

北京西站商圈怪象

光耀东方购物中心为何留不住消费者



北京西站,两条地铁交汇处,来往人流密集,可谓商业发展黄金地。可就是这样一块宝地,驻扎着一个“扶不起的阿斗”。近日,北京商报记者走访北京西站占地10万平方米的光耀东方购物中心,发现空置率却达八成。西三环人来人往,却只让商家“看得见、摸不着”。



招租不明朗

光耀东方广场是集公寓、商业、商务楼于一体的大型综合体项目。区域周边交通发达,同时,项目周边生活及市政配套较为完善。可就是这样集各种优势于一身的大型商场却迟迟招不上商。该购物中心位于光耀东方广场内。北京商报记者走访时发现,在光耀东方购物中心底商有一家在营的星巴克,星巴克的人气不错,而进入到购物中心内部,却显得十分凄凉。北京商报记者看到,一层仅一家玉石零售摊位,二层有呷哺呷哺、屈臣氏,以及一户儿童培训机构,到四层几乎没有有什么商家,只有零星的几个门脸儿还在维持,其中包括世茂国

际影城,就连原本应该人气火爆的电影院仍在苦苦支撑。前来观影的消费者李先生向北京商报记者表示,原本电影院旁还有个游戏城,但前段时间已经闭店,“周末时,这儿的人流还可以,但在工作日客流很少,游戏城也是因为经营差而闭店关张”。此外,光耀东方购物中心的地下一层已全部空置。而该购物中心张贴的公告显示,地下一层原为美食城,因消防问题被关闭。

二层的一位工作人员向北京商报记者表示,光耀东方购物中心已经于半年前展开招商工作,“如今,购物中心依然呈现空置情况。”时隔一年,再次来到购物中心观看电影的刘先生表示,“这儿的店铺较之前更少了。”

供需不匹配

有业内人士认为,实体零售商想要获得漂亮的成绩单,要在运营前进行深度调研,对购物中心进行合理的业态配置安排。

相关资料显示,光耀东方购物中心商业业态曾考虑全面覆盖各类消费人群,成功拉动区域商业品质,更想打造一个“全维度”的商业模式。

在光耀东方购物中心看来,商业是没必要进行消费人群划分的,人均消费从几十元到上万元的涵盖都是应该做到的,而这就是光耀东方广场的创新全覆盖业态设计。

现在看来,该购物中心曾引入的商家

纷纷撤离,之前策划的商业业态配置已经“瓦解”。北京商报记者注意到,原本光耀东方集团斥5亿元巨资收购的动批网也在一年前撤离,现在动批网每层与商场连接的大门已经封闭。

客流难留

不只是光耀东方购物中心,北京西站的周边,聚集着不少商业设施。然而不管是其地上的南广场、北广场附近的商业,还是地下的商业,都尽显萧条。商家似乎都面临同一个问题——人流,西站的人流看得见摸不着,这让附近的商场定位很困难。有业内人士认为,正是由于北京西站巨大的人流难以抓住,后来的商家在定位上已经有所调整,来乘车的旅客肯定不是目标客户,但毫无例外的是,它们都全部没见起色。

对此,北京商报记者采访了中商经济研究所主任姚力鸣,他表示西三环居民区密集,蕴藏着巨大的消费潜力。临近西客站,有较大的客流资源,办公租赁的优质选址。在实体零售整体走下坡路的大趋势下,实体零售招商不明朗在所难免。如果地产知名度低,很难对“知名”品牌、商户产生吸引力,恶性循环不利于实体零售商的发展。光耀东方广场的体量较大,现阶段出租、招商不明朗,可能仍需要较长的调整缓和期,实现形势逆转。

北京工商大学经济研究所所长洪涛也表示,现在几乎所有购物中心都在转型中,而定位不准确不能吸引消费者才是主因,现有的消费需求比较少,整体购买量都在下降。西站地区的购物场所已经调整过好多次了,但是每次调整的效果都不是很明显,主因还是西站的人群多数以乘车为主,没有时间购物。还有一点就是西站地区现有的网点价格都比较高,服务质量也不好。目前需要明确定位,所以,要考虑附近居民跟游客之间的取舍,消费者们需要什么样的商品及服务才是重点。

北京商报记者 吴文治 实习记者 陈韵哲

乐天玛特洋桥店发施工整改

底商“被困”围挡内难正常营业

3月13日,北京商报记者得知,位于丰台洋桥的乐天玛特在店外发出公告,公告显示,自2017年3月13日起,超市内将进行施工修改,整改后营业时间再行通知。

下午时分,北京商报记者来到乐天玛特洋桥店,看到乐天玛特超市周围围挡贴出公告,公告中提到,乐天玛特将对消防安全设施进行全面整改,自2017年3月13日起,超市内将进行施工修改,持有乐天玛特购物卡的消费者可以到其他分店继续使用。对此,记者拨打公告上的咨询电话,截至发稿前,电话暂时无人接听。北京商报记者也试图联系乐天玛特洋桥店电话分机,但该号码提示拨打错误。

据悉,这是乐天玛特在北京关闭的第四家店,不知是否与近期“萨德”事件有关,北京商报记者注意到乐天玛特洋桥店是由围挡包围,超市的关闭导致围

挡内商家一同关闭,其中包括肯德基等商家,围挡内商家介绍称,肯德基已经关门,但是围挡里面的小吃店还在营业,想吃点什么可以给你送到门口。围挡内商家向北京商报记者表示,“今天上午我们从围挡的正门进来,但是中午他们抽风把门给焊死了,我们下班之后只能翻墙出来。这不是逼着我们都关门吗?”北京商报记者还发现,周围的民众纷纷表示太突然,本想去借个厕所,却发现整个围挡都已焊死。

此前韩媒报道称,乐天玛特在华关店超过半数,国人的抵制行为也愈发强烈。近日,有媒体爆料某女子直播在乐天玛特超市内捏方便面、偷吃偷喝等破坏商品的行为,北京商报记者搜索“乐天”、“捏方便面”等关键词时发现这并不是个别行为,网上出现很多不理性爱国行为,网友们纷纷“炫耀”自己在乐天玛特超市的破坏行



为。对此类行为,北京商报记者采访了北京一家乐天玛特的员工,该员工表示,“我们这里暂时还没有出现这样的问题,对于

此次事件我们也很无奈,要是超市出现破坏行为,我们也会合理制止”。

北京超市供应协会供应商曾联手发起倡议书,呼吁全国供应商统一行动、理性维权。据了解,截至目前,已经有500余家供应商加入倡议,北京超市供应协会会长姚文华对北京商报记者表示,乐天此次在处理零供矛盾上不够积极,他们应该主动将货款付给供货商,不能恶意拖欠货款,激化矛盾,希望乐天超市高层关注全国供货商拖欠货款问题,派专人处理退款问题,将款向逐步退还给供货商。对于本次洋桥店整改问题,姚文华表示,关店不是解决办法,积极处理问题才是化解矛盾的关键。

对于此次乐天玛特洋桥店的整改行为,北京商报记者将继续追踪,如有洋桥店最新进展将第一时间告知。

北京商报记者 吴文治 实习记者 陈韵哲