



商业那点事儿订阅号

A1-A4

2019.4.24

每周调查

# 老牌零售的“冰与火之歌”



随着北京著名高档百货赛特购物中心的闭店,在传统零售行业,一场“冰与火之歌”正在上演,与过去的辉煌相比,曾在上世纪90年代备受瞩目的几家老牌百货正体会着“降至冰点”的苦涩。北京商报记者走访过程中发现,不管是位于长安街沿线的北京友谊商店,还是位于东大桥的蓝岛大厦,老牌零售业都在新兴商场崛起的浪潮中被逐渐淹没。而同时,也有王府井集团、物美新街口广场、华宇购物中心等一批企业“浴火重生”。

事实上,在年轻化和电商的双重影响下,网上商城成为消费者购买百货商品甚至是奢侈品的重要阵地。以老牌百货为代表的传统零售业,面临着前后夹击的不利局面,不少商场都陷入了转型之困,但也有不少零售业企业积极探索变革之路,以求自救甚至二次复兴。

## 过时的涉外商店友谊商店

友谊商店位于长安街沿线,与赛特仅隔一条长安街。公开资料显示,友谊商店是中国最早的涉外商店,主要服务的是附近的外交官和外国人,开业于1964年。

但随着时代的变迁,这个中国最早的涉外商店也终于走下了神坛。改革开放以后,特别是进入上世纪90年代以后,北京友谊商店周边出现了燕莎商场、赛特购物中心等一批合资企业,售卖的商品更高端、更国际化,对友谊商店造成了直接冲击,不管是国内消费者还是国外消费者都被吸引到其他商场。友谊商店的大部分分店如今已经闭店,只有为数不多的几家店仍在营业,包括北京、上海和广州几家大型商店,作为对过去的怀念。

如今的友谊商店内部显得有些冷清,曾经被高端人群追捧的达芬奇家居早在几年前就关店了。北京商报记者了解到,友谊商店与赛特购物中心品类上最大不同是,它主要售卖丝绸、瓷器等中国特色商品,适应在京外国人的消费需求。据商店里的指引牌显示,一层主要售卖翡翠、名烟名酒、真丝地毯、精品超市、化妆品以及旅游纪念品等;二层主要售卖真丝服装、真丝床品、真丝睡衣等真丝制品;三层主要以珠宝钻翠、精雕玉器、古玩旧瓷、文房四宝等产品为主;四层主要以瓷器和仿古家具为主。

记者发现,友谊商店的面积相对

较小,售卖的商品也十分有限。在记者逗留的一个多小时中,一层和二层只有几位中老年消费者光顾,但精品超市却有不少外国消费者在购物。一位中年消费者指出:“这可是老品牌了,刚开始友谊商店只服务于外国人、外交官和政府官员,后来对普通消费者开放了,可现在很少会有人来这里购物,而很多年轻人根本就不知道有这么个商店。”

此外,记者看到,四层的店铺已经关闭,据门上张贴的公告显示,因设备改造,四层已于3月20日起暂停营业。对于何时开业,工作人员表示并不知情。

对于原家具店为何一直空置以及商店未来的走向,记者拨打了友谊商店的电话,但截至发稿,并未得到相关回应。

其实,近年来友谊商店为扭转颓势也想了很多办法。一方面是合并,公开资料显示,1997年,友谊商店与西单商场集团合并成立了北京西单友谊集团。2011年,它二次“改嫁”,与新燕莎集团合并,成立北京首商集团。但是复杂的股权结构却束缚了改革进程,导致多年来的亏损局面没有明显改观。

另一方面是改建。友谊商店曾计划重建主楼。但据知情人士介绍,后来由于种种原因,资金未能到位,工程便一直没有启动。此外,2007年澳门首富何鸿燊曾宣布注资40亿元对其进行全面改造,但项目改造无疾而终。2016年7月,北京市规划委网站发布友谊大厦项目设计方案审查意见。但直到现在,项目仍然没有进展。

## 蓝岛等一批老商场凛冬已至

除了友谊商店,其他老牌商场的经营状况也同样备受关注。北京商报记者走访了蓝岛大厦,这个曾经朝阳区最大的商业购物中心已日渐萧条。记者看到,蓝岛大厦的商场门口和内部有不少特卖专柜,而其他服装品牌也有不少折扣,在记者逗留的两个小时中,只有一层的特卖会以及运动品牌客流量相对较大,但仅限周边的居民消费,仍以中老年人居多。

蓝岛大厦如今同样也在新兴商场崛起的浪潮中被逐渐淹没。蓝岛大厦地处朝外核心地段,开业之初一度被认为是黄金位置,但随着高端商场侨福芳草地购物中心和网红打卡胜地世贸天阶的崛起,以及三里屯、CBD乃至朝阳门区域商业配套的完善,这些新兴的购物中心确实给蓝岛大厦带来了不小的冲击。居住在附近的一位年轻消费者表示:“这个商场都是妈妈辈儿姥姥辈儿的人来逛,年轻人更倾向于去三里屯这种较为时尚潮流之地。但是我们平时的基本需求,比如购买生活必需品,还是更喜欢来这里。”

业内人士指出,改革开放初期,中国居民收入增长,直接推动了中国百货业的繁荣,但也导致百货店盲目扩张,出现了“千店一面”“体力透支”的局面,百货业随后进入低潮期。到了新世纪,中国于2001年正式加入世界贸易组织,逐步消除壁垒、扩大商业领域的对外开放。2003年起,家乐福、沃尔玛、乐

天、百盛等国际零售巨头纷纷进入中国。中国零售业迎来了与外资零售集团“短兵相接”的时代。

2014年以后,随着电商时代的来临,老牌零售业走向衰落的速度越来越快。除了友谊商店和蓝岛大厦以外,不少零售企业也遭遇了困境。比如已于4月21日全面关闭进入调整改造期的长安商场、6月底将闭店的北京赛特购物中心,以及近年来陷入关店潮的华堂商场、百盛购物中心和新世界百货等。

## 部分老牌零售浴火重生

事实上,如今新商业项目的不断兴起给老牌商场带来了不小的压力。未来,包括友谊商店等老牌零售企业该如何追随市场转型发展,是企业应该思考的问题。与此同时,很多老牌百货也在强压之下加快转型步伐。据了解,物美新街口广场不再以传统百货模式继续发展,而将作为社区生活中心,在传统零售店的基础上加码体验消费;为提升商品经营能力,王府井集团加码拓展自营商品,集团旗下自营生活方式集合店“尚府”于去年开业;北京华宇时尚购物中心也通过引进7 Fresh弥补业态不足,同时也将增加更多的亲子业态以及网红店;今年4月21日闭店的长安商场,改造后将定位为社区生活中心,打造以综合消费为主的生活商业服务体。

北商研究院特邀专家、北京商业经济学会常务副会长赖阳对北京商报记者表示,北京友谊商店的衰落在很多年前就已经显现出来了,虽然此前积累了大量的外国人资源,但随着燕莎等高端商场的兴起,外国人已经有了其他消费选择和渠道。此外,规模较小也是制约它转型发展的一大重要因素。友谊商店在国际上还是有一定知名度的,需要差异化发展。由于面积限制,友谊商店无法转型成为生活方式中心。未来,它应该做特色店,突出具有国际背景的特色,围绕国际消费做些主题商业,包括关于国际文化、艺术等产品。

此外,赖阳直言,对于蓝岛大厦来说,它在百货行业中转型还是较慢,转型发展尤为重要。尽管周围还有密度较高的居民,但是商场逐渐变成以售卖中老年商品为主,品牌也越来越低端。它的转型也要以生活方式中心为主,品牌也需进行调整。建议引入时尚潮流品牌、买手制的集合店以及深受消费者喜爱的网红品牌,要往更多综合消费、体验、娱乐等丰富组合方向发展。”

北京商报记者 王晓然 王莹莹