



古玩城转型

系列报道之一

近期,君汇古玩城的业态出现大幅调整,原有的1.5万平方米的5层古玩市场300多家商户,最终缩减到一层的20家商户。这一调整让业界再次感到市场的寒冷,从2012年的开业火爆,到2013年更名潘家园工美大厦古玩城,到如今转型写字楼,君汇古玩城的业态调整可谓曲折。出现这种原因的根源,究竟是古玩市场困境下的无奈之举,还是经营缺乏长期规划?与此同时,这种转型自救能否成为古玩城的出路?北京商报记者将对此现象展开深入报道。

变身写字楼 君汇古玩城转型自救

业态调整频繁 转型写字楼

从区位因素来说,君汇古玩城处于古玩城最为集中的潘家园古玩圈,距离潘家园旧货市场不过百米,与古玩城密集的华威南路仅有一街之隔。这也是当初君汇古玩城从洗浴中心转型做古玩城的一大原因。2012年7月开业之时市场火爆,在很短的时间就完成了招商,租金单价甚至超过北京古玩城,这应该是君汇古玩城的鼎盛时期。1.5万平方米的场地,300多家商户,800平方米的会展中心,还有高端餐饮娱乐多功能厅,君汇古玩城当初要打造的是京城高端古玩文化会所的概念。2013年,君汇古玩城更名潘家园工美大厦古玩城,北京工艺美术专家联谊会也落户于此。

时隔三年,全国范围内的古玩市场普遍出现衰颓,君汇古玩城也未能幸免。据业内人士透露,君汇古玩城原有二、三、四层古玩市场的商铺予以清退,重新装修后将租赁给某证券公司作为办公场所,二层改造为餐饮区,只保留一层的20多户商铺作为古玩市场继续存在。

对于这种现象,北京市工商联收藏品行业商会秘书长陈鹏表示,“君汇古玩城多次尝试转型,从最初的君汇古玩城,后来和工美集团、潘家园进行合作,更名潘家园工美大厦古玩城,希望借品牌和周围地理区位优势来做好古玩城。其实一直不太成功,现在转型做写字楼,说明古玩城扎堆,市场并没有认可,三大品牌的叠加也未能挽救古玩城的颓势”。

客观而言,不管是地理位置,还是内部硬件装修,君汇古玩城还是有很多优势的,曾经也有过不少很有影响力的商家过去,品质很高,但最终还是没有做好。在陈鹏看来,导致这一现象发生的原因与古玩市场的下滑有着莫大的关系。首先,整个艺术品行业发展进入寒冬,大的市场比较冷清,市场容量急剧萎缩。其次,潘家园周围的古玩城太多,客户和商家分流,尤其是同质化竞争,使得分流问题愈发严重。还有一点,古玩城多次尝试转型,对商家来说,市场的稳定性不够,宣传上也没那么到位,所以一直未达到预期目标。

矛盾激化 持续经营受阻

市场持续调整,商户流失,拖欠租金,这一系列的连锁反应考验的不只是古玩城的招商经营能力,还有管理与服务水平。在北京商报记者实地走访时发现,君汇古玩城有数家商铺大门紧锁,还张贴有

物业公司的通告。

通告显示,因商户到期租金未交,房屋由物业进行监管,任何人和单位开门,需通过物业办理交付租金和违约金后方可开门进店。商户私自使用暴力方法强行开门,要承担一切法律责任。即便是古玩城最为亮眼的五层古玩会所,也有两家贴出了拖欠租金的通告。

北京商报记者从一层的某古玩商户处了解到,他的店铺就是近期从楼上搬下来的。租金比原来还有上涨,每年租金大概在30万元左右,只不过在其他古玩城还有店,也还有其他产业,所以市场的下滑对他影响不大。但对于大多数商铺来说,经营压力可想而知,拖欠租金的现象比较明显,这也是一些商铺与古玩城出现矛盾的原因所在。

陈鹏分析表示,“从古玩城的角度来说,市场环境不好,转型也是无奈之举,这是行业内的普遍现象。对于商户来说,都希望有一个稳定的经营环境,总是变来变去,可能会造成不稳定的氛围。在市场好

的时候,不管是古玩城还是商户都会顺,但如果市场环境不好,一些潜在的矛盾就会爆发,矛盾一旦爆发就会影响到下一步的持续经营”。

困境重重 古玩城洗牌成定局

从2013年古玩艺术品的高峰期之后,市场在逐渐下滑,这已经是业内的共识。对于市场的下滑态势,有些古玩市场已经提前在转型和尝试。据陈鹏观察分析,目前有几种应对市场的策略,比如高碑店的国粹苑有部分已经转为写字楼,亮马珠宝古玩城拿出一层试水文化创意产业的发展,还有一些在苦苦支撑,比如北京古玩城。在保持原有业态不变的情况下,面对商户的流失,只能通过租金下调、租金优惠等方式来挽留商户。

导致古玩城困境的另一原因,那就是跟风式的投资,收藏热的时候带动了北京地区古玩城的大量建设投资,由原来的三五家

迅速发展到了100多家,古玩城、珠宝城甚至连一些花鸟鱼虫市场都有古玩,这种盲目的扩张造成商户和买家的严重分流。

“在大潮涨的时候都觉得挺繁荣,当潮水退去的时候会发现问题重重。这种大形势下的转型自救,是目前摆在所有古玩城面前的一个共同问题。但与此同时,古玩城投资过剩,必须要有所淘汰。这种淘汰包括关门、转型,还包括其他方式,大家都在寻找自己的出路。近两年发展起来的艺术品电商等模式,使得买家对于实体店的依赖性减弱,但实体店的体验功能是网络替代不了的,这可能是古玩城未来需要关注的功能。任何行业的发展包括古玩艺术品行业,有高峰和低谷这是正常现象,在行业的发展过程中,不只是行业自律,企业也要自律。即便是市场寒冬,也并不排除还会有更多的人从事这个行业,一些讲究信誉的、讲究服务质量的企业、商家会留下来,甚至还会做得很好。”陈鹏表示。

北京商报文创中心调查小组/文
贾丛丛/漫画

