海南特区报
本版责编/陈亮 李世帧 校对/邱名卿
首版责编/周益辉 校对/邱名卿
2017年5月19日 星期五

海口

商圈生态观察（上）

本报今起推出系列报道 聚焦商圈新旧更迭

商业，是一座城市繁荣的风标，商圈的演进，是一座城市发展的缩影。那些分布于城市各个区域的商业群落，形成一座城市独有的商业生态，它们记录下这座城市发生过的大事件，吸引城市资源向它们聚集，见证城市发展的变迁。

省第七次党代会提出了建设美好新海南的目标，对推进经济建设作出了全面部署。作为海南的省会，海口的商业该向全国、向世界展现什么样的形象、拿出什么样的成绩才算一份合格的答卷？

2016年底，诸如新城吾悦广场、海航日月广场、远大购物中心等众多商业综合体如同雨后春笋般出现，让海口市民有了更多的购物选择。这些商业综合体的出现，与传统的解放路商圈、海秀商圈、国贸商圈，让海口的商业生态呈现出多元化趋势。

营商环境更迭，消费场景升级……传统商圈的日子是否还如原来那般好过？新商圈的业态新在哪里？本报今起推出专题报道，聚焦海口商圈生态，一一解读它们的变化、机遇、困惑与未来。

传统商圈正“失宠”？

其实你不懂它的心

海秀商圈解放西商圈
部分商场积极调整业态
吸引消费者

核心提示 如果说海口商圈是一个“后宫”，曾经的三大传统商圈（海秀商圈、解放西商圈、国贸商圈）各居一隅，还算安稳。但是，当越来越多诸如海航日月广场、海口万达广场、新城吾悦广场、远大购物中心等“又鲜嫩又有姿色”的商业综合体逐渐崛起，传统商圈不得不承认自己的“年老色衰”。为了不让自己“失宠”，传统商圈各大商场也铆足劲儿“学习新技能”，从档次、业态、服务上做出调整。

记者 刘兵 文/图

海秀商圈不缺人流量

海秀商圈：传统“老大哥”

代表商场：明珠广场、DC城、望海国际广场、佳心百货、万国大都会

一成不变不是江湖

第一百货“蜕变”

望海国际广场的前身“第一百货”落成于1994年，那时主要经营日用百货、纺织品、办公用品、五金工具、交电商业、通讯器材、工艺品、服装鞋帽、糖酒、文体用品、音像制品、书刊等，也曾风光一时。省内有媒体报道，“第一百货”当时的风头盖过被称为“老三家”的“免税商场”、“友谊商场”、“施达商场”。

不过随着时间推移，市民收入水平逐步提高，“第一百货”的这些传统业态渐渐失去吸引力。

2011年11月，商场经过升级改造重新开业，“望海国际”替代原名称，定位于中高端商品，汇集了COACH、MONTBLANC、FURLA、VERSUS等国际知名品牌。在经营软硬件上也有显著提升，经营面积近70000余平方米。

许多海口市民认为，该商场是海口市老商场里面转型较为成功的典范之一，其原因或因市民对原商场的消费记忆深刻，经海航实业投资在原基础上修旧如新之后，之前的老顾客并未流失。加之地处海秀东路核心商圈，人流量优势明显。

记者近日在望海国际观察发现，管理方颇具海航基因，在服务上不仅比较专业，服务态度上也颇让人舒心。

据公开资料显示，望海国际开业后表现不俗，目前商场资产规模已达到26亿左右，2015年整体销售额突破12亿。

生生百货“升级”

生生百货商场（以下简称“生生百货”）是海口名副其实的老牌商城，曾一度一枝独秀，在早前数年里颇为吸睛。

在很多老海口人的印象里，生生百货是海南最早引进国际奢侈品的商城。生生百货董事长单荣生曾说，“多年前，与国际品牌接洽过程当中，很多人还不知道海南”。

生生百货的高端定位延续至今。记者近日走访发现，商城内的服饰大多是一线品牌，以西服为例，单价大多在5000元以上。

时过境迁，随着周边商业环境升级，顾客逐步被分化。自1995年成立至今，已经走过了22个年头的生生百货，有点“老”了。一位网友在大众点评网上评论，“生生百货对于我这一代人来说，是个绝对高大上的地方。上世纪90年代的生生百货，那可算是海口最顶级的商场了！现在，生生百货渐渐地追不上我们潮流的脚步！虽然还是有些不错的牌子，但是耐不住商场老旧，客流量貌似在减少。”

在生生百货四楼的电器专场，记者发现已经有两三家商户撤柜了，飞利浦专卖店的一位店员说，飞利浦也在准备撤柜。不过她解释，大家撤柜的原因是要搬迁到海南生生国际购物中心（以下简称“生生国际”）去。

据生生百货官网介绍，生生国际斥资8亿元，力求打造生生百货的升级版。“生生国际将与生生百货错开定位。随着海南国际旅游岛建设的不断深入，生生百货目前的规模、定位已满足不了市场的需求。”

2014年，生生国际开业之初，据媒体当时报道，商城已引进百余个国际知名品牌。

不过记者今年4月底走访该商城发现，三楼、四楼的一部分商铺尚处于闲置或未开业状态。

“这里人流量少，我们店目前平均每月的营业额只有4万元左右，能经营至今主要靠老客户。在望海国际的golf专卖店，曾经一天销售额达到过20万元。”四楼golf品牌专卖店店员小蔡说，“不过商场5楼正在进行餐饮招商，到时候可能会吸引一些人流。”

生生国际招商部负责人胡志强介绍，目前有的楼层铺面空置率确实比较大，不过目前属调整期，四楼的业态将重新调整，增加儿童游乐场，五楼餐饮招商已完成，预计六七月份开业。

胡志强还透露，生生百货的商户将逐步搬迁到生生国际，生生百货则将改造成类似于奥特莱斯的折扣卖场。

一位商户的烦恼

人气不足生意淡，关张又舍不得多年积攒的客源

最近，在海口华发大厦经营文玩礼品的小杨，颇感惆怅。再过一段时间，他在华发大厦租的柜台就要到期了。过去一年，光顾小杨店铺的顾客屈指可数，面对冷清的生意，是否续租经营下去，他有点拿不定主意。

2013年，小杨在华发大厦租下一个15平方米的柜台，经营一些石雕、木器、玉石等文玩礼品。那时候，由于地处海秀商圈，人流众多，顾客粘性效应得到充分体现——除了目的性很强的、专门来这里购买文玩的玩家，还有很多在附近吃喝玩乐之后，顺道来这里找点雅趣的潜在顾客。

不过从2015年开始，情况悄然发生变化，客流量开始逐步减少。究其原因，小杨也说不清楚。

时间到了2016年，形势依然不见好转。小杨开始变得无心经营，有时候干脆店门也懒得开，只在门口留个手机号码，以期老顾客联系。

摇到现在，店铺租期眼看就要到了，如果不再续租，多年积攒的老顾客就会流失，存货也很难处理。陷入两难境地的小杨盘算着，租期到了以后，与其他店主合租一个柜台，暂且在租金方面缓解一下目前的窘境。

既然这个地方经营维艰，为什么不换一个区域？记者提出了疑问。小杨说，他也一直在思考，这片商业区是否过时了，“不过做生意讲究聚集效应，商铺越是集中、扎堆，形成繁荣的景象，才能刺激消费者的购买欲。”到底如何是好？小杨左右为难，他说他也曾学习附近DC城的一些商户，通过微博、微信朋友圈推广店铺和产品，试图通过网络宣传吸引顾客，不过一直未见明显起色。

一群人的消费记忆

习惯使然，这里仍是很多人逛街的首选

小杨所在的海秀商圈以明珠广场为代表，周边汇集了DC城、望海国际、佳心百货、华发大厦、万国大都会等。记者接连几日通过观察发现，海秀商圈这片区域，上午确如小杨所言，人流稀少，但午后开始人流量逐步增多，主要流向上述业态丰富的商城。

“佳心百货和华发大厦由于业态比较单一，客流量已经大不如前了。”一位商户说，前者主要是经营服饰，后者由写字楼改为文玩城，内部环境比较局促。

“虽然开业到现在已经运营17年了，但是明珠广场在海秀商圈的中心地位依然很明显。”明珠广场四楼创新时尚城招商部吕经理告诉记者，“目前海秀商圈还是很多人逛街的首选，毕竟已成为一些人的习惯，所以这里不缺人流量。”

刘先生在明珠广场附近的一家银行上班。平时购买数码产品或办公用品，刘先生说他首先想到的就是去DC城。“尽管有些嘈杂，但经常来这里买东西，已经习惯了，我还跟一些商户成了熟人。”

吕经理说，明珠广场四楼主要经营数码产品，目前均是满租，如果想租铺面，需要等两三个月后视退租情况而定。

省社科院一位研究员告诉记者，海秀商圈的商业生态起步于上世纪九十年代，承载了很多人的消费记忆。“虽然近两年一些商业综合体陆续在海口开业，分流了一部分消费者，但是惯性使然，很多人逛街还是会首先想到业态丰富的、有记忆的这片区域。”该研究员说，“但由于现在消费者趋向于逛shoppingmall概念的综合购物中心，不得不说有的业态单一的商城正在受到冲击。”

解放西商圈：“风采”依旧

代表商场：友谊广场、东方广场、金棕榈文化商业广场

对老旧街道进行“整容”，提供更好的逛街体验

很多人说，如果出差到一个陌生的城市，不知道去哪里吃喝玩，那么就去“解放路”吧。在很多城市，都有一条集小吃、购物于一体，适合步行闲逛的“解放路”。

海口解放西路也不例外。解放西路是在解放后建成的，上世纪60年代以来，解放西路先后建起了百货大楼、邮电大楼、新华书店、工人文化宫、工人影剧院等，逐步成为海口文化及商业中心，很长一段时间都是海口最繁华的街区之一。

由于解放西路商业百态，所以过去几十年至今，解放西路一直与“逛街”紧密相连，对很多人而言，只有走到这里才能找到逛街的乐趣。

一位经营小吃的店主告诉记者，他在解放西路做生意10余年了，虽然生意时好时坏，也曾动过搬去其它新商业区的念头，但是目前看来，生意还能继续经营下去，因为这条路的人流量始终没有怎么减少过，“尽管街面有些老旧了”。

不过，解放西路街道老旧的局面很快将得到改善。记者日前在解放西路看到，施工单位正在对道路进行翻新整修。据现场施工负责人介绍，此次工程是对道路、交通、排水、电气进行全面改造，拆除并重建车行道和人行道，完善无障碍设施，增设雨污水管，更换路灯，改造后将更加适合逛街。

说起解放西商圈，就不得不提东方广场和友谊广场。虽然内部业态相差无几，但得益于解放西路的人流量，这两家开了10年以上的商场，一直经久不衰。有网友称，“这两家商场算是解放西老商圈的招牌了，可以说是海口人的记忆。”

笃信传统商街的人流量，海南容大房地产开发有限公司投资的金棕榈文化商业广场，于2011年在解放西路的市文化宫原址开始建设。项目定位为步行街与文化广场结合，低层为街面式文化商场，高层为培训、图书馆、休闲、餐饮、娱乐、办公的多功能文化综合体。

不过，2014年10月，金棕榈文化商业广场开业之初即因招商问题与商户产生矛盾，虽然最后矛盾得以平息，但是否会对后续招商造成一定影响有待观察。

4月底，记者在该广场发现，二楼以上尚有部分店面空置。对此，金棕榈文化商业广场招商部一位负责人告诉记者，目前确有30%的空置率，正在加大招商力度，并对业态进行调整，根据该区域的人群消费属性，引入更多“快时尚”品牌，“所以情况很快将得到改观，预计六七月份调整完成。”

国贸商圈：“脱胎换骨”

代表商场：上邦百汇城、京华城、宜欣商业广场

城中村“华丽转身”，京华城的诞生为国贸商圈注入新活力

海口玉沙村改造是国贸商圈得以升级的一个分水岭。

2007年，海口市启动玉沙村改造。此前，玉沙村房屋老旧，环境脏乱差，地处国贸区域极大地影响了该区域的商业发展。历时四五年时间的搬迁、安置、改造后，国贸商圈容颜换新。

在此前后，上邦百汇城、玉沙·京华城、宜欣商业广场等相继开业。

占地约60亩的宜欣商业广场于2005年开业，位于海口市金贸区金龙路与明珠路交叉口西侧，地块呈三角形，东北邻明珠路、南接金龙路、西北面与置地花园相毗邻，是国贸区域开业较早的大型商业城，集购物、餐饮、娱乐、休闲为一体。

运营近10年后，宜欣商业广场对内部进行了重新装修改造，并于2015年重新招商、调整业态。

开业发布会时，海南宜欣商业管理有限公司总经理陈华介绍，新的宜欣城购物中心将通过多种业态规划，严格区别于传统百货，突出中高档精品特色，采用主力百货、生活超市、精品零售、高档餐饮、休闲娱乐等业态的组合和选择，合理搭配，形成“同业差异，异业互补”的空间布局。新的宜欣城还将在公司管理理念上进一步更新与国际同步，以更细致、周到的商业服务回馈商户和消费者。

上邦百汇城于2008年7月开业，周围有国贸大厦等多栋商务写字楼。其招商时提出的“统一产权、统一管理、分散经营、统一营销”的商业模式，颇为引人关注。

上邦百汇城以围合式建筑将连廊、步行街与三大广场打造成一个开放性的中心商业广场，以2000米骑楼连廊为亮点。

京华城前身为金玉广场，由海南美都投资有限公司投资2亿多元改造而成，该项目整体规划为“尊品逛街站、缤纷丽人站、魅力风尚站、动感又一站”四大主题板块，采取开放式组团化的布局，涵盖了购物、餐饮、娱乐、休闲、社交、文化等六大功能。

京华城建成于玉沙村完全改造完成之际，于2012年开始招商营业。

如今，上述商城已是海口市业态最趋完善、人流量比较稳定的地方之一。