



中心商圈,强劲“心脏”如何造

——株洲商圈系列报道之一

株洲日报·掌上株洲记者/成晓兰 李至 通讯员/于海换

编者按

株洲工业积淀深厚,在中国工业史上留下诸多精彩笔墨,但说到展现城市商业气象的商圈,多年来鲜有令人惊艳的表现。

作为城市商业的重要载体,商圈可提振内需,可促进消费升级,是拉动城市经济增长的强劲引擎。

建设“幸福株洲”,城市商圈如何补短板、锻长板,“圈”出幸福生活?

近期,市委副书记、市长陈恢清赴芦淞区调研中心商圈建设,提出中心商圈引爆、品牌企业引领、新型消费引导、网红街区引流“四引”思路,为株洲城市商圈突围“出圈”提供新指引。

这次,我们推出城市商圈系列报道,把脉中心商圈、区域商圈及社区商圈,看现状、探症结、寻路径,以期为中心商圈破局重塑、形成全新矩阵,引发更多有益的思考。

核心提示

中心商圈,犹如城市商圈的“心脏”。

在株洲,中心广场商圈和芦淞服饰市场群,构成株洲中心商圈版图。依托交通区位优势,上世纪80年代起,这里汇聚诸多优势资源,成为株洲乃至全省人流、物流、车流、资金流的集散地,有“三湘第一商圈”的美誉。

时光更迭,因为城市格局重塑、消费习惯改变、商业竞争分流等,中心商圈空间发展掣肘,核心吸引力下降,人气日渐式微。

“心脏”强劲,方能血脉畅、气象活。如何重振“三湘第一商圈雄风”,释放中心商圈消费动能,提升城市功能品位?

1

繁荣:“三湘第一商圈”的前世今生

今年第一次政企“早餐会”上,株洲百货股份有限公司(以下简称株洲百货)总经理龙红艳提出中心商圈提质升级议题后,全市上下迅速启动调研行动。

历时两个月,经过市、区两级多轮调查问卷分析、商圈负责人座谈会、调研后,4月13日,市委副书记、市长陈恢清亲临现场调研中心商圈建设。调研组一行走街串巷,问历史,问现状,寻对策。行走间,昔日“三湘第一商圈”的繁华,徐徐展开。

现今的钟鼓岭夜市街,昔日庆云宾馆旁的繁华“钟鼓岭”街牌,见证了它曾经的辉煌。这条全长440米的小街,上世纪80年代是株洲最大的农副产品集散地。每天凌晨,伴着这里的人声鼎沸,株洲逐渐苏醒。

与钟鼓岭南角紧紧相邻的,是商圈“发动机”株洲火车站。便捷的交通,引来了一批又一批创业者们,各地人流、物流、车流、资金流集聚于此,又通过一个个包裹、一条条客运专线,辐射全国。那时,光芦淞服装市场,就建立起了150多条客运专线、辐射全国20余省、230余县(市、区)约15万个销售网点,成为“中国服饰商贸名城”。

钟鼓岭北角,是与芦淞服饰城遥相呼应的富豪街。“这里是富豪的消费地,也是诞生富豪最多的地方。”回忆起八九十年代中心商圈的繁荣景象,株洲百货副总经理罗文如此感慨。他说,那时,金利来、梦

特娇、小辣椒等各种潮牌聚集于此,富豪街是株洲最早的时尚风向坐标,全城青年男女竞相向往之地。

与富豪街毗邻的传统商业体株洲百货,也在时代的洪流中大刀阔斧地改革,不断更新经营理念,紧跟时尚潮流,业绩和人气扶摇直上。

1992年,株洲百货销售首次突破亿元大关,成为全省非省会城市里第一家过亿的商店。那时,中国商业联合会开展全国百家最佳效益零售商店评选,株洲百货在全国排名第19位,中心商圈商业龙头地位逐渐显现。

而紧邻株洲百货的,是株洲最大的医药公司人民药店,最大的书店新华书店;一街之隔的是当时株洲地标电信大楼;西南边,是株洲最大的医院中心医院。

“那时,株洲人说‘进城去’,就是来中心广场这一带。”罗文回忆,东西南北各个方向来的公交车满载乘客,几乎都在中心广场下车,而想要乘车回去,最少要等三趟。

以中心广场为中心,向东以新华桥连接荷塘区,向西经株洲大桥连接开发中的河西,向北连接田心,向南连接徐家桥、建宁、解放街等株洲最有底蕴的老街。通过火车站,又与全国市场产生商贸连接。在长沙五一商圈尚未形成前,这里,是当之无愧的“三湘第一商圈”。

2

更迭:优势资源纷纷出走,中心商圈人气不再

历史的车轮滚滚向前。近十余年来,中心商圈不断更新迭代,一个个新的商业体拔地而起。王府井取代了富豪街,平和堂强势入驻,大汉·悦中心成为时尚潮流聚集地,株洲百货也在改革中不断刷新着业绩,成为株洲人的生活仓库,芦淞服饰市场群发展出38个专业市场,长出我市第二个千亿产业集群。

与此同时,株洲商业版图开始由“一中心”向“多中心”发展,响石广场、红旗广场、神农城、长江广场……一个个新的区域级商圈你追我赶。天虹、步步高、苏宁、万达等大型商业体在各大商圈相继绽放。初步统计,株洲目前拥有5万平方米以上的商场13个,城市大小商业综合体32个,这促进了株洲商业的繁荣,也一定程度上分流了中心商圈人气。

近日,记者多番走访中心商圈发现,临街商铺出现较多空置,家润多广场与千金广场等多个商业体因疫情原因人流锐减,高端品牌缺乏。有市民甚至感慨:“在株洲无街可逛”。

中心商圈到底怎么了?

记者采访了株洲百货、大汉·悦中心、家润多等多个商业体负责人,试图找到其中“症结”。

板块分裂,小商业体发展不上去,大商业体空间拓展难,是他们普遍反映的难题。

株洲百货总经理龙红艳介绍,内容迭代是商圈发展的核心竞争力。当下,电商改变了原有商业格局,要抓住未来消费者,传统商业体必须向体验式商业迈进,构建沉浸式、数字化新型消费场景,在此趋势下,场地是他们最大的瓶颈。

“我们想引进MLB、劳力士、GUCCI、香奈儿等国际一线品牌,皆因场地受限遇阻。”龙红艳介绍,一个高端品牌场地动辄750平方米,甚至上千平方米,而

株洲百货一层楼才5000平方米。近年来,因场地面积不足而招不进商的情况越来越多,要发展,扩容是第一步。

目前,株洲百货、千金广场、原五公司地块占据商业中心的“黄金码头”。然而,千金广场生意清淡萧条,原五公司地块闲置未用。株洲百货却因场地限制规模无法扩充,分割局面导致优质商业资源未能有效整合,形成联动发展效应。

“体量再大一倍,我们会完全不一样。”大汉·悦中心总经理刘良才也如此感慨。大汉·悦中心开业于2015年,以时尚潮流聚集地为特色,经过7年升级改造,现已成为株洲引领新生活方式的情景体验式综合购物中心。2021年,大汉·悦中心全年客流高达1350万人次。

然而,要达到新消费引导、网红街区引流的发展目标,目前的管理体量与品牌组合,还远远不够。此前,大汉·悦中心欲与一街之隔的华晨湘江大都会联手,打造大汉·悦中心二期,这计划因华晨停工而搁置。

而中心广场东南角的王府井,也欲在立人小学位置开发王府井百货二期,因学校分流方案未定,项目尚无进展。

位于中心广场西南角的家润多广场,也因先天不足难以形成商业动线,虽已发展近20年,在中心广场四周成为“塌陷的一角”。

由此导致的困境是多重的:中心商圈高端市场空白,新业态规模小,无法满足新一代消费者新需求,高端消费者外溢长沙;除几个大型商业体外,中小型商业体空置率高,运营压力之下,填补式招商加剧了发展的同质化。再加上交通拥堵、停车难、基础设施落后等原因,中心商圈的人气正逐渐流失。

3

底蕴:中心位置不可复制

尽管如此,株洲中心商圈的核心地位依旧不可复制。

夜幕降临,钟鼓岭夜市摩肩接踵,120多个夜市摊位前,顾客来往穿梭。这里,是株洲夜生活的开始,也是中心商圈文化底蕴的出发点。

与之呼应的大汉·悦中心,是另一个夜间经济样板商圈。JOJO街上,潮牌随着季节更换,是株洲青年的网红打卡地。街区的七七地摊火锅店,悬挂着该店连续两月拿下全国连锁店销量冠军的锦旗。

ELEVENCLUB西餐酒吧、侯师傅热炒、7-11国际便利店、肉匠烧肉屋……这两年,大汉·悦中心以餐饮娱乐首店引进为牵引,打造了一个全新的时尚潮流街区。

在株洲百货大楼,集聚着全市百货类50%的首店和独店。周大福、玉兰油、爱步、斐乐、明姿女装……数不清的全省单店销量冠军在这里诞生。

这些,代表了株洲强劲的消费力,也

代表了中心商圈的强劲实力。

“比如斐乐,河西一商圈以一楼800平方米招引其入驻被拒,最后选择入驻株洲百四路100多平方米的档口,并成功拿出全省单店销量冠军的成绩。”龙红艳说,当下的株洲,除了面积达不到各大品牌要求外,业绩完全可以满足,这是其他商圈没法达到的。

此外,纵观全市各大商圈,中心商圈的交通,亦无处可比。在这里,四通八达的交通网络通联全市,30分钟即可通达株洲主城区、1小时内通达株洲城区,火车站、城际站等大交通枢纽毗邻而居,是市内县区和周边地市最快直达的中心。作为辐射全市乃至周边区域的中心商圈,不管在过去还是现在,都至关重要。

最关键的是,中心商圈沉淀着株洲商业60年的深厚文化底蕴,承载了株洲人半个多世纪的购物娱乐情结,来中心商圈逛街,早已融入株洲人的基因,成为一种情怀和信仰。

4

重振:扩容提质拥抱新消费

中心商圈影响力下降,背后原因何在?

业内人士表示,作为三四线城市,株洲商超有沃尔玛、家乐福、麦德龙、天虹,家电有苏宁、通城、国美,百货有株百、王府井、平和堂,购物中心有步步高、苏宁广场、神农城、万达、未来云,并不缺乏有潜力的商业巨头。

但顶层设计的缺失,导致了各自为政,商业巨头难以形成聚集效应。“哪里是次中心商圈,细究之下,哪都不像。”上述业内人士认为,在中心商圈打造上,政府首先要做好顶层设计,统筹规划,高起点设计,不能再重蹈覆辙。

重振中心商圈雄风,福州的经验值得株洲借鉴。

曾几何时,与株洲中心商圈一样处于核心商圈地位的福州东街口商圈,因天桥拆除、龙头企业福州东百大楼改扩建等原因,商圈客流陷入几十年来最低谷。

如何重振福州第一黄金商圈雄风,2014年,福州市委市政府以福州东百改扩建为契机,将建设中的地铁入口直接连上新东百大厦地下二楼,并将周边三坊七巷纳入整体业态调整,实现传统街区与现代商圈的无缝对接。2018年,调改后的东百中心,孵化出全新的百货物种——“超级百货”。当年,东百中心销售额达20亿元,客流突破3000万。项目内2个品牌业绩排名全国第一,164个品牌业绩福建省第一,121个品牌全市第一。

而支持商圈龙头企业转型升级为引爆点升级商圈,邻居湘潭亦可作为样板。2015年,建设路口28万平方米的超级商业航母——华隆步步高商业广场全新升级开业,成为湖南省单体面积最大的商

业巨舰,一举改写了湘潭商业历史。

去年,步步高九华新天地开门迎客,20万平方米购物中心和5万平方米商业主题街区构建了全新的城市商业空间布局,成为湘潭30升级版超大型商业综合体。于是,才有了“不少株洲人都觉得湘潭越来越好了”的感受。

面临新老商圈转换的株洲,又该如何作为?

龙红艳则认为,要依托株洲区位优势及老字号品牌优势,加快推进株百、千金广场、原五公司地块连片开发,实现资源整合,盘活现有资源,就地转换为集购物、休闲、餐饮、娱乐等于一体的现代购物中心。具体来说,是围绕株百、千金、五公司区域,打造高端沉浸式新消费场景购物街区,释放龙头带动效应。同时,促成王府井二期、大汉悦中心二期建设与合作,以商业航母为中心商圈发展增添强劲引擎,带动中心商圈品质提升。

在刘良才看来,中心商圈提质升级,要大力推进政企联手招商引资,树立招商大商,人人招商的思路,推进首店、首发的引进工作,打造中心商圈网红经济、首店经济、总部经济、夜间经济集聚区,进一步丰富消费品牌矩阵,引领消费新风尚。

在功能调优方面,龙红艳认为,中心商圈急需建设一批扶梯传送式人行天桥、地下通道、地下人防工程,使株洲百货、王府井、家润多、大汉悦中心等商业板块形成小融合,通过业态组合发挥聚合优势,形成中心广场、钟鼓岭步行街、芦淞服饰城的大融合。基础设施方面,要加快推动中心商圈立体停车场建设,优化交通组织,提升中心商圈绿化、休闲、广告等基础设施,完善中心商圈功能配套。

经观杂谈

株洲中心商圈提质政府可有更大作为

随着中心商圈式微,株洲人“无街可逛”的尴尬日益凸显,消费需求不断外溢长沙、湘潭等周边地区,不少在株洲阳人甚至表示,邵阳比株洲好逛,消费逐渐回流。

事实上,纵观全国,在新旧消费转换期,传统商圈短暂低迷并非株洲独有。

几年前,株洲商圈人调研四川宜昌国贸时,其商业体量,与株洲百货无异。那时,株洲商圈人暗自认为,株洲中心商圈,比宜昌国贸所在的夷陵广场商圈还稍胜一筹。

2016年,宜昌引进投资6.5亿元,对国贸大厦启动颠覆式重构,扩建改造后,新国贸由南北两栋楼组成,体量扩大到15万㎡,高度提升至120米,成为改写宜昌中心城区天际线的地标式商业综合体。

去年,株洲商圈人再次调研夷陵广场商圈,全新的沉浸式消费街区,让其傻了眼。他们不禁感慨,政府要有怎样的勇气和魄力,让一个地方标志性商业“老店”深度转型。

夷陵广场商圈的深度转型,离不开政府的顶层设计、统筹规划和魄力,株洲中心商圈提质,亦要坚持规划主导、功能分区、业态多元、功能互补、集聚发展原则,聘请一流专业城市策划机构参与,制订科学系统的株洲中心商圈商业发展规划。

中心商圈,是一座城市业态最丰富、功能最齐全的商业商务集聚区,承载着城市的商流、物流、价值流和信息流,是城市释放消费能力的重要场所。培育制造名城、建设幸福株洲,高品质商圈建设,是题中应有之义。

如何让中心商圈有颗强劲的“心脏”,政府相关部门该解放思想,有更大作为。中心商圈升级非一朝一夕,要立足长远,要确保政策和思路的持续性。近年来,北京、杭州、潍坊等地皆出台了商圈发展的政策性文件,株洲在中心商圈改造过程中,亦可同步加强政策设计。同时株洲应向长沙、杭州、宜昌等地传统商圈升级成功的城市学习,在顶层设计上下功夫,优化商圈整体布局,创造更优良的营商环境,做实商圈升级文章。



中心广场。株洲日报·掌上株洲记者/谢慧