

有的停业两年 有的火热开工

济南地下商城“冷热”不均

晚报调查

泺文路,地壹街人防商城正在施工;闵子骞路附近,山大路数码人防商城正在地面施工;共青团路,也规划了人防工程。

前一段时间,汽车总站附近的“炫街人防”,在停业近两年之后,再度曝出商户与物业方的纠葛。一边是个别近年新建地下商城惨淡经营,一边是老商城租金高企,新项目扎堆施工,省城地下人防商城市场呈现冰、火迹象。连日来,记者对济南现有人防商城的生存现状进行了调查。

文/片 本报记者 张亚楠 实习生 王志伟

现状直击:老牌商城鲜见“转让”

经四路人防商城、英雄山人防商城以及韩国城是省城三家老牌人防商城。三家商城里,投入使用最久的是经四路人防商城,从1999年至今已有15年,最年轻的英雄山人防商城也有近9年的历史。

5月21日上午11点,在英雄山人防商城,一位卖饰品的摊主看管着三家摊位。“人少,他们就不愿过来,我一个人就能看得过来。”摊主说。在一家韩装外贸店,店员告诉记者,自家店铺人气算是不错的,但平时的人流也只是这样稀稀拉拉。

5月21日下午2点30左右,由于顾客稀少,回荡着音乐的韩国城显得很安静,在一条走廊里,几乎四分之三的店铺无人看管或锁上了门,更多店主窝在电脑后面看电视。“中午这时候顾客最少,都吃饭休息去了。”一位

店主说。

5月20日下午4点多,经四路人防商城几乎家家店铺都有人看管,但同一时间,只有极少数的店铺有顾客的身影。

“刚进货的时候顾客会稍多,因为进了货店主会立即在朋友圈里发布消息,吸引很多老顾客过来。”多位商户告诉记者,通过微信“朋友圈”营销会黏住一些回头客,这是很多店都在做的尝试。此外,到了周末,出门逛街、散步的人多了,客流就会旺起来。

被店主们引以为证的是,在这几家地下商城,很少见转让店铺的信息。在经四路人防商城,挂出了转租牌子的在营业店铺,记者统计发现有五家;在英雄山人防商城有两家。在韩国城,商城办公室门口虽然张贴着14个店铺转租告示,但在等候买家的空店铺仅有两个。

取胜之匙:借势成熟商圈吸金

租金支撑起了货品的价格。在韩国城,听说记者有意租店经营,一名店主劝告记者:“你要真想来这里干,建议你走高端路线,你去看看谁家的生意好就知道了,像山师那种平价店在这里不行。”

韩国城的店铺面积多在8平米到15平米之间,韩国城办公室工作人员带领记者看了几个待租店铺,小的月租金在2400元左右,大一点的月租金在4000多元。算下来,一年租金从近3万到5万不等。

英雄山人防商城一位店主告诉记者,自家店铺近30平,月租金四五千。以4500元计算的话,年租金是5.4万元。

而经四路人防商城的租金远高于英雄山人防商城和韩国城。一位经营服装店十年的女店主说,自己的店铺27平,年租金14万。如此租金水平之下,没有店铺空置,可见所谓人气好不是吹出来的。

“没有单独生存的人防商城,人防商城必须得借周围商圈的势。租金的高低其实反映了其依赖商圈的价值。”山大路数码人防商城营销商——济南泽鑫

和埔市场营销策划有限公司副总经理李昊分析说,“英雄山人防商城是东西向的哑铃形商城,西侧连接着八一银座商圈,东侧连接着体育中心商圈。经四路人防是借势万达,为了吸引万达的客流,他们注定要定位高端路线。韩国城,它位置很好,附近是银座,离泉城广场也很近,于是它定位潮流前沿,吸引有一定消费基础的白领和大学生。”

在泺文路地壹街销售处,营销人员首先会强调泺文路地壹街要穿过泺源大街,与泉城广场银座地下商城相连通。与泉广连通俨然成了泺文路人防商城头顶的一座光环,然而一位投资者分析,如果地壹街接通银座之后,银座的顾客往南一步跨到门外便能进入地壹街,那这种连通就价值连城。而如果所谓的连通只是两者用一个普通的地下通道相连,这个通道没有耀眼的商业氛围,那恐怕便会严重隔断银座的人气。“在缺乏商业氛围直接吸引的情况下,顾客可能不会选择穿过通道,而是选择直接上地面,逛逛泉城广场,或者转而去恒隆广场。”一投资者说。



“高大上”的经四路人防商城。去年,经四路人防商城重新装修,外观变得更加时尚炫目。与此同时,重新运营转包之后的租金价格也高了一筹。一个27平米的店铺年租金高达14万多元。



未曾盛开便枯萎的炫街人防。5月12日,长途汽车站炫街人防部分商户因卷帘门被撬、室内部分物品失窃报警,商户与炫街人防管理方的租赁纠纷再次浮出水面。图为商户带记者查看商城。商户们说,从2011年开业开始,炫街人防就一直人气冷淡。

案例解读

“伪客流” 让炫街难言人气

除去英雄山、经四路、韩国城这三个老牌人防商城,近几年,省城陆续新建了新的地下人防商城。它们或者一炮而红,非常热闹,例如王官庄附近的大众广场人防商城;或者从未盛开便已枯萎,例如长途汽车站炫街人防商城。

借势当时省城火爆的人防商城市场,在2009年招商时,炫街人防打出了“延续济南人防商城的传奇”的口号。但事与愿违,自从2011年“五一”试营业以来,炫街人防就一直顾客稀少,一些商铺只能重返附近的夜市经营,一些店主经营了没几个月便向管理方递交了退租申请。

商城的招商、物业人员也一拨接一拨消失,直到2012年初,商城开始部分停电、停水,地下商场又黑又冷,人流更少,店主们再也无法继续营业。

因为退租纠纷,近两年来,业主、租户和炫街人防进行了一轮又一轮协商,始终未能达成一致。直到前几日,店主们在商城附近拉起了横幅,控诉商城管理方。

李昊曾考察过济南多家人防商城,他认为,炫街的失败在于没有将地下人防与汽车站打通。

李昊说,本来汽车站就不同于火车站,因为几乎不需要等候,所以人流即到即走,几乎不停驻,不利于商业形成。另外,人防商城和汽车站没有打通,便没有通道功能,拎着大包小包的旅客根本没心思赶到汽车站对面的商城逛街。也就是说,出入汽车站的密集客流,对地下商城而言,不过是“伪客流”。

商户们认为,地下商城一般主题性较弱,跟现在不断新开的大型商业综合体相比,其商业环境也难称优良,实际上很难形成独立的品牌吸引力。地下商城的营销基础,在很大程度上就是吸引前往附近商圈的人进行随机性消费。记者在调查中获悉,去年的十一假期,槐荫广场人防商城不少商家的营业额为零。对此,李昊指出,槐荫广场人防的软肋在于离和谐广场太近。“仅仅相距一站地,六七分钟就溜达过去了。和谐广场和银座的风头要远远盖过刚开张不久的槐荫广场华联。”

为了增强自身的吸引力,记者在调查中发现,一些地下商城的开发商纷纷以增加停车位等配套服务,提高地下商城的自我吸引力。泺文路地壹街宣称在泺文路南头建6800m²停车场,提供120多个车位。山大路数码人防声称,商城地下二层配建大型停车场、餐饮、仓储物流区,落成后累计新增停车位400余个。