

太平洋百货作别春熙路 远东了结“双品牌”重装突围

记者 蔡梦葵 报道

2013 年 5 月 8 日，太平洋百货相关人士证实，远东集团旗下位于重庆和成都的太平洋百货将于 5 月 19 日统一更名为远东百货，之后全国太平洋百货也将陆续更名。远东集团将结束在中国大陆双品牌运营的历史。不过，其中的成都太平洋百货春熙路店却并未在 19 日如约更名。

据太平洋 SOGO 百货董事长黄晴雯在 20 日透露，由于春熙店原房东恶意调涨租金 5 倍，今年合约到期后将不再续租，预计原春熙店员工将全部转移至年底在龙湖北城天街开业的全新一代远东 city 系列百货店中。至此，远东集团正式宣告将与春熙路商圈 say goodbye。

太平洋百货 无奈作别春熙路

事实上，早在 2010 年，太平洋百货春熙店就曝出因暴涨的租金“谈不拢”而即将撤场的传闻。位于春熙路口的成都商业大厦，由太平洋百货持续经营，但房东却是成商集团，而成商集团背后控股的大佬，则是经营百货业同样十分出色的深圳茂业集团。据称，由于该物业地处黄金地段，商场内人气旺盛多年，成商集团才萌发了自主经营优势项目的想法。太平洋内部人士透露，百货与业主方的合作模式一般是“租金”与“业绩提成一定比例”两者孰高取之，假如是经营一般的百货，则业主会选择收租金保底，但若经营不错，业主则更愿意收取经营收益。春熙店属于后者。所以谈判的表面是为提高租金，实则是成商集团希望掌握经营权。

对此，成商集团也并不否认，并表示如果双方不再继续合作，公司将有可能收回原作为合作条件提供的成都商业大厦部分场地使用，利用该物业经营自己的百货店。

不过，这起在 2010 年硝烟四起的暗战，最终以远东集团高调宣称“太平洋百货不会退出春熙路”而收场。今年远东集团人士道出“原房东恶意调涨租金 5 倍”的言辞，从侧面证明远东集团当年极可能最终选择妥协，“忍气吞声”承受了高租金。

位于春熙路口的太平洋百货，可谓成都百货业的标杆。该百货于 1993 年开业，是第一家落户成都的外资百货品牌，也是香港太平洋百货有限公司进驻中国大陆的第一店。其“里程碑”意义可见一斑。太平洋百货春熙店在很长一段时间内是成都时尚人士逛街购物的首选，高端的化妆品、时尚的商品以及贴心的服务也为它赢得了优秀的口碑。

太平洋百货进驻的物业方最初隶属成都市针织品公司，该公司与香港太平洋百货有限公司于 1993 年 7 月签订《关于合作经营成都商厦太平洋百货有限公司的合同书》，合作成立成都商厦太平洋百货有限公司。

之后，香港太平洋百货有限公司被台湾远东集团收购，而成都市针织品公司则被成商集团收购。

2005 年，成商集团被卖给深圳茂业集团，而茂业集团经营的茂业百货在品牌丰富度、经营经验上并不亚于太平洋百货，且由于折扣力度巨大，茂业百货的业绩并不比远东百货和太平洋百货差。

在成都的盐市口以及重庆观音桥商圈，茂业百货就与远东百货长期保持“贴身肉搏”之状态，而远东百货的人流量远不如茂业百货。茂业集团的物业被同质化的太平洋百货持续经营，并不能实现利益最大化，故强势依旧的茂业集团对这个本该属于自己的黄金口岸垂涎三尺。可见，茂业急于“赶走”远东，并不难理解。此外，远东集团也于 2011 年 12 月在离春熙店不足一公里处开业了全新的远东百货，从春熙路离场，虽说无奈，但也属意料之中的策略之举。

远东系连遭“滑铁卢”

太平洋百货春熙店的撤场，仅仅是其近几年发展缓慢诸多现象的其中一例，就开店而言，这次都并非个案，只不过其整个大陆市场的首店黯然撤场，让人不免更多地关注。

事实上，在 2008 年 10 月份，该公司位于重庆市沙坪坝商圈与立海物业公司合资经营 5 年之久，且生意一直不错的立洋百货就因债务纠纷被迫关门，尽管重庆太平洋百货有限公司相关负责人对此三缄其口，只表示“我们合同到期了，而合作方有了其它想法，就搬出来了，很正常”。

但事实却是离合同到期还有十几年，



业内传言因立海物业在资金周转上出了问题，立洋百货所处物业当初早已抵押给银行，而立海目前无法按银行要求还贷，银行方面将按规定处理抵押物，立洋百货所在物业由此受到影响。

除此以外，与太平洋百货春熙店一街之隔太平洋“春熙新馆”，也在经营了 7 年之久以后，于 2011 年黯然关门。据称，远东集团在离太平洋百货春熙店如此之近的地方开设春熙新馆，是由于太平洋百货本馆营业面积仅 2 万多平方米，由此增设所谓“拓展空间”进行差异化经营。其中太平洋百货春熙店定位更偏流行时尚，而春熙新馆则定位为“纯女性商场”的精致百货。

然而，两家商场的实际定位却并非想象中那么清晰，甚至连店内服饰、化妆品品牌都有一定程度上的重复。此外，两家商场看不出有什么关联，且在经营中春熙新馆的定位甚至愈加显得“中低端”。

据业内人士透露，远东集团一直欲将太平洋百货与春熙新馆打通，但由于物业方的缘故一直未能如愿以偿。与春熙路平行的正科甲巷虽人流量不小，但位于这条街的百货却接连因经营不善而关门，十分奇怪。春熙新馆的关门，让业内猜测是由于春熙新馆业绩始终未能达到远东集团的预期之故。因此在远东百货天府店即将开业之时，远东集团作出了关闭春熙新馆的战略调整，将重心转向定位为中高端的远东百货。

可惜的是，远东集团在成都隆重推出的远东百货天府店，也并不似想象中的那样很快被市场接受和热捧。

记者在远东百货天府店看见，该商场在平峰期间，顾客甚至没有营业员多，整个商场格外宁静。据商场导购称，即使周末的时间，他们也不是特别忙碌，与太平洋百货春熙店节假日期间的人头攒动之境大相径庭。

此外，曾号称重庆“时尚引领者”的太平洋百货大都会店，据称也“衰退的痕迹比较明显”，尤其是近 3 年，销售业绩每年以 5% 的速度下滑。而在 2006 年，远东集团意识到解放碑商圈同质化严重，竞争激烈，才斥资 3000 万对太平洋百货实施重装升级，共引进近 100 个欧美一线时装、化妆品及家具商品品牌，总体消费档次在原来的基础上提升了 15%-20%。

据称，远东集团用于改造该商场的资金，完全可以在重庆再开一家百货。这充分说明远东百货对太平洋百货大都会店的重视程度。然而，远东集团的良苦用心却并未力挽狂澜，让该商场在接下来的几年里保持增长。

远东系衰败之原因

据业内人士的分析，太平洋百货大都会店近几年的衰败，跟该商场的定位不无关系。太平洋百货大都会店的服饰品牌越来越偏向于“成熟化”和“女性化”，尽管这种定位有助于该商场竖立自身特色，但也

无疑将其他群体拒之门外。太平洋百货大都会店不少所谓的“名媛服饰”品牌，在解放碑商圈周围的定位相仿王府井百货、新世纪百货中都能找到，且这二家百货还有不少年轻化的潮牌与流行服饰、超市，甚至电影院，比太平洋百货更显“完整”。

另外，记者发现，远东系近几年在招商的速度和力度上十分缓慢，前几年十分流行的 IZZUE、5CM 一类潮牌和设计师品牌在大多数远东系的卖场内均十分鲜见，而这一两年热销的 H&M、ZARA，优衣库等快时尚品牌则更是未被引进。

例如仍在营业的太平洋百货春熙店，卖场中放在显要位置的服饰品牌多年都未变过。而一街之隔的王府井百货早已升级换代，引进了不少更受欢迎的品牌。两两对比起来，太平洋百货即给人稍显过时的印象，而该商场“还不错”的业绩，也更多归功于春熙路步行街路口密集的人流量。其不足 10 亿的年销售业绩对比街年销售额近 40 亿的王府井百货，可谓相差“十万八千里”。如今，大型购物中心和电商本就挤压了很大一部分传统百货商场的销售空间，“远东系”则更显雪上加霜。

“远东系”多品牌运营导致印象模糊，也很大程度制约了旗下百货的发展。

在 2005 年左右，远东在西南的传统市场重庆市拥有三家百货，而三家百货的名称却各不相同，分别为远东百货、太平洋百货、立洋百货，令人匪夷所思。普通的老百姓大多根本不知这三家百货居然是连锁店。“三品牌运营”直接影响到他们的会员卡、折扣活动、服务的质量以及消费者接受程度。

同样地，远东集团在成都也先后推出太平洋百货、春熙新馆、远东百货三个品牌，无疑会让消费者摸不清头脑。此次远东集团统一店招，正是出于此种考虑。据远东集团表示，远东百货和太平洋百货同属一个管理团队运营，两家的活动、服务都一样，但却要印两套名片、两套制服，做活动时也需印刷两套宣传用物品。此次太平洋百货更名，除了对业绩考虑，两块牌子统一，也可以统一促销，减少成本开支。

远东重装突围

除了结束掉极不科学的双品牌战略，远东突围，更需要拿出更为与时俱进的服务模式，并积极拓展更有竞争力的区域。俗称“瘦死的骆驼比马大”，远东百货的东家台湾远东集团是台湾第三大企业集团，拥有资产 200 余亿元，有雄厚的实力作基础。

自 2011 年开始，远东百货积极转型，在台湾推出购物中心模式的远东 CITY 系列百货。全新的业态除传承了远东百货相当细致的服务以及颇为小资的体验感以外，还更全面地涵盖了服饰、儿童乐园、影院、数码店、超市等多种业态，满足各类人群的一次性购物需求。而不像目前的远东百货那样定位较为狭窄。

据远东重庆店负责人在接受媒体采访

时介绍，远东 CITY 系列购物中心面积在 10 万平方米以上，拥有保龄球馆、五人足球场等与市民深度互动的项目。市民在里面吃喝玩乐购，进去一整天都可以。

该负责人表示，只要找到合适的地方，远东就会在重庆开店，开 3-5 家都有可能。可见，远东集团在大陆发展新项目，仍颇为亲睐成渝两市这类远东较为熟悉的商场，也是当地市民较为熟知远东的市场。

今年 3 月底，已退居幕后几年的龙湖地产集团主席吴亚军亲率集团 18 人高管团队，赴台湾参观远东集团在 2011、2012 年陆续开幕的 CITY 系列，并会晤了远东集团董事长徐旭东。之后，两家集团于 4 月 18 日低调举行了签约仪式，确定龙湖地产在成都的第一个购物中心项目入驻远东 CITY 系列百货店。

由此，远东全新系列百货在中国大陆的第一店正式入驻其传统势力范围——成都市。此外，龙湖某高层透露，龙湖已与远东达成战略合作协议，“今后超过十五万的天河，就应有一个主力店，且优先选择远东集团旗下百货。”

无独有偶，在龙湖地产集团十年前第一次经营商业地产时，其主力店正是远东百货，这也是远东系第一次在中国大陆使用“远东百货”这一品牌。在 2002 年，在百货体系以及远东系在大陆的业绩全面下滑的大背景下，这家位于重庆观音桥商圈的远东百货仍然保持着 5% 的增长，并占了远东系在大陆 55 亿元人民币收入五分之一，达 10 亿元，是远东系在中国大陆的“店王”。巧合的是，龙湖地产这个十年前的项目与今年远东百货即将入驻的成都项目，名称皆为“北城天街”。

远东“豪赌”城北未来

不过，若将远东百货北城天街店与观音桥商圈的其他百货进行纵向比较，远东百货其实并不像一个“店王”那般强大，相反，店内好几家高端化妆品还在近两年转场至商圈内另一家销售额更高的卖场。另外，远东百货店内的人流量较之商圈其他百货也不尽人意，甚至不如其物业方——定位比它高端的北城天街购物中心。只是，远东百货的高端家居用品与化妆品正好与购物中心形成了互补之势。而远东百货所处的观音桥商圈目前是重庆第二大商圈，背靠渝北传统富人区域，该商圈 2011 年社会零售总额即达 254 亿元人民币，远东百货在这之中分到 10 亿元的羹，并不算出彩。

尽管远东百货入驻重庆时，观音桥商圈才初长成，但其“群众基础”带来的发展潜力在十年前即能窥见一二。远东百货可谓看好它的未来。

据称，远东和龙湖在成都北部的五块石片区落户，也是看好这个区域的未来发展，但五块石片区如今仍是批发市场密集区，在成都市民心中也是传统的脏乱差区域。尽管目前成都市政府有“北改”项目，但

要把批发市场进行整体搬迁，涉及诸多纷繁，并非一朝一夕之事。

据记者实地考察，“北改”政策虽已实施一年有余，但记者仍发现该项目周边起码有 4 个大型批发市场将龙湖和远东的项目包围，其中一个已经关门拆除，另外几家仍“生意兴隆”。在项目背后，就整齐地停了一排大大小小的商用货车在紧邻的批发市场门口等生意。而该项目正对的主干道五福桥东路更是货车来往不断。如此环境，很难将其与“小资、时尚”一类字眼联系起来。

据记者考察发现，该商业地产项目周边极缺乏高端的商品房住宅小区，仅一个华润项目与龙湖地产自己的住宅项目，就连较老旧的住宅也为数不多。而购物中心除了靠五福桥东路一面有人来人往，其余三面均人烟稀少。而准着五福桥东路朝西北走 500 米，则被宝成铁路所阻隔，铁路线以外更是大片大片的批发市场与城乡结合部。记者发现，就连该项目已交房的住宅片区，楼下的底商也起码有 40% 未能租出。远东百货在此地开业后，要达到现春熙店的销售额，短期内似乎不容乐观。

根据政府规划，包含五块石片区的商品市场调迁力争 3 年出成效，而整个北改工程则将历时 5 年。龙湖成都北城天街项目将于今年年底开业，加之该项目营业面积达 30 万方，是成都目前最大的购物中心，渡过成本的寒冷也极可能让龙湖与远东至少营业 2 年寒夜，且 5 年后周边区域才有可能开始像城西和城南那样有密集人口居住区。

但据记者了解，目前整个城北已营业的商业地产项目仅万达金牛广场一家，北城天街是第二家，且两个项目相距甚远，能辐射不同人群。倘若龙湖与远东能够充分做好宣传工作，让城北的居民都知道这里有一家时尚的大型购物中心，并力争让政府帮助推进一些配套工作，也不至于长期处在太过寒冷的冬季备受煎熬。此外，记者发现，龙湖与远东都将带来不少餐饮门店，而该项目绵延几公里，均无太多大型餐饮，这不失为一种恰如其分的“生财之道”。

背景 “世纪老店”远东集团

远东集团(又称亚东集团)是台湾一个横跨纺织、石化、水泥、金融、百货、观光及运输的大型企业集团。旗下企业有 80 多家，包括远东纺织、亚洲水泥、远东百货、裕民航运、东联化学、宏远兴业、远传电信、远东国际商业银行 8 家上市公司，并拥有一个历史悠久的亚东女子篮球队。集团资产总额在 1992 年为台湾第三 1678 亿元，营收为 611 亿元，为新台币 62 家企业集团，台湾外省集团中的第一大集团。

远东集团创办人徐有庠，为 1930 年代在上海活跃的企业家，1949 年将原位于上海的工厂设备迁来台湾设立“远东针织厂”，并于 1953 年成立远东纺织，开始在台湾的事业。后于 1957 年成立亚洲水泥，1967 年成立远东百货，逐渐发展至今今天的规模。目前，远东集团已完全由徐有庠二房长子徐旭东接棒。1942 年出生的徐旭东为美国哥伦比亚大学经济学硕士。毕业后，一度在美工作，曾任纽约花旗银行经济分析师。目前，徐旭东已成为台湾第二代杰出企业家，有相当的知名度与影响，他所拥有的财富估计近 30 亿美元，是台湾排名前 5 位的富豪之一。

远东集团经营零售业务的历史悠久，远东百货创立至今已有 30 余年，是台湾唯一一家上市的连锁百货公司。1967 年 8 月，远东纺织股份有限公司在台北市永绥路筹设远东百货股份有限公司。同年 10 月，第一家远东百货在台北市永绥路自建之六层大楼中开幕。之后陆续在在台中、台南、嘉义、桃园等地成立分公司并开店。

2002 年，远东集团从太平洋建设集团手中购得太平洋百货 60% 的股权，并在 2006 年太平洋百货另一投资方凯雷退出后，全资控股太平洋百货。在太平洋百货的鼎盛时期，其在中国大陆即拥有 14 家卖场，在台湾拥有 5 家卖场。远东百货收购太平洋百货之后，在台湾和大陆正式开始长达 11 年的双品牌运营战略。

目前，远东集团拥有百货公司 30 家，在台湾开设了宝庆远百、板桥远百、板桥大远百、新竹大远百、桃园远百等 10 家店，以及一家亚东百货；在中国大陆开设了天津店、重庆北城天街店、无锡店、成都天府店等 6 家远东百货；并在台湾拥有 8 家太平洋 SOGO 百货，在大陆拥有 5 家太平洋百货；此外，远东集团还在台湾开设了 19 家爱买量贩店和一家购物中心。业务规模十分庞大。