



商业周刊

Retail Weekly

总第549期 今日4版 每周三出版
新闻热线 64101879

主编 王晓然



商业那点事儿订阅号

A1-A4

2017.4.5

隆福寺回归 商业死结待破

回归倒计时

在隆福寺商圈施工外围的围挡上，北京新隆福文化投资有限公司已经打出了显眼的招商广告，包括“集粹东城复兴文化万象”等广告标语和写字楼工作场景及字号颇大的招商电话等。

北京商报记者在北京新隆福大厦施工现场看到，北京城标志性中下西建筑新隆福大厦主体工程已经基本完成。有工作人员介绍，目前正在进行外围的最后施工工作，内里已经差不多完成了，另有工作人员介绍，目前新隆福大厦已经开始招商工作。

新隆福大厦曾经是北京四大百货商厦之一，商业兴旺，周边的餐饮小吃、小商品销售火爆，但自从1993年一场大火后便不复盛况。大火后，新隆福大厦的商业从传统小吃到服装零批、从纺织产品市场到数码广场，再到2004年新隆福大厦数码广场关闭以来，新隆福广场就一直处于停业状态。

北京商记者在东四地铁站临近新隆福寺一面的建筑墙上看到，还有新隆福寺早市闭市之前的相关情况介绍，“近20多年来，由于新隆福寺街的长期萧条，导致低端业态日益增多，特别是现有的新隆福寺早市无照商贩大量涌入，卫生条件脏乱差，来往人员构成复杂，百姓安全度降低，直接影响地区的整体风貌和市民的生活质量，为重振百年老街，传承历史文化，实现与周边文化资源的共融共生，新隆福大厦项目将落实首都文化中心的城市定位，从而实现区域业态提升、疏解调控人口的目标。”去年6月，东城区关停新隆福寺早市，将新隆福寺早市纳入改造区域当中。

早在年初东城区两会上，东城区就对新隆福寺商圈的建设进展和后期发展定位做了一定的披露。公开资料显示，新隆福寺地区将升级打造为文创商业、艺术文化聚集的综合文化商务区，新隆福大厦将于6月开业，一、二层为文创展览展示，三至八层为文创办公。

定位文创商业

根据新隆福寺项目改造主体北京新隆福文化投资有限公司此前对外披露的信息显示，新隆福寺区域的整体改造项目主要包括新隆福大厦、新隆福广场、长虹影院、一商地块、地铁地块、东四工人文化宫等功能区以及老北京胡同、四合院风貌区。新隆福大厦变身商务综合体，主要针对文创科技领域企业，发挥办公楼功能，而配套的购物、餐饮、休闲等业态则主要由新隆福广场和长虹影院等单元承担。猎房网则披露了更为详细的隆福寺规划：隆福寺项目整体定位为首都文化传承与创新发展示范区。整体改造项目分为功能区和风貌区两大板块，功能区由文创艺术展览特区（一商地块）、文创数码商务综合区（新隆福大厦）、科技体验娱乐区（长虹影院）、潮流文化体验区（新隆福广场）、3D全息投影剧场（东四工人文化宫）、都会时尚生活美学区（地铁地块）组成。风貌区由项目周边占地约6万平方米的胡同及四合院构成。但北京商报记者联系新隆福文化投资采访求证，尚未得到回复。

在北京商报记者2012年的采访当中，地铁6号线东四站周边商业建设在中国书店原址有多种发展路线，其中有两条路线呼声最高。一是高级会馆和精品商业；二是艺术品文化街。而由近年来的政策导向来看，高级会馆这一思路显然已经行不通，文创业态成为共识度相对较高的思路。

“南有夫子庙，北有新隆福寺”，在慨叹新隆福寺萧条现状和分析发展思路时，这句话成为业内人士的必叹之词。夫子庙如今仍是南京旅游及商业的亮点

新隆福寺商圈回归的第一项工程已经接近尾声，主体建筑之一新隆福大厦将于今年6月正式开业，北京商报记者了解到，目前新隆福大厦已经开始招商工作。随着新隆福大厦的开业，新隆福广场、长虹影院等工程也将加速与消费者见面的步伐。据悉，新隆福寺地区改造项目总占地约为12万平方米，大规模的改造是否能够让新隆福大厦重现历史辉煌，业内人士表示，新的定位综合文化商务区或将成为新隆福寺商圈回归的关键所在。



之一，文化思路也因此成为共识。

而早在2014年，北京市国有资产经营有限公司董事长李爱庆在采访中也告诉北京商报记者，北京国资公司与故宫博物院建立了战略合作关系，共同规划在新隆福寺地区设置故宫第二展馆等合作项目，由于故宫藏品众多，此举可为市民和游客创造空间以便更好地观赏故宫珍藏文物。早在多年前市政协委员王茹芹就曾提交政协提案，呼吁改造新隆福寺商业街为北京老字号特色街区。尽管老字号特色街区的思路比文创业态更为集中，但也是以文化为核心吸引力，王茹芹认为，“新隆福寺是金街王府井在人气上的延续，但未来的发展在经营理念上与王府井大相径庭，王府井是现代商业的聚集区，而新隆福寺则是聚集老北京文化、商业的街区”。

文化资源联动

提到新隆福大厦回归，北商研究院特约研究员、北京商业经济学会常务副会长赖阳表示看好这一地段的区域优势。事实上，即便是大火后恢复营业，新隆福大厦在消费者心中的认可度也是比较高的，但当时迫于较高的银行贷款压力，决策层选择大厦中间两层外租给个体商户做小商品市场，但个体商户的经营时间相对自由随意，且有不少人是抢铺转租做投资，这样一来，中间两层的经营生态就逐渐失去了规范，消费者通过滚梯到这两层也就不再往上走了，新隆福大厦的商业氛围也因此受到了影响。此外，外围的新隆福广场，在建设之初设计上更多是出于艺术角度而非商业角度，除了楼下的门面商铺，其他商铺很难经营。久而久之，新隆福寺区域整体的商业氛围也就恶化了。

“新隆福寺区域硬件条件本来就比较好。”赖阳告诉记者，就新隆福寺商圈所处的位置来看，文化资源也是极为适合联动发展的资源。除了保留

相对完善的胡同文化之外，各种诞生于此处的传统美食以及新隆福寺曾经知名的旧书店形象以及中国美术馆、三联韬奋书店、嘉德艺术中心等等，都是新隆福大厦区域内可就近联动的文化资源。此外，赖阳指出，新隆福寺商圈附近多条地铁通过，也完全可以规划一个与地铁站换乘连通的地下商业中心，既能够服务地面上的商业形态，也能够作为地下商业功能体。而此次新隆福寺地区改造的文化定位，新隆福寺或很难实现历史上的商业价值，但文化价值却可以尝试利用起来，新隆福寺将会是北京历史上有名的庙会，以此为基础，将庙会文化升级为北京文化体验中心也是非常好的项目，可以囊括庙宇文化体验、文化演绎形式表演、艺术品展卖等等，将时尚的、贴近现代生活的内容注入到传统文化当中。“重要的是，目前区域内的几个单元需能够联动而非单打独斗。”

北大文创产业研究院副院长陈少峰也强调了赖阳所说的区域联动，新隆福寺已经很难有历史上的商业盛况，近些年来，北京的文化地图也已经发生了很大的变化，就文化来突围来说，只能说是尝试方向之一。从几个单元来看，事实上是类似产业园的概念，形成联动的话，新隆福寺地理位置不错，在文化产业领域还能够有一定的空间。

但也有业内人士坦言，文化经济和文化消费比起常见的餐饮百货零售等商业形态，培育期要更长一些，尽管新隆福寺区域具备天然优势能够连接多个文化资源，但相对较长的区域经济培育期也是未来发展的一大挑战。此外，在当前的市场竞争下，新的商业中心建设，运行机制是非常关键的元素，国有背景主导的新隆福寺商业回归还取决于是否能够放手建设高效灵活的机制。

北京商报记者 吴文治 郭白玉