

商业综合体救得了市吗？ 红山地区不缺人气缺财气

“

8月8日,小红山客运站正式投入运营。同时,中央门汽车站正式谢幕。

对于商业来说,客流量就代表着商机,中央门商圈曾经依靠着中央门汽车站发展起来。汽车站搬迁一个月之后,记者调查发现,中央门附近不少靠客流“吃饭”的商铺关门停业,一些知名大卖场客流量下降一成左右。

另一方面,由于缺乏配套的商业设施,小红山客运站投入使用以后,有乘客抱怨新客运站周边购物不方便。城北新的商业综合体开发,正是瞄准这一点,吸引着周边居民以及汽车站客流前来消费。 现代快报记者 王立航 蔡旺/文 顾炜/摄

调查

靠客流“吃饭”的小商户没了生意

地点:原中央门汽车站

近日,记者来到中央门发现,汽车站搬迁以后,原先依靠其生存的部分商户也面临着走与留的选择。在汽车站原址西侧,一家购物超市和饺子馆已关门停业,卷帘门上贴着“门面房急转”的告示。而一家还在营业的兰州拉面馆,门上也贴出了“店面转让”的告示。

“北面的一家锅贴店和小超市早在7月份就关门了,我还在苦苦支撑。”在中央门汽车站西门经营烟酒百货店的张女士说,9月底合同到期以后,再决定是否续租。汽车站搬迁让她的生意一落千丈。原本靠着汽车站西门,地理位置优势明显,张女士在同行中的生意最好,现在则变成了最差。目前烟酒百货店的客流呈现断崖式下跌,营业收入仅仅能维持张女士的生活开支。

女士的生活开支。

据了解,以前中央门汽车站日均客流量为2万人次,节假日的客流量更是大幅增加。巨大的客流量,曾经为一条马路之隔的两家知名大卖场带来不少生意。“汽车站没搬走之前,很多旅客会在等车的间隙,带着大包小包来市场转转,给家里的孩子或者老人带件衣服回去。”其中一家卖场商户周女士说,这种景象在过年的时候最明显。最忙的时候,要同时应付试衣、讲价等事情,一个人根本就忙不过来,她必须请一个人过来帮忙。

因为有着较高的知名度,安徽以及苏北等地慕名而来的进货商在中央门汽车站下车之后,直接就到卖场进货了,交通十分便利。

可是,中央门汽车站搬迁以后,这一切都发生了改变。“等于说逛市场的流动客流没有了,生意肯定受影响。”另外一家卖场的商户陈女士说,小红山的交通配套还不完善,即使有以前的老客想来,花费在交通上的时间就增多了,所以极少有人回来逛逛。记者采访中,多位商户都表示,客流量减少了至少一成。

据报道,今年4月份发布的《鼓楼区中央门商贸区建设发展实施意见》中提到,中央门商贸区未来将形成“三带五组团”的空间布局,原中央门汽车站地块将被改造成为一个商业综合体。这将对中央门商圈的商场固有格局带来冲击,带动卖场向城市综合体转型。

车站“商业效应”不明显

地点:小红山客运站

9月8日,记者来到小红山客运站发现,由于地理位置原因,客运站的旁边即是红山南路隧道和居民区,并没有配套的商业设施,只是在车站内部设有快餐店和便利超市。“超市生意还可以,旅客会购买矿泉水、方便面、零食等,金额不大,都是跑量的。”汽车客运站超市工作人员说。

在客运站北广场附近的黄家圩路,不少小旅店和快餐店开在路边。由于已经过了饭点,快餐店只有零零散散的食客还在吃饭。“吃饭的人是比平时多了一些,不过没有想象中人多。毕竟这边是火车站后面了,交通又刚刚恢复。”一家快餐店老板说。“客运站投入使用后,我们就扩大了箱包区等旅客常用产品的货架面积。”黄家圩路上的一家超市工作人员说,除了箱包、背包,盐水鸭礼盒等商品也被摆在了显眼位置。

用后,我们就扩大了箱包区等旅客常用产品的货架面积。”黄家圩路上的一家超市工作人员说,除了箱包、背包,盐水鸭礼盒等商品也被摆在了显眼位置。

记者注意到,黄家圩一带的小旅馆单间价格多在每天50-60元,单标间在每天80-120元。“附近小旅馆很多,竞争激烈,大家也不敢随便涨价。”一位旅馆老板说。

黄家圩路的一家房产中介负责人胡先生告诉记者,新客运站投入使用后,周边房租的价格普遍上涨了二三百元。“以前附近单室套的价格在每月1200元,现在至少1500元。然而尽管交通便利了,但租房市场却没能如愿

地热起来。”胡先生说,很多人并不愿意住在火车站汽车站附近,觉得人多嘈杂,1500元的单套套现在还无人问津。胡先生预计,地铁三号线开通后房租可能还会再涨一些。毕竟地铁对于很多租房者有比较大的吸引力。

此外,汽车客运站附近楼房的价格并没有太大变化,新房价格在二万多元一平米,二手房价格在一万六左右一平米。胡先生表示,客运站周围以老居民区为主,价格变化不大,地铁开通会带动房价上涨。汽车站安排在火车站旁边以后,客流增大,受益最大的是超市、快餐店、快消品商店等。

出路

红山地区在建商业综合体

从客运站东边的红山路步行十几分钟,便到了正在建设的常发广场。据了解,常发广场是玄武区重点规划打造的城市商业地块,是红山地区全面开发建设的重要部

分。记者在南京市玄武区商务局网站看到,常发广场将规划建设为南京主城区东北部体量最大、档次最高的商业综合体。项目紧靠南京火车站商圈,包含商业MALL、商铺、写字楼等多种物业形态,总投资约17亿元。

常发广场售楼处工作人员杨娜介绍,常发广场靠近火车站、汽车站,未来多条地铁交会,并且周边并没有其他的商业综合体,前期销售还不错,其中部分投资者是从中央门商圈过来的。随着后期交通情况的改善,红山南路将直接和玄武大道连接起来,会拉动商业

发展,带来不少人气。“我们售楼处到时也会拆迁,给道路让位。”杨娜说。据了解,常发广场4号办公写字楼的销售已经结束,9月中下旬3号楼即将开盘。

“常发广场目前已经进驻了百胜集团、利群百货集团、幸福蓝海影院、孩子王等,满足不同消费者的购物需求。”杨娜说,迈皋桥、晓庄、锁金村、板仓区域的居民,以南林为代表的高校学生,动物园景区的游客,车站的旅客都是常发广场的目标群体。

据了解,南京新开发的商业综合体主要集中在江宁和河西地区,常发广场的建设将有效改善城北商业项目短板的局势,改变汽车客运站附近没有配套商业设施的局面,将拉动红山地区的商业发展。

