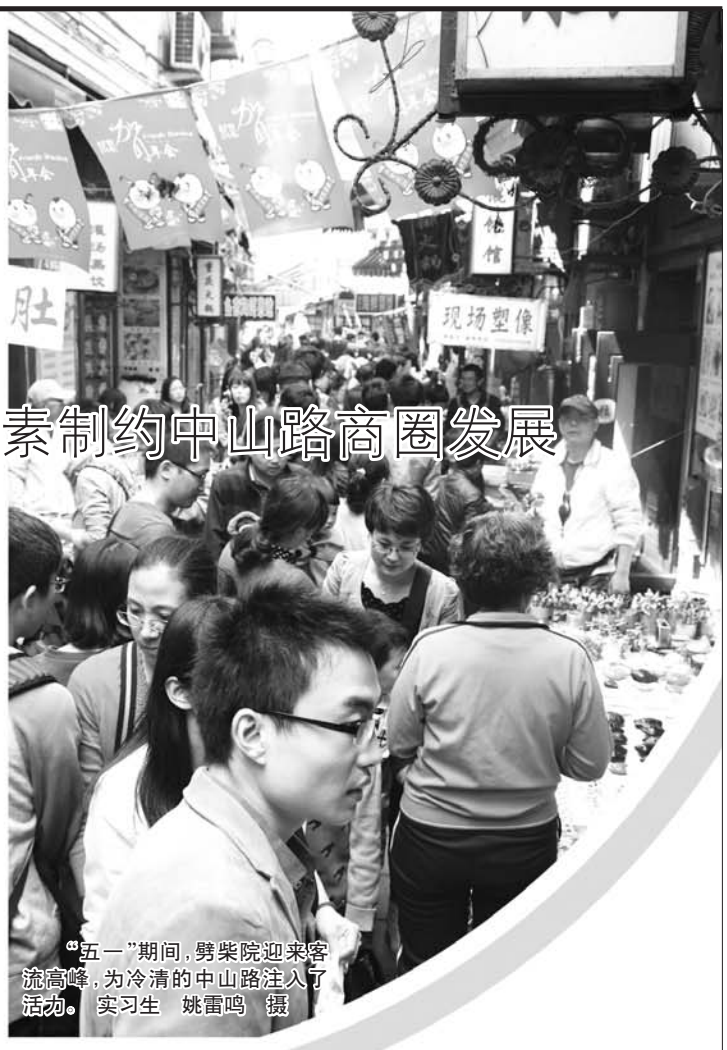
老百货关门歇业 老商圈难言复兴

消费群体东移、资源利用率低、活力弱等因素制约中山路商圈发展

本报记者 蓝娜娜 王笑

随着拥有21年经营历史的东方贸易大厦“歇业装修”,岛城西部中山路商圈黯然衰退。即便在“五一”小长假旅游旺季,中山路商家的生意仍不温不火,本地人身影更是少之又少。对此,专家认为消费群体东移、“空楼”率高、活力弱等是制约中山路商圈发展的主要因素。

东方贸易大厦已经人去楼空。 蓝娜娜 摄



“五一”期间,劈柴院迎来客流高峰,为冷清的中山路注入了活力。 实习生 姚雷鸣 摄

商圈兴衰记

21岁老百货“东方”关门歇业

提起中山路商圈,老青岛人既会回忆起往日喧闹的场景,也会为如今人气冷淡的萧条场面而叹息。近日,拥有21年历史的东方贸易大厦悄然闭门歇业,对于商家对外张贴的“歇业装修”告示,许多人认为装修是个幌子,经营惨淡才是歇业的主要原因。

4月16日,记者来到位于胶州路上的东方贸易大厦看到,商厦正门和超市玻璃门上都张贴着写有“歇业装修”4个大字的告示,一楼大厅已空空荡荡,随地散放的杂物一览无余。

“东方贸易大厦从3月20号就关门了,虽然说是内部装修,但我觉得还是经营不下去了。今年年初,一层楼就剩十户左右商家,比原先一层四五十个商家少多了。”曾在东方贸易大厦从事服装销售的刘女士说,随着顾客越来越少,她每年在交纳了3万多元摊位费以及商厦扣除的返点费后,能维持收支平衡就很不错了。她称,经营业绩不理想是商户普遍存在的难题,因此自从去年底传出“东方”要歇业的消息后,很多租赁到期的商户都不再考虑续租,直接转战其他商圈。

外界普遍认为“东方”因经营惨淡而关门的猜测并非毫无依据。记者查阅资料获悉,1997年股票上市的东方贸易大厦可谓青岛市最大的商业零售企业之一,其1996年的销售总额高达3.7亿元,利润总额达1995万元,上市当年的每股收益达到0.36元。可到了2000年,每股收益只有0.05元,2001年公司更是发布了预亏公告。“现在的消费市场供大于求,可‘东方’一直沿用上世纪短缺经济时期的经营模式,势必与时代脱节。”青岛市市场经济研究会会长尹焕三说。

一位从商30多年的业内人士透露,“东方”的衰退与其如今的东家经营不力脱不开联系。“当年重组‘东方’的浙江横店集团控股有限公司本质上就是‘借壳上市’,在后期经营上没有什么作为。”该业内人士说。

“五一”旅游旺季,中山路“不温不火”

面对东方贸易大厦的歇业,周边商街商户们在感叹“意料之中”的同时,也不禁为自己的生意犯愁。4月29日,正值“五一”小长假第一天,到中山路逛街的游人明显增多,可面对着只逛街不进店买东西的游客,许多店主不得以将部分商品拿到店外,在店门口摆起了摊,就连价格也一降再降。“可能是因为今年天气暖和得晚,今年的人气比去年还弱,从过年到现在每个月都在赔本,不知道这一年5万元的租金能不能赚回来。”从事服装销售的店主翟克兰说。

在靠近中山路劈柴院的一家海产品销售店内,女店员正坐在店门口的板凳上随意看着路上的行人,不时驱赶一下飞到鱿鱼丝、海米等海产品上的苍蝇,男店员则在收银台的电脑上随意浏览网页。虽然路过该店的游人众多,但停步买产品的人却寥寥无几。该店女店员尹小姐称,因为生意难做不赚钱,老板打算今年将店内的商品全卖出后就不干了。

游逛中山路,随处能看到挂着“清仓、停产”横幅的店家,在低价诱惑下,不少店面也吸引了一些消费者进店。在一家门口挂有“紧急降价,彻底清仓,100%清货”横幅的店内,原价近300元的皮具商品现价只卖29元,原价近600元的皮具商品现价则卖79元,可即便如此,许多消费者也只是进店看一圈便离开了。

在中山路国货和百盛两个大型购物商厦内,相比节假日前消费者稀少的情景,“五一”小长假带来了新的客流,但与台东、东部购物中心人潮拥挤的场面还相差甚远。“平时逛店的人很少,也就指望着节假日的人多点,要不然我刨去经营成本和商场收取的26%的返点费,真赚不了多少钱。”百盛商厦的商户说。

相比老百货和沿街商铺生意不温不火的情况,经过改造后的劈柴院以及以老字号著称的春和楼俨然成了聚拢人气的旺地。在劈柴院内,来往游人需要紧挨着才能慢慢行进,一改往日冷清萧条的景象。记者随机询问了30多个年轻人,超九成是外地人,其中既有在青上学的学生,也有专门来青岛旅游的游客。

购买力转移活力低,老商圈由兴转衰

组建于1921年的天真照相馆,是岛城乃至山东省内最早的综合性照相馆。作为见证了中山路兴衰的“老字号”品牌店,青岛天真摄影有限公司书记崔焕忠认为,购买力转移、业态分布不合理、配套措施不完善是导致中山路衰退的主要原因。

“青岛市政府东迁在一定程度上传递出了青岛市中心由西向东转移的信号,这使原本中山路吸引的一大批购买力也随之转移。现在,中山路周边许多老城区的居民都把房子外租给来青务工者,青岛本地人则搬离中山路,购买力进一步减弱了。”崔焕忠说。据了解,1992年5月3日,青岛市发出了《加快东部开发建设的决定》,1994年,青岛市委、市政府带头东迁。随后,青岛市区急速东拓,成片住宅小区纷纷建起,佳世客、家乐福等新兴业态购物中心拔地而起,将越来越多的眼光吸引到东部商圈。

崔焕忠称,除了购买力的转移,如今占据中山路沿街商铺绝大比例的海产品店、旅游小商品店也拉低了中山路的商品档次,让青岛本地人日渐疏远。同时,停车场、中高档饭店旅馆等配套设施不完善,也使得商圈整体活力降低,难以满足消费者的综合需求。

“现在中山路老百货商厦没有跳出原来短缺经济时的运营方式,没有新的亮点特色,因此在买方市场为主的今天很难留住客源,经营状况衰退也是必然的。”青岛市市场经济研究会会长尹焕三说。

对于中山路商圈的衰退,拥有120年历史的春和楼饭店有限责任公司董事长沈健基认为,中山路目前缺乏人气,缺乏活力。“发达商厦、苏宁电器大楼、国货大厦等等,除了楼下几层有商家经营,上面基本都是办公楼,但人气不旺,跟‘空楼’效果差不多,这样下去,很难吸引新的商家扎根中山路。”沈健基说。

虽然是“五一”假期期间,但中山路上仍不见滚滚客流。 实习生 姚雷鸣 摄

四方区门面仓库出租
方中圆 1300平米
适合网吧 旅馆 洗浴 餐饮
13808981684
18660252336

1200平米一层网点
急售
因出国低价急售
营业中网点
可办二个产权 协助贷款
13006539836

惠和财税
验资 记账 报税
工商注册 变更 注销
一般纳税人资格认定,税务咨询
整理乱账 快 价低
88755992
13863952887

星天财税
工商设立 注册一天
代理企业查名、验资、开业、
变更、注销登记
企业年检、记账、报税
出具验资报告、审计报告
解答财务疑难问题。
68667338
15064801869

定版电话:81186679