

昔日顶级商圈 如今生意不好做

深圳罗湖商业城如何再现辉煌

本报记者 赵琳 文/图

咖啡生活节、膨胀面包节、潮流文化艺术节……近期,深圳各大商圈人潮汹涌,消费市场热气腾腾,消费活力持续释放。

中国商报记者实地走访深圳多个商圈发现,相对于各大商场客流,深圳罗湖商业城客流明显增多,作为曾经深圳

顶级商圈的罗湖商业城却显得较为冷清,不少店铺经营者对记者表示,“即使是五一期间,客流也没有太多增加,生意大不如前”。

罗湖商业城毗邻罗湖陆路口岸,因其优越的地理位置,1994年刚落成时被称为“港人北上第一站”,最高峰时期日均客流量高达

5万人次。

然而,与鼎盛时期相比,如今的罗湖商业城无论是基础设施还是经营业态,都远不及深圳新兴商圈,对香港消费者的吸引力也日渐下降。曾经的购物天堂如何重塑品牌形象,恢复往日的辉煌,成为摆在罗湖区政府和相关部门面前的一道难题。



▲罗湖商业城外景。

罗湖商业城内的店铺。

城城内多家店铺正在转让或招租。

昔日顶级商圈客流稀少

近期,深圳各大商圈重回高光时刻,客流热度迅速提升。据深圳商务局发布的最新数据显示,五一假期期间,深圳市重点监测的十大商圈客流量高达457万,同比增长47%,销售额同比增长33%。

五一期间,中国商报记者走访了卓悦中心、KK ONE、罗湖万象城等多个商圈发现,客流明显回升,消费活力得到提振。但与主要商圈的火热朝天相比,罗湖商业城要显得冷清多了。

此前,“5月的邀约,港人游深圳欢迎仪式”于4月底在罗湖商业城旁的罗湖口岸举行。有统计显示,五一假期首日通过罗湖口岸入境香港的人数高达5.8万

人次。但是,汹涌的人流并没有成为罗湖商业城的客流。

近日,记者在实地探访罗湖商业城时看到,商场内客流稀少。在商场二楼经营发饰的林女士告诉记者,她在罗湖商业城卖发饰已有十多年了,生意越来越不好做。

“你看,今天每单的成交都是十块、二十块的,但这个柜台光一个月的租金都要几千了。”林女士给记者展示微信收款账单时坦言,“五一客流也没怎么增加,虽然这里离车站近,但大家都在赶路,没有什么人过来购物。”

记者看到,罗湖商业城的一楼、二楼和三楼分散着经营皮具、服饰、眼镜、数码产品等店铺。店

品款式较为普通,部分略显陈旧。这些店内顾客稀少,更有店家围坐在店门口聊天打发时间。一楼的美甲店生意相对好一些,但仍有空位闲置,店家站在门口招揽生意。再往楼上走,一些成衣定制商家偶有顾客在店内。即便是在五一假期,仍有一些店铺没有开门,不少店铺大门紧锁,并打出“旺铺招租”的广告;还有店铺正在“清货”,出售50元一双的特价鞋等。

记者拨通了一家招租商户的电话,负责人钟先生表示,“柜台有20平方米左右,一个月的租金差不多1万元”。有其他店主告诉记者,这个地方已经招租好几个月了,但一直没有有人承租。

对消费者吸引力下降

“深二代”叶女士见证了罗湖商业城的由盛转衰。“20世纪90年代,罗湖商业城是知名的大型商场,不仅香港人爱逛,我们也会去。有些小店可以讲价,款式选择也比较多。”叶女士回忆,“后来,深圳的商场越开越多,罗湖商业城还是比较低端的业态,购物环

境也不够好,对消费者的吸引力就越来越小了。”

“在基础设施老化、商业模式陈旧、品牌塑造力不够等因素的影响下,罗湖商业城这个深港消费融合的‘桥头堡’在消费复苏的情况下掉队了。”中国(深圳)综合开发研究院新经济研究所执行所

长周顺波在接受中国商报记者采访时表示。

周顺波介绍,20多年前,罗湖商业城曾是深港消费“第一城”,集购物、餐饮、娱乐等多种形态于一体,吸引了大量香港及内地消费者前来购物。但时隔20多年,商城基础设施明显陈旧老化,

空间逼窄、人流拥挤,商业动线设计差,与现在强调的线上线下、虚实融合的商业空间出现了差距。

伴随着深港大量新型商业空间的出现,其消费群体被进一步分流。同时,商业城依然停留在卖货模式,没有跟上电商时代的发展步伐,缺乏沉浸式、线上线下融合的

消费商业模式,对消费者的吸引力大幅下降。

“此外,随着深圳不断开放,深港在商品、服务消费方面的巨大价格差异不断缩小,甚至深港趋于一致,价格差对香港及内地消费者的吸引力逐步消失。”周顺波认为。

售假问题损坏商城形象

在记者实地探访期间,商城内一位看似顾客的人一边向记者发放小卡片,一边低声问道:“买不买包?所有大牌的包我们都有。”这位“拉客仔”随即从一家紧锁大门、门帘关闭的店铺内拿出数本印刷精美的高端品牌包具的宣传画册,“这款名牌包在专卖店要卖到5万多元,我们制作的包用的材质和它们都是一样的,只要2000元就可以拿下”。

在记者探访商城的一小时里,像这样主动接近记者的“拉客仔”就有七八个。

商场内一位正在执勤的保安对记者表示:“这种人太多了,我们管也管不过来。如果觉得影响到你了,可以报警。”

据了解,从2000年前后开始,罗湖商业城开始因为有商贩售假被外界诟病。为整治售假行为,政府相关部门招数频出,高压

严打,甚至在罗湖商业城一楼设立驻点办公室,全天候驻场巡查监管。但从现状来看,整治效果并不理想。

原深圳市人大代表、罗湖区消委会原主任杨剑昌很早就关注过罗湖商业城的售假问题,并多次联系罗湖商业城物业管理有限公司负责人,建议对售假商家加强监督管理。

“20世纪90年代,罗湖商业

城的定位是深圳走廊、购物天堂,但假冒伪劣商品屡禁不止,对深圳的形象造成较大的影响。”杨剑昌在接受记者采访时表示,“为了打击这种行为,罗湖区政府花了不少人力和财力进行过清理和整治,但很多商户采取‘打游击’的方式应对,导致无法彻底解决问题。”

针对商户存在售假的行为,近日,记者以消费者身份拨打了罗湖商业城物业管理处的电话,但相关工作人员未正面回答就匆忙挂了电话。记者随后多次拨打罗湖商业城物业公司相关负责人的电话,但一直没有人接听。

面对现状,杨剑昌建议,物业应该与商户签订经营责任状,对售假行为进行重罚。如果行为恶劣触犯到法律,则可以通过法律进行制裁,才能有效杜绝这种行为的持续发生。

Advertisement for Pajiao.com (拍交网), featuring various real estate listings and services. Includes text like '拍交网' and '房产交易'.

Advertisement for Wuhan Guangdi Asset Management (武汉广电资产管理有限公司), including legal notices and company information. Features a table with names and roles.

Advertisement for Hubei Boshui Asset Management (湖北博瑞商业管理有限公司), including legal notices and company information. Features a table with names and roles.