

三家商务中心搁浅黄金地 新街口“老大难”怎么办?



就在新街口商圈开始迈开提档步伐时间,华新商场、天时代商贸城、盘古亚泰广场这三个位于新街口商圈的商务中心,似乎正在被遗忘。

记者了解到,这三家商务中心租金在新街口地区都属于中低价位的水平,但显然仍旧扮演着新街口的老大难角色。其中华新商场还在处在纠纷的境地,严重影响了客流量;天时代商贸中心大厦有近四成的空租率仍在招租;而盘古亚泰广场已经由海尚海百货公司接手,正在进行重新装修。知情人士告诉记者,华新商场和盘古亚泰广场主要是因为小业主太多,很难统一规划群租,纠纷多,这也使得没有物业代理公司敢来接手;而天时代商贸城2002年建成,但由于设计上存在短板,一直很难吸引租户。他告诉记者,如果新街口未来规划是高档商务区发展,这三家问题要解决,因为它们基本上都处在核心区域,而商业价值却在不断贬值。如果不改造,也会影响到周边商务区的整体品牌价值。

现代快报记者 王立航 蔡旺

华新商场 多数商铺紧闭大门

在著名的南京说唱《喝馄饨》中,提到了很多南京人熟悉的华新商场。那时的华新商场到底火到什么地步?“当时华新的老板都非常牛,看你不顺眼都不会让你试衣服,因为他根本不缺生意。就这样还是有很多人不要穿尺码拿了就走,生怕买不到了。”有人这样描述。

5月9日上午,记者来到位于管家桥9号的华新商场。一出地下通道,就看到了正在装修中的华新商场。围挡的外墙挂着“一楼二楼装修升级,负一层正常营业”的横幅。随后记者来到华新大厦办公楼询问商场管理方,被保安告知目前没有管理方。记者从正门进入后惊讶地发现,声称正在装修的一层二层居然还有零零散散正在营业的商户。而在二楼,尽管大部分都已经处在拆迁状态,仍有4户在继续营业。

二楼商户张阿姨说,她在华新已经快20年了。刚开始华新管理得很好,衣服款式新颖价格适中,很多人慕名而来,一天的盈利都有千元左右。当时华新一铺难求,二楼市口好的铺子一年租金要十一二万元,市口不好的也要七八万元。然而,时尚莱迪、淘淘巷以及网购兴起后,再加上物业管理不善,生意就慢慢不行了,像中午几乎没客流的状态已持续四五年了。“现在一个月营业额才几千元,记账都没必要了。”张阿姨叹口气说道。华新商场一楼只有美甲店内有几名客人,其他老板凑在一起闲聊。一老板告诉记者,目前华新处在无物业管理的状态,保安保洁等事情都是经营户们轮流来负责。

而在负一层,记者看到有一半的商铺处在关门无货的状态。“除了附近写字楼的人光顾,几乎没人了。”商户严女士说。负一层是去年10月重新装修后营业的,十几平米的店铺租金一年才两三万元,她就过来了。经营一段时间后才发现,商户中约有30%的人是来炒商铺的。再加上一楼二楼的装修迟迟未启动,外人都以为华新停业了。这样就形成了恶性循环,现在客流几乎流失完了。

据了解,华新商场属于产权式商铺,全部商铺属私人所有。一位业主拥有负一层绝大部分商铺的产权,所以才统一装修重新招租。而一楼二楼的业主与新物业公司起了纠纷,在装修与营业之间摇摆不定僵持至今。

天时代商贸城 10年物业费没涨过

沿着中山东路走向新街口地铁站,人们已经很少注意到路边的天时代国际商贸中心大厦(天时代商贸城)。与其他写字楼相比,天时代的人流量似乎差了那么一大截。

5月9日,记者在天时代国际商贸中心大厦楼下看到,一楼的门面房被罗蒙西服、某手机品牌以及健康生活馆三家占据。坐电梯到2楼,映入眼帘的是一扇大门,轻轻推开之后,里面是多个小房间。一名工作人员说,房间是大厦维修工人的临时宿舍。从二楼到七楼,目前都是空着的。五楼的走廊里还张贴着淘宝吧的宣传画,里面却是人去楼空。记者走进六楼看到,里面堆放着很多废弃的办公桌椅,地面上布满一层厚厚的灰尘。顶层22楼已经被罗蒙西服当作仓库,里面摆满了西服和衬衫。此外,天时代国际商贸中心大厦18、19、21层都正在装修之中。粗略算下,天时代商贸城有近四成的空租率。

“现在出租率超过了50%,比以前好多了,但租客一直在换。”一名大厦工作人员告诉记者,大楼内的租客以培训机构、美容美发、投资机构居多。五六年前,大厦里曾经有几个楼层开过淘宝店铺,由于生意比较差,很快就关门大吉。前几年,有投资商准备在1到7楼开商场,但楼层内的面积太小,最终无果而终。因此,多个楼层都空了好几年,一直未租出去。谈起天时代国际商贸中心大厦为何一直冷冷清清,这名工作人员给出了多个解释。早在大楼建好之初,因为验收过程中存在多个问题,不好向外出租。据他了解,天时代国际商贸中心大厦的老板对大厦的管理也并不到位。当初这位老板打算把大厦整体卖出去,并不想出租,但有购买意向的人并不多。此外,大楼自身面积较小,停车位也少,满足不了租户的需求。

负责天时代国际商贸中心大厦物业的一名工作人员表示,她在这里工作十几年了,大厦的租金一直没怎么涨过,现在是2.5元/平米/天,物业费一直维持在0.2元/平米/天。目前还未租出去的楼层正在做整体装修,仍然是做写字楼。对于大厦的未来,这名工作人员说,既有可能对外出租,也有卖的打算,自己也不太清楚。尽管该工作人员一再否认大厦写字楼不好出租,但是天时代国际商贸中心大厦长期的落寞却是不争的事实。

盘古亚泰广场 重新规划正在装修

记者5月9日下午来到洪武路38号盘古亚泰广场即原亚马逊电器门口,注意到商场内部已经在装修。紧闭的店门上张贴着海尚海百货的招商热线,并且写明未来商场的业态规划:一楼到二楼是快时尚品牌专区,三到七楼都是餐饮美食,八九楼为酒店、足浴、SPA等。而在一楼商场内部还竖立着海澜之家及其旗下百衣百顺的招聘启事,招聘储备干部、店长、导购等。

来到海尚海百货招商办事处时,入口的房门紧闭。一位路过的男子说,自己是海尚海百货的工作人员并询问记者有什么事情。得知记者的来意后,该男子一边快速走一边说,目前大楼是由海尚海百货重新规划、重新装修、重新招商,体量两万平米,其他的内容不方便透露。当记者追问其他问题时,该男子迅速走入海尚海百货办公写字楼内,记者欲进入时被保安拦下。

记者致电海尚海百货招商处热线后得知,一楼二楼已由海澜之家整租下来,三楼到六楼将做餐饮,七楼八楼将开办宾馆、足浴等。价格是每天每平米15元左右,只租不售。当记者想询问更多的问题时,对方挂断了电话。目前商场的重新装修正在紧锣密鼓地进行,投资商并不愿意放弃新街口这块香饽饽。但是盘古亚泰广场的情况究竟如何,只能让时间来证明。

据了解,2004年盘古亚泰广场开业时,曾是南京市身价最高的楼盘。开业初期就迎来众多业主入驻,但是由于招商不利、物业条件差等原因,一直客流稀少生意冷清,甚至出现过业主集体讨说法的情况。期间也曾有品牌入驻盘古亚泰广场,但是经营情况都不尽如人意,几年间商铺不断地进行易主。直到2011年日本亚马逊电器公司盘下盘古亚泰广场的九层楼,从事电器销售。可惜依然未能长久,由于销售业绩不理想,亚马逊电器于2013年6月关店。