



综合体快速发展 街铺“进退两难”

专家：避开购物中心，打造特色商业街铺

新年新气象，但对于多数街铺经营者来说，却难看到希望。“你看我这门口已经贴出房屋转让了，把这些货卖完就不干了，人太少，都挣不够房租，只在这给房东打工了。”新年伊始，市场星报、安徽财经网记者走访合肥市不少街铺，总能听到类似的叹息。相关专家表示，商业综合体是合肥商业发展趋势，也是导致街铺生意惨淡的主要因素，街铺想要在商业综合体快速发展的态势下占有一席之地，则要找准定位，打造特色，实现差异化竞争。 记者 于彩丽

看街铺

客流少租金高，经营者“进退两难”

近日，市场星报、安徽财经网记者走访了省城不少老街区，红星路、桐城路等在合肥红极一时的街铺，如今已略显冷清。下午5点左右，下班时间，记者来到红星路一家服装店，里面卖有女式服装、包包等。店内和天气一样冷清，和老板娘谈话的半个多小时时间，只有一位顾客进店瞅了瞅，便离开了。

该店老板娘告诉记者，她这店已经开了近十年，前两年淘宝火的时候，她也开了淘宝店，但打理淘宝店需要人力和时间，效果没有想象中的那么好，后来就关了。现在会在微信上会发一些

图片。“前些年人很多，生意还不错，最近两年不行了，来买的基本上都是老主顾，比以前少很多。你看我这门口已经贴出房屋转让了，把这些货卖完就不干了，人太少，租金又高，都挣不够房租，只在这给房东打工了。”老板娘指着门口的转让牌叹息。

随后记者又来到一家手工制作皮包的店里，老板正在缝制皮包。采访中得知，该店老板刚来合肥七个月，“以前一直在黄山宏村做皮包生意，旅游旺季的时候，平均每天营业额1500元，淡季平均下来，每天也有1000块左右。”

老板告诉记者，他是2015年6月来合肥的，因为不熟悉情况，就在他认为应该繁华的老城区租了间门面。“你看，这个门面只有7平方米，每月租金3200元，就是这么贵，如果东西好卖也就算了，可是人太少，根本卖不动。”老板告诉记者，现在平均每天营业额只有在宏村旺季的十分之一，来这边7个月，总营业额不足4万，除去7个月2万多的房租和制作成本，就所剩无几了。“在这租了一年的房子，又不好转让，现在走房租就白交了。我和朋友在红星路东边又租了一间门面，现在两边一起卖，等这边房租到期就搬走。”

看对策

避开购物中心，打造有特色的商业街铺

那么在这种商业综合体的大树底下，商业街铺能否“好乘凉”呢？王辉表示，最好不要。大型购物中心、商业综合体附近，是能够带来巨大的人流量，但这些消费者，更倾向于商场内消费，对于街铺来说，属于正面竞争，相比较而言，“单打独斗”的街铺弱势也就显露出来了，“商业街铺要想获得较好地发展，在选址上应尽可能地避开大型购物中心、商业综合体等”，王辉说道，目前合肥来看，商业综合体总体上处于快速发展阶段，但大多数集中在市中心这一块，像北一环往北及合肥西南片区等一些地方，商业综合体并不是很多，街铺仍有一定的发展空间。“不过未来可能还要建更多的商业综合体，这也是合肥商业发展的大趋势。”

避开购物中心、商业综合体只是一句话的事，但对于广大街铺经营者而言，选址稍有不慎，可能又将持续“给房东打工”的生活。

对此，王辉建议，处于老城区或者无法避开购物中心和商业综合体的街铺及社区商铺，可以选择差异化竞争。“可以考虑根据不同的区位，选择经营一些有特色的商品，比如现在上海老市区有一些有地方特色的小的咖啡厅、餐厅等，就做得不错，而没有因为随处可见的购物中心被埋没。在合肥，像中隐于市、墨街都算是比较成功的特色街区，有了自己的特色，消费者在别处找不到这种特色或者买不到这种特色商品，自然就会吸引消费者来了。”

看商业综合体

城区商业综合体过于集中，竞争压力大

城市商业综合体指以区域为中心、以购物中心为主导，融合了商业零售、餐饮、休闲养生、娱乐、文化、教育等多项城市主要功能活动，面向各类消费人群，提供综合性服务的大型建筑综合体。

近年来，“新商业模式”不断涌现，据业内不完全统计，合肥的购物中心已达60多家，而预计到“十三五”期间，合肥有望建成经营面积超10000平方米

的城市商业综合体30个以上。这么多的城市商业综合体发展，无疑影响着合肥众多市民。

“简单的逛街已经不能满足市民需求了，他们需要吃喝玩乐一体化的休闲娱乐场所。”合肥清源房地产研究院专家王辉表示，“商业综合体快速发展是合肥商业发展的一个趋势，但是合肥目前的商业综合体比较集中于城区，像北一环往北到四里河、合肥西南片区等商

业综合体都较少，而在市中心如淮河路步行街、三里庵等地就比较集中，这样一来，比较集中的地方竞争也很大。”

据三里庵某商场内一家餐厅的员工透露，生意在节假日、双休日特别火爆，等餐的人经常排到几十桌，但周一到周四的时间，生意却异常冷清。“这边的商场比较多，竞争激烈，平时很多餐厅都没有多少人，就不断地做活动吸引人气。”

看形势

商业综合体发展快，街铺受影响大

同样处在市民集聚、人流量较大的闹市，街铺生意为什么会出现如此惨淡的局面呢？市场星报、安徽财经网记者随即采访了王辉。王辉坦言，商业综合体的快速发展，是冲击街铺、社区商业的主要因素。“有些人觉得是受经济下行的环境影响，我觉得不是，经济下行主要影响宏观经济，街铺、社区商业主要还是市民生活消费品为主，影响不是太大。”王辉分析称，近几年合肥商业综合体发

展较快，数量逐渐多起来，这是影响街铺、社区商业的主要原因。“近几年合肥商业综合体发展迅速，尤其对老城区桐城路、红星路等街铺冲击较大。像洗车、理发这些行业还不是那么明显，表现比较明显的是餐饮、服装等生活消费品。”

王辉认为，以前合肥商业整体不够发达，市民选择就少，一说到逛街，就是城隍庙、女人街、红星路、淮河路这些地方，逛街也只是看看买东西。“近几年，

随着商业的发展，人们逛街休闲方式也在发生改变。单纯的买东西已经不能让市民满足了，除了购物之外，还想吃吃饭、玩玩，所以这种吃喝玩乐一体化的商业综合体就应势发展起来了。今年万达文旅城将开业，在万达城可以和朋友、家人吃喝玩乐一整天，就不想再单纯的逛街了，这种一体化的休闲方式将引领整个商业的发展。这其实是人们逛街的生理驱动向精神驱动的转变。”