

# 改造治标不治本 天桥百货客流洼地难题未解

天桥百货的存在感日益下降。8月7日,北京商报记者走访看到,天桥百货基础设施改造基本结束,目前正处品牌招商阶段,现阶段商场内仅剩20余家品牌在营。一直以来,长时间的物业流拍、不稳定的商业运营、落后的品牌招商等因素,困扰着天桥百货升级。实际上,坐落在黄金的核心区位,天桥百货或许可以尝试结合老字号品牌进行文化打造,或结合天坛及天桥艺术中心的文旅客群,探索发展新路径。



1953年	1993年	1996年	2005年	2008年	2010年	2019年	2022年
成立   中国改革开放以来,全国首家正式注册的股份制企业	挂牌   天桥百货登陆上海证券交易所挂牌交易	净资产   天桥百货公司净资产达19387万元,是1984年时的114倍	调改   天桥百货对一层珠宝城进行调改	转型   进行新一轮调改,将商场主营内容转型为经营民族特色商品、老北京特色小吃、旅游工艺品等,着力打造“京城民俗旅游商品第一家”	更名   天桥百货因经营问题,开启第三轮改造,转型时尚百货,更名“天桥乐汇购物中心”	拍卖   天桥百货经历了6次拍卖	变卖   11月,因借款合同纠纷变卖,约3.8亿元,再遭流拍

## 招商不明

改造已久的天桥百货即将完工。北京商报记者走访天桥百货发现,相较于过往上世纪90年代的装修风格,如今的天桥百货室内更为明亮。目前商场改造工程基本结束,本次改造对商场外立面及扶梯等基础设施作出更换。

不过,治标不治本,天桥百货的招商路径仍不明了。北京商报记者走访时看到,天桥百货内仅餐饮店铺内仍有不少消费者前往用餐,商场的零售区域客流较为稀少,销售商品也多为雨伞、拖鞋等日用百货。记者通过拨打招租电话得知,目前商场尚处招商阶段,暂未有明确的商场品牌规划。

截至目前,天桥百货约有20余个在营店

铺,其中包含味多美、肯德基、大海碗、呷哺呷哺等餐饮店铺,零售批发包括足佰健老人鞋等商铺。

虽然紧邻天桥艺术中心及天坛景区,但天桥百货的客流仍旧较为惨淡。北京商报记者在现场看到,目前天桥百货客人寥寥可数,一层仅剩的零售品牌即使推出低价折扣,也鲜有消费者买单。作为天桥百货的运营方,北京翰屹桦商业管理有限公司相关负责人透露,天桥百货将对商场二层进行整租,暂未确定有明确品牌进驻。据该员工透露,天桥百货二层曾用于接待旅游团购物,销售一些区域特色商品。

值得关注的是,天桥百货也曾是北京商业的“红人”。1953年成立的天桥百货是中国改革开放以来,全国首家正式注册的股份制

企业。1993年,天桥百货登陆上海证券交易所挂牌交易。1996年末,天桥百货公司净资产达19387万元,是1984年时的114倍。

## 内忧外患

其实,天桥百货拥有强大的客群基础,相隔百米就为天桥艺术中心,对面就是天坛景区及地铁天桥站,但因为天桥百货内品牌层级不显,导致客流大量流失。对比周边品牌不难发现,天桥艺术中心内拥有SUBWAY、LINES西班牙餐厅等配套餐饮,而天桥百货内餐饮品牌较为单一,难同周边餐饮形成配套。既无法承接来自天桥艺术中心每年约38万的客流,也不能保障天坛游客的基本餐饮需求,导致商场客流外溢,无法形成有效闭环,也为商场内零售品牌的运营带来压力。

此外,“不稳定”的物业管理,也连带导致天桥百货调整“失控”。自2019年起,天桥百货已经历了6次拍卖。在2022年11月的拍卖中,因借款合同纠纷变卖价约3.8亿元的北京天桥百货商场再遭流拍,即使起拍价比评估总价低1.79亿元,仍未有买家出现。

不过,北京商报记者在北京工程建设招标投标交易系统中看到,一家名为北京正光房地开发有限公司的企业在天桥百货商场建筑环境整治项目中中标,针对天桥百货的具体整改问题,截至发稿,北京正光房地开发有限公司并未回复。

虽然一直没有明确的物业管理,但天桥百货也经历了多次改造。早在2005年,天桥百货就对一层珠宝城进行调改,2008年又进行

新一轮调改,将商场主营内容转型为经营民族特色商品、老北京特色小吃、旅游工艺品等,着力打造“京城民俗旅游商品第一家”。2010年,天桥百货因经营问题,开启第三轮改造,转型时尚百货,更名“天桥乐汇购物中心”。数次调改均未能真正盘活天桥百货。

## 商旅融合

在存量商业改造提升的背景下,中国商业地产工作委员会主任郭增利表示,老百姓面对市场新需要,向社区购物中心方向进行转型升级成为推陈出新的有效途径。天桥百货应在对市场进行充分调研的基础上,强调日常刚性需求,同时和周边文化环境相结合,强调“文化+商业”的融合,可适当增设餐饮业态,承接来自天桥艺术中心及天坛的游客,并根据周边消费者需要,将天桥百货打造成为提供社区生活服务的社区社交中心。

2022年7月,西城区人民政府关于印发《西城区进一步促进老字号传承与创新发展的意见》的通知指出,推进老字号文化旅游融合。鼓励老字号应用微博、微信等新媒体,传播老字号品牌历史和商业文化。加大老字号纪念礼品的开发力度,积极推广老字号旅游产品。设计老字号企业文化非遗旅游路线,打卡老字号。打造“商业+旅游(或休闲)+文化”的发展新模式。

老字号的传承创新也为天桥百货提供了发展新思路,在中国百货商业协会秘书长杨青松看来,占据地利的天桥百货,需要一次更精准的改造升级。杨青松指出,凭借着周边的文旅客群,天桥百货拥有天然的消费基础,再加之周边尚未有足够体量的商业项目满足日常居民的生活,天桥百货的改造是当下发展的重中之重。未来,天桥百货可通过“天桥百货”的名片,进行品牌历史和商业文化的传播,结合天坛旅游热点,探索商旅融合发展路径。

北京日报记者 刘卓澜 王思琦



# 瞄准万亿市场 安国进击药膳预制菜

安国中药底蕴深厚,已有千年的历史。在创新发展方面,安国不断探索。日前,北京商报记者采访了解到,安国已成立药膳预制菜产业联盟,立足于安国市的药膳基础,辅以预制菜的加工、包装方法,将中医治未病思想与现代营养学观念贯穿其中,形成安国独有的“药膳预制菜”。据透露,安国药膳预制菜即将布局北京市场,而打造“中国北方药膳预制菜产业名城”是安国市未来的目标。

他的遗方、验方包括治疗热毒、血瘀的马齿苋粥,治疗经血不调、痔疮漏血的槐花米粉糕,还有消炎祛暑的绿豆荷叶汤等。这些食品的名称中虽都是粥、糕、汤,但一定程度上已经是“药膳”了。

药膳预制菜为药膳细分、扩充提供了更多可能性。立足“千年药都”独特优势,安国市瞄准药膳预制菜细分赛道。2023年初,该市与中国农业大学食品科学与营养工程学院合作,成立了安国市药膳预制菜产业联盟,引导扶持龙头企业开展预制菜产业,聚力打造安国药膳预制菜知名品牌,助力“安国药膳”这一省级非物质文化遗产传承创新。

有数据显示,疫情期间,预制菜行业逆势上涨,年均涨幅超过20%。预计到2026年,预制菜市场规模将超万亿元。

## “六个一”规划

安国市在药膳预制菜方面规划了“六个一”节点,目前已开展了包括推出城市礼包以及筹备编写《精品安国药膳图谱》等多项工作。

安国市人民政府副市长、中国农业大学食品科学与营养工程学院副教授王增利向北京商报记者介绍,“六个一”节点即建立一个药食同源中药材标准化生产集中示范基地;建立一个

核心研发中心;确立一批定点加工企业,并通过建立产品选择标准,统一纳入“安膳”品牌;建立一个统一的食品安全追溯链条;建立一批集中展示窗口;办好一个大赛,将种植、研发、加工、追溯、推广、宣传结合起来,通过推进产业链、价值链、利益链“三链同构”,形成特色产业链条完整、功能拓展类型丰富、利益联结紧密的三产融合新发展格局。

目前安国市已开展多项工作。去年春节前,安国市推出城市礼包,包括乐膳礼盒和休闲零食。今年4月,安国市与中关村平谷园进行对接,促成企业达成多项合作。另外,安国市筹备编写《精品安国药膳图谱》,计划由中国纺织工业出版社出版,并于药膳大赛上作为来宾礼物发放。根据猪肉、鸡肉、鱼肉的特性,该市已设计了多款炖肉料和营养包,在色、香、味俱佳的基础上不断提高食物的营养。

需要指出的是,药膳预制菜中添加的药品必须归属国家卫生健康委公布的药食同源目录,否则不能出现在食品中。王增利认为,市场对药膳预制菜的需求和趋势主要体现在两个方面,一是对“三高”人群及儿童、老人等特殊人群健康调理的产品需要;二是针对大众人群养生的产品需求。因此,药膳预制菜是未来预制菜赛道新的增点。

北京商报记者 姚倩

## M关注 Market focus

### 天通苑店暂停 家乐福收缩加剧

曾经的商超巨头家乐福在京仅剩两家门店在营。8月7日,北京商记者在走访中了解到,家乐福北京天通苑店暂停营业,门口张贴了“线路维修,暂停营业”标识。超市的各处入口紧闭,消费者暂时无法进入卖场内。

对于门店暂停营业,北京家乐福相关负责人表示,门店设备检修,目前没有明确具体恢复营业时间,“应该快恢复营业了”。另外,北京商报记者联系到家乐福北京天通苑店所在物业龙德广场,相关负责人表示,“家乐福北京公司方面通知我们,超市线路维修,暂停营业,恢复时间我们不清楚”。

这也就意味着,在家乐福北京天通苑店恢复营业前,北京仅有两家家乐福超市在营,分别为双井店、四元桥店。而在今年4月时,家乐福在北京的营业门店数量为15家。

同时,北京商报记者分别走访了家乐福双井店、四元桥店,店内多数货架处于空置状态,为数不多的商品被杂乱地摆放在货架上,商品与名签、价签无法准确对应。店内部分在售个护商品的生产日期为2021年。

家乐福四元桥店内工作人员表示,公司没有通知这家超市关店,会保持开门经营状态,未来门店的商品补货情况暂不清楚。相比之下,2015年时,家乐福四元桥店曾是亚洲最大的家乐福门店,项目内整体商户数量达到80家左右,涵盖时尚、儿童、餐饮

等各业态,几乎是满租开业。同时,家乐福四元桥店与宜家相邻,不少消费者逛完宜家后会选择前往四元桥购物中心用餐和购物。

值得关注的是,目前北京在营的两家家乐福超市营业时间由原来的9点30分至21点,调整为10点至18点,全天的营业时长缩短近1/3。

家乐福的“日子”愈发不好过。有被家乐福辞退的员工在社交平台爆料称,在家乐福中国工作近20年,在今年被辞退后,按照N+1的补偿措施,将收到20万元的补偿金,家乐福只肯赔付近19万元且无法一次性付清,将分期12个月进行支付。即使分期支付,自签订协议后,该员工也未收到过任何赔付。

今年7月,苏宁易购发布的2023年半年度业绩预告中提到,上半年家乐福中国闭店带来一次性赔偿等费用支出及商誉及长期资产减值合计带来家乐福中国净亏损9.5亿~11亿元,若不考虑前述影响,家乐福中国业务经营相关的利润二季度环比一季度有所减亏。基于上半年家乐福中国业务的快速调整,下半年经营性业务利润亏损还将持续快速收窄。

同时,苏宁易购方面也在业绩预告中提到,公司按照既定的家乐福中国业务瘦身调整计划推进实施,上半年聚焦核心优势城市开展店面经营,加快店面关闭调整,尤其是二季度进程加快,带来销售收入同比大幅下降。

北京商报记者 王维祎