天单店营业额最高突破3万元使得商家对鲁南水城的经营充满了信心。试营业当天，记者在头攒动的星尚街采访了伦达·鲁南水城的老总赵晓光先生——



赵晓光：上海伦达集团总裁助理
枣庄伦达实业发展有限公司
枣庄星尚百货有限公司总经理

一脸的阳光，一身的帅气，年轻而时尚，初次见到赵晓光总经理时，很难把他与全国知名商业地产集团总裁助理、大型商业地产的掌舵人联系在一起。他灿烂的笑容，使人仿佛觉得他在轻松地运转着财富的舵轮。思维清晰，果断自信——少帅级老总，是赵总给人的第一印象。整个采访过程中，他条分缕晰的分析、表达更让人对他的才情赞叹。如果说伦达·鲁南水城需要一位形象代言人，赵晓光应是当之无愧的最佳人选。

一片设计完美的建筑，期待伦达赋予丰满的生命

“我随集团总裁到全国各地考察投资项目，看过的项目很多，鲁南水城超前的建筑设计一下就吸引了伦达集团的目光，她同时也正期待着一个高水平的运营公司来延续她的辉煌。”赵晓光见到记者就这样赞叹着鲁南水城的建筑设计。这片建筑的设计师是苏州建

筑设计大师石沉，苏州及全国各地不少著名的建筑景观设计都出自他的手笔，这是继东湖中兴阁之后他为枣庄设计的又一佳作！

鲁南水城在建筑外观的构想上，以古城的风格重拾枣庄老街繁华旧梦的记忆；在经营的业态规划上更赋予了旅游商业地产的现代、时尚、超前的体验式消费的创新理念。伦达集团选择了鲁南水城这片大美的建筑，鲁南水城也等待着伦达赋予丰满的生命。

一个旅游商业地产项目的前瞻性规划设计是它未来发展的基础。鲁南水城地理环境的优越性和功能设计的前瞻性，以及设

计理念的超前性是让伦达选择它的主要原因。位于东湖之东南，市中区城市未来政治、经济、文化的核心区，依城傍水，人气旺、环境美，这些先决条件决定了鲁南水城的未来前景。

而真正赋予一个现代商业综合体完美生命的核心是运营管理能力、经验和水准——伦达集团正是鲁南水城的灵魂。从电动工具起家的上海伦达集团，目前已拥有总资产60亿元，成功开发了上海伦达金融大厦、浙江金茂大厦、苏州华东食品城、枣庄滕州国贸城等十多个商业地产项目，至2015年，伦达的商业地产将遍及全国20个城市，开发总面积达500万平米（自持物业20%以上）。这些数字，成为伦达集团的骄傲，更成为鲁南水城未来运营管理的保障。

伦达体验式消费理念，开启枣庄人未来的时尚生活

“创新共现价值”这是伦达集团的经营理念，鲁南水城的经营创新有哪些呢？赵晓光说，鲁南水城具备了枣庄城市综合体的良好基础，仅从规模上来讲，就已经不同于普通商场、购物中心的结构。12万平米的商业体，能够基本满足市民旅游、购物、休闲、娱乐等方面的功能需求。还有，鲁南水城的定位是旅游商业综合体，更突出旅游的特点，与台儿庄古城形成系列产品，遥相呼应。

“鲁南水城最突出的一个特点就是，引入了体验式消费的理念”，赵晓光说，“目前是消费模式转型的阶段。低价、便捷的网购使传统的商业黯然失色，仅仅满足价格和质量需求的购物模式，已经无法吸引消费者的目光。随着人们生活水平的提高，购物已从物质的需求转变成一个使自己愉悦的精神享受，从传统的目的性的购物转变为随机性的购物，融缓解工作压力的休闲和购物于一体的体验式购物越来越成为一种需求。”

如今的消费对环境、氛围、风格、档次的要求越来越高，鲁南水城为了扬长避短，从消费结构的角度已把业态的战略布局进行了调整，把服务性消费项目提高到50%，美容、健身、足浴、茶社、咖啡厅、游乐厅、影院等已入驻的商业业态都已完成了服务层次的更新换代；在消费人群的年龄段上，不仅考虑到中青年的主力消费群，更加考虑细微服务需求，引进了“迪可小镇”儿童职业体验馆，让孩子的消费与教育、游戏、娱乐融为一体，同时也带动了成人消费。

就是传统的购物街区，鲁南水城依然是超前的、创新的。星尚街的设计布局是能够吸引消费的高档街区，不仅引进了CEPA香港时尚馆项目，足满枣庄人高档商品的购物需求，而且在一条亲水、游乐的街区购物，环境优美、富有情趣这样的购物模式已超越了购物需求的本身，超值应该是消费者最大的感受。

“从上海刚来到枣庄，仿佛生活节奏和生活质量对比度太大了！不过，现在我爱上了这座城市，能为这座城市生活品质的提升付出自己的一份力量，我觉得这是一件值得骄傲的事情。”在采访结束时，总经理赵晓光脸上又浮现出灿烂的笑容。



每年千万元的推广费，80%的自持物业，为鲁南水城的辉煌奠定坚实基础。成功经验加集团资源，伦达用实力作证！

2012年9月，香港环球商机与伦达集团在枣庄正式签订合作协议，由环球商机为该项目提供商业策划、招商代理和运营管理顾问等服务，并引进了CEPA香港时尚馆项目，使枣庄人的购物真正实现了与香港零距离。这也是伦达集团社会资源和综合实力的见证，如果没有伦达的品牌影响力和集团的综合实力作背景，想要引入诸多高端品牌入驻，迅速启动这片商业区是很难做到的。

好的品牌对市场的影响力有目共睹，它就像一块聚集财富的“吸金石”。随着CEPA香港时尚馆项目的引入，许多品牌也迅速地跟进，市民的眼睛也关注着鲁南水城一天天的成长。

星级酒店、高档会所、休闲酒吧、高档影院等等业态，也在这样的氛围下很快在鲁南水城集聚起来，共同营造高端商业区的气场。

一个项目值不值得投资，要从多方面分析，一是运营者的实力和经验，其次是项目方向定位，再看有没有完整长远的规划，还有就是运营者的社会资源和落实执行力。赵晓光信心十足地为记者分析了在鲁南水城拥有美好未来的几大理由：

“首先在这里投资不需要有任何风险的顾虑，伦达集团实力雄厚，在鲁南水城的自持物业就占总项目的80%，同时也是鲁南水城项目具有投资潜力的最好证明。”

“和集团老总们考察鲁南水城这个项目时，是它超前的建筑设计理念和完美的业态规划以及对运营团队的要求严格等因素引起了我们的兴趣。”赵晓



10月6日星尚街盛大试业，大批顾客涌入星尚街购物消费

光感慨地说，伦达与鲁南水城真是珠联璧合的契合！鲁南水城在设计之初就有了清晰的高端旅游地产定位，它是个长远的项目，而不是短线的项目，所以需要更强的资金实力和更严密的长期运营规划。伦达集团为鲁南水城定了一个6年计划，要完成三个进程：培育期、整合期、稳定期。6年之后，鲁南水城就达到一个成熟商业区的稳定发展期。为此，伦达集团规划了每年不低于1000万元的推广费用，这也是其他项目不可及的大手笔投入。



老总访谈