



### 德百集团打造大型商业综合体奥莱广场,升级城市文旅休闲消费——

## 为商业繁荣装上新引擎

在德州经开区德百物流批发城南侧的老厂区,崛起了一座新的大型商业航母。这是一个大体量的商业综合体,268亩的土地上,3个主营百货馆、1个家庭娱乐中心、1个餐饮馆错落有致,特色风情街区、巨幕影院、酒文化主题公园等分布其中,能提供“吃喝玩乐购”全方位服务。

此综合体所有主体建筑均由寒思羽绒厂的老旧车间、仓库、员工宿舍等改造而来。

从旧厂房华丽变身商业综合体,德州市委党校管理干部学院副教授刘新认为,这是新旧动能转换的优质范本。“何为优质?主要体现在3方面,一是通过改造盘活了闲置资产,提高了单位面积土地的利用效率和产出;二是从工业转化为服务业,实现了产业转型,经济发展的效率和质量得以提升;三是通过奥莱新模式、新业态,能提升消费层次,激发潜在消费需求,进一步拉动经济增长。”她如是阐释。

今年2月,2020年山东省新旧动能转换重大项目库第一批优选项目名单公布,德百奥莱广场位列其中。针对“入库项目”,我省将全面落实土地、能耗、用水、资金等“要素跟着项目走”机制,加大倾斜支持力度;市发改委也将进一步完善项目推进机制,积极关注并加大对上政策争取力度,为项目建设提供服务保障。“我们会抢抓这一机遇,全力推进项目建设,将优质范本打造好,把新旧动能转换落实好。”德百集团副总经理栾郁说。

### 提振夜间经济提升消费层次

2020年德州市政府工作报告指出,大力发展夜间经济,积极打造夜游购物示范区,规划建设夜间文旅消费集聚区。去年11月,我市发布20条具体措施,推进夜间经济发展。德百集团审时

度势,在奥莱广场策划之初就将“点亮城市夜生活”作为一项重要定位。

“与大城市相比,德州的夜间活动场所以不算多,很多商铺关门早,消费群体单一,市民对夜生活的认识不全面。”德州市委党校经济学部教授杨明文如是评价我市夜间经济现状。

德百奥莱广场无疑是我市夜间经济的重要拼图。

根据消费场景不同,商界将夜经济集聚区划分为3类:以美食街、夜市为主的夜间延伸型;以酒吧、KTV、俱乐部为主的夜间专享型;还有融合购物、餐饮、文娱、观光表演的综合型,也是最受消费者欢迎的类型。

德百奥莱广场正属于第3种类型。“园区内主体建筑都做了亮化处理,采用LED灯勾勒轮廓,用电光源进行点缀,漫步其中尽享温馨浪漫体验。”德百奥莱广场总经理牛金炎介绍,不仅要点亮园区,还要点燃消费欲望,“这里不仅能购物、吃饭、看电影、运动、在酒吧放松,还可以观赏大型商演与各类节目,提供了多样性、高层次消费场景。”

### 连点成线 构建商业旅游业新格局

商依城在,城以商兴。28年前,德州经济技术开发区设立时,四处多是村庄与农田,商业几乎为空白。

2009年澳德乐时代广场启幕,2012年德百物流批发城开业,再加上如今的奥莱广场——经开区商业的每一次进阶,都能看到德百的身影。

今年的政府工作报告提出,要加快推动生活性服务业品质化,重点推动批发、零售、餐饮等创新商业模式,支持德百等商贸企业发展,引导消费升级,激发行业活力。德百布局在经开区的3处商业特点不同、各有分工,服务于不同客层,满足不同需求,批发城主要满足市民的购物需要和商家的批发需求,澳德乐

提供了购物、美食、休闲等综合性需求,奥莱广场则更进一步,将澳德乐提供的消费范围与层级进一步延伸与提升。“3座商业地标连点成线,共同构建了集购物、美食、商住、娱乐为一体的德百旗舰‘编队式’综合体商圈新模式。”德百集团总经理郭群说。

不仅如此,奥莱广场也是德百集团重要的旅游业布局。2013年,德百打造了位于夏津的温泉度假村,集五星级温泉度假酒店、大型室外温泉、景观园林、生态餐厅、颐养中心等于一体,经过多年积淀,已成为全国4A级景区、全省旅游服务名牌。2018年6月,夏津德百旅游小镇盛大开业,将传统民俗民风与夏津本地文化有机融合,是齐鲁民俗体验休闲游的招牌景区。2018年3月,宁津德百杂技蟋蟀欢乐谷开工,项目由杂技蟋蟀文化中心、特色旅游小镇、欢乐童世界、民俗文化中心、田园综合体五大板块组成,建成后将成为区域内文化休闲旅游高地。

“奥莱广场的建成,我们会把它和现有旅游项目串成一个新线路,在温泉度假村疗养住宿,在旅游小镇和欢乐谷游乐、体验民俗,到奥莱广场购物、社交、休闲,不管是外地游客还是本地市民,都极具吸引力。”德百奥莱广场总经理牛金炎介绍。

### 创新模式 逛奥莱不仅要“买买买”

奥莱,全称“奥特莱斯”,译自outlets,含义为专门处理工厂尾货的折扣店,21世纪之初进入中国。最初,靠着较高的商品折扣力度,奥莱深受消费者欢迎,门店遍地开花。

不过,随着消费观念的变化,奥莱模式的缺点也暴露出来。“如今的消费者,对逛街这件事的期待,不再是单一的‘买买买’。”德百奥莱广场总经理牛金炎介绍,而传统的奥莱单纯注重折扣商品零

售,其他服务欠缺,逛饿了想吃东西品类较少,逛烦了想玩儿无处可去,购物之外无法得到更好的体验。

于是,决心引进奥莱模式之初,如何提供更具有吸引力、更高附加值的消费场景,被德百着重解决的痛点。设计图纸显示,德百奥莱广场占地268亩,包含5个现代化主题商业场馆,4条特色风景街区,以及巨幕影院、酒文化公园、花园式广场。5个商业场馆又分为3个主营百货馆、1个家庭娱乐中心、1个主题餐饮馆。“在这里,购物占50%,美食、娱乐、休闲、社交占50%,购物之余可以品美食、泡酒吧、看电影,可以玩大型电玩,可以和朋友喝着咖啡、茶饮自在交流,去全国范围内的其他奥莱,很难得到如此丰富立体的体验。”牛金炎说。

### 颠覆传统 营造情感交流空间

走在德百奥莱广场,可以很明显感受到与传统商场的不同。纯一层大平面、12米以上层高,传统商场的逼仄感一扫而空,取而代之的是开阔与舒适。通过细致的材质组合与细节构建,其貌不扬的旧厂房俨然变身自由徜徉的时尚之地。

层次的优势赋予空间更多可能。“比如在家庭娱乐中心里,我们建起非常好玩刺激的滑梯、蹦床、攀岩,约朋友家人一起享受挑战自我的快感,生活中的压抑在此刻被驱散。”牛金炎说。

路径设计时,德百奥莱广场融入“微度假”概念,给消费者“边购边游”的体验。例如,在3个百货馆的中间连接处,邀请著名设计师设计了极具特色的风情街区,并有效地利用空间设计,引

入星空花园、电子天幕等科技元素,让消费者置身于科技营造的亦幻亦真的“自然环境”里。在美食街、网红街,通过绿植、水系、石材等自然元素的精巧搭建,将空间立体化,营造出大自然森林氧吧之感。

“可以说,我们通过德百奥莱提供了一种生活方式,这种生活方式中,人们体会到的不仅仅是冰冷的‘以钱换物’,而是情感的交流,可以与家人、朋友交流,与自然交流,也可以与自己交流,充分享受工作之外的快乐。”牛金炎对记者说。

### 强强联手 实现全客层覆盖

如果说营造空间是引流的第一步,商业内容则是吸引消费的关键。设计消费内容时,德百奥莱广场确定了全客层覆盖的理念。

为吸引具有较强购买力的青壮年消费者,主营百货 A馆主打品质时尚消费,引进 COACH 等多家国际名品;B馆则定位潮流运动,引进 NIKE、ADIDAS、彪马、李宁、Kappa 等国际运动品牌、潮牌。

为吸引有亲子需求的家庭消费者,亲子乐园、运动公园、水上乐园等落户 F馆家庭娱乐中心,汇集了卡丁车、真人CS、击剑等网红项目。其中的儿童

成长中心,更是通过角色转换和体验,实现对儿童职业教育的启迪。

为吸引美食爱好者,E馆主题餐饮馆引入巴蜀火锅、北木南烤肉等连锁品牌,以及石老人、幸福味道等本土名品。美食街则汇集了小恒水饺、焖锅部落等来自全国各地的特色小吃,用一波波美食“拴”住人们的胃。

为吸引年轻潮流群体,引进了一家高水准音乐酒吧,定期有明星助阵举办歌友会;园区内半封闭式U型花园式广场定期举办各类美食节、小吃节、啤酒节、音乐节等“夜食”特色活动。

一座巨幕影院也在这里落户。巨幕厅幕布高达15米,可容纳500余人同时观影,首映式、明星见面会等线下活动也在这里举行。

“我们主要看中了德百的信誉与良好口碑,我们淄博运动本身也具有强大品牌影响力,将与德百形成一个强强联手的共赢局面。”淄博鲁西运动 NIKE 系德州片区督导于杰说。

“我们将继续全力推进奥莱广场项目建设,为德州市民提供最佳消费体验,为全市消费升级、商业繁荣、经济发展作出贡献,在新时代现代化新德州建设征程上再立新功。”德百集团总经理郭群说。(尹滨 张晓航 李榕 张宪军)

## 德百物业公司:

### “贴心”入手 “真情”服务



“您好,我想找一下咱这的水电工师傅,把这幅锦旗送给他们!”一大早,宁津德百物业公司的前台被一句询问声打破了安静。原来,来者是宁津玫瑰园3号楼的业主张先生。几天前的夜里,张先生家里的水管发生了故障,迸出的水迅速将张先生家里的地板淹没。此时已是凌晨三点,正是大家休息的时间,焦急的张先生抱着试一试的心情打通了物业公司电话,没想到物业公司的值班人员立刻安排工程部的水电师傅赶到张先生家中。师傅们迅速将张先生家的水管更换好,并赤脚将地板上的水快速淘掉,用干布将每一处地板都擦拭干净。师傅们浑身上下湿透,像落汤鸡一样,将近凌晨5点,才将张先生家的突发状况彻底解决完。张先生紧紧握住师傅们的手感激地说:“这一夜真是辛苦你们了,没有你们的帮助,我们的屋子就成‘水帘洞’了!”“不用客气,这是我们应该做的!咱物业,就是24小时全天候为您服务!”水电师傅诚恳地

说道。

### 服务不做“隔夜饭” 迅速解决不拖延

“物业公司以服务为宗旨,一定要把服务做细做精,做业主的‘贴心人’。”德百物业公司经理张冬艳在这样要求物业工作人员的同时,也要求自己。她逐一走访,深入了解每一户业主的情况与需求,所有工作做在前,全心全意为业主服务,绝不将业主碰到的问题变成“隔夜饭”。夏津德百玫瑰园里住着一对上了年纪的老两口,儿女都不在身边,缺少人照顾。张冬艳便嘱咐水电工人巡查的时候多留意他们家。一天晚上,出门遛弯的老两口回来发现楼道里的灯不亮了,本来眼神就不好再加上灯不亮,结果钥匙怎么也插不进锁孔里。正在着急之时,正好碰见前来巡查的电工人员,为他们换好灯泡解决了燃眉之急。老两口这才知道,原来有人在时刻关心着自己。“咱物业的员工真的是太贴心了,我们很感动!”老两口很是感触。

### 人文情怀饱关爱 贴心服务显真情

每年的节假日,德百物业公司都会举办温情奉献活动:“三八”妇女节,组织理发师为小区里的所有女士免费理发;“母亲节”为小区里所有的母亲送上康乃馨;“父亲节”为住户免费冲洗地毯、磨剪子;“七一”建党节为小区所有党员送纪念水杯;“八一”建军节,为小区退伍军人送清凉被;“教师节”为是教师的业主送上纪念笔记本;为结婚的新人免费搭建喜桥、铺设红毯……这些细微之事、贴心之举无一不显示着德百物业对业主真情真切的关爱与挂念。“今年我儿子结婚,打算给儿子办的喜庆浪漫一点,就想在外面请人搭个花型拱桥,铺设红地毯。没想到要好几千块钱。听说物业公司可以免费搭建,一下子就帮我们省了一大笔钱!”武城德百玫瑰园的刘阿姨感激地说道。“每年我们都会得到很多物业的免费服务,本来以为只有出现问题了,物业的工作人员才会出现,没想到平日里他们就在我们身边,这种被人惦记的感觉真好!”夏津玫瑰园的李阿姨由衷地说道。

### 温情管理凝团队 和谐氛围暖人心

德百物业公司不仅是业主的“贴心人”,更是员工的“贴心人”。物业的保洁人员有一些年纪大的和贫困的员工,公司会定期的对他们进行慰问并进行一些特殊照顾;同时,也会定期举办茶话会,进行各个部门的沟通与了解,增进感情。“对于员工,主要是实行温情管理,让他们感受家的温暖和关爱,增加她们的融入感,以此减少人员流动性,增强物业团队的稳定性。”总经理张冬艳说道。

德百物业的品质提升将着力于基础硬件、软件服务,增加更多个性化服务模式等多个方面,实实在在的为业主考虑、为业主服务,从业主的角度出发,将服务做到业主的心坎里。物业服务工作不是百米冲刺而是马拉松,需要长时间的坚持。诚于事感人,事于诚为本。物业服务万千,唯有以诚相待。细节见品质,德百物业公司必将会为州城百姓打造一个业主“安居”,员工“乐业”的大家庭!

(王明月 张冬艳)

## 德州市“冬游齐鲁·好客山东惠民季”启动仪式暨德百温泉文旅节开幕式举行

11月4日,2020德州市“冬游齐鲁·好客山东惠民季”启动仪式暨德百温泉文化旅游节开幕式在德百温泉旅游小镇举行。山东省旅游职业学院党委书记陈国忠,省旅游协会秘书长高玉轩,市文旅局党组书记、局长杨杰,夏津县委副书记、县长高善玉,德百集团董事长杨维星等,以及省内外温泉企业代表及重点媒体代表参会。夏津县委副书记任桂英主持启动仪式。

本次活动旨在认真贯彻落实省委、省政府关于促进消费提档升级、推动经济高质量发展的指示精神,充分挖掘市场潜力、为群众提供丰富优质的文旅消费,促进温泉度假产业快速发展而举



行的。借助此次活动,德百集团将努力营造丰富多彩的节庆氛围,丰富特色的“游、食、娱、购”文化消费项目,把旅游节办得精彩、办出特色、办成品牌。会上,德百温泉旅游小镇被山东省旅游行业协

会评为山东温泉推广联盟副理事长单位,德百温泉旅游小镇总经理张春雨任副秘书长。

近年来,德百集团在各级党委、政府的正确领导下,在市文旅局的行业指导关心下,在做实做强百货零售主业的基础上,把发展文旅产业作为加快企业转型升级和新旧动能转换的有力抓手,借助自身信誉、资金、客户等资源的优势,成功经营了夏津德百温泉旅游小镇,9月26日刚刚开业了德百奥莱广场,加快建设了宁津德百文旅小镇以及平原德百奇石文化颐养园,逐步形成了“商、旅、文”大融合的新型文旅产业新格局。(张宪军 夏继杰)

## 太龙®

河南太龙药业股份有限公司

### 太龙药业,一心做好口服液!

河南太龙药业股份有限公司 400-188-6789