

# 盘点京城商业“百慕大”

随着近日美罗城购物中心的母公司华茂置业开始就转让事宜与有意向的企业进行接洽,这家大型商场转让在即。其实,与美罗城购物中心类似,几经转型却始终难以进入北京主流商业行列的商场在北京市场并不鲜见。世都百货、天桥百货商场等,都是在经历波峰后滑落,经过多次调整仍难续往昔的辉煌;位于望京商圈的妙典时尚广场则是坐拥优质地段,但目前仍在摸索前进的方向。



转型之前的三大商业百慕大

## 商业百慕大一:世都百货 辉煌记忆 京城高端商业地标

屡屡转型失败的世都百货,一次次在为其“商业百慕大”的称谓“正名”。

从2009年宣布回归北京商业后,世都百货就和转型结下了不解之缘。从一开始的名品折扣店再到最近的平价珠宝卖场,尽管名称已经从世都百货改成了“祥云世纪名品”和“王府国际珠宝城”,却始终没有改变商场动荡不安的命运。

曾在上世纪90年代一度成为北京高端商业地标的世都百货,其没落始于2006年。当时,世都百货因与开发商、银行等多方面的复杂纠纷,留下一纸布告即告闭店。

据一位知情人士透露,世都百货在此后3年中曾接触过多家有意向的接盘者,其设想的经营定位也在不断变化,涉及百货、小商品市场、折扣店等。最终,世都百货在16岁“出道”的巨富浙商接盘后更名为“祥云世纪名品”,并以奥特莱斯业态亮相。不过,由于缺乏百货运营经验,“奥莱版”世都百货并没有坚持太长时间。

其实,在业内人士看来,造成世都百货5年前一夜间倒塌的产权纠纷,仍是困扰商场正常运营的主因。只有将这一问题解决,世都百货才有可能摘掉“商业百慕大”的帽子。

事实也的确如此。据记者了解,目前,

世都百货物业的地下一层和一层由王府国际珠宝城的投资方在2009年中旬整体租下。不过,二、三、四层的产权划归两家大业主和其他上百家小业主。其中,二层大业主拥有近3000平方米的经营面积。尽管王府国际珠宝城方面在不断尝试与二层大业主谈判,但收效甚微。该业主一直未同意将该层经营权转租给王府国际珠宝城,只是表示,依据商场实际的经营情况而定。

在一位知情人看来,世都百货物业的总体量约为2.5万平方米,与已经成为北京商业主流的购物中心相比处于劣势。而且,世都百货所在物业的兴建时间超过10年,层高、装修、柜台等硬件环节与北京的主流百货相比差距明显。在经营受体量制约的前提下,商场的经营还因产权分散出现断层,导致世都百货的几番商业摸索都无功而返。

## 商业百慕大二:天桥百货商场 辉煌记忆 京城十大百货店

曾经一度经营辉煌,如今却日薄西山的天桥百货商场在北京并不鲜见。

位于京城南部,曾是北京十大百货商场之一的天桥百货商场,由于经营业绩不佳,在两年内进行了三次重大转型。之后,终于在时尚百货的“门前”停下了脚步。尽管目前距离京城主流商场仍有较大差距,但其却已经走出了不断改换经

营定位的迷途。

天桥百货商场走上转型道路,始于两年前。当时,由于经营业绩始终不尽如人意,商场从经营小百货、中老年服装,开始向民俗、各地特产转型。

打出“民俗牌”仅仅一年多,老字号天桥百货商场又“撑不住”了,再次捡起了百货定位,开始以时尚牌作为主打。

对于上一次转型的失败,天桥百货商场总经理窦敬梅认为,国际金融危机爆发导致整个旅游业的日子都不太好过,而商场的民俗特色又是以旅游业作为基础的。

据窦敬梅介绍,“变脸”后的天桥百货商场以时尚、运动、休闲为特色,引入70个左右的知名品牌。其中,包括耐克、阿迪达斯、李宁、ONLY等时尚品牌。

记者走访转型后的天桥百货商场时发现,运动区的阿迪达斯、李宁专柜和羽绒服大世界是商场人气最高的区域。尽管商场单日的销售业绩约数十万元,难以和目前的主流商场匹敌,但就目前的情况看,时尚百货定位是这家多年来动荡不安的商场的一条切实可行的出路。

## 商业百慕大三:妙典时尚广场 辉煌记忆 京城首家体验式商场

“商业百慕大”不只是老商场的专利。2007年春天的开业造势,一度使望京妙典

时尚广场成为京城商业的热点。当时,号称北京第一家“体验式”商场的妙典时尚广场亮相后,艺术前卫的洗手间、独一无二的空中会馆、层出不穷的新鲜营销创意,吸引了众多消费者的眼球。

不过,由于品牌、业态缺乏特色,妙典时尚广场和望京商圈内的其他商场陷入了同质化竞争的泥沼中,由于资历最浅最终停业。

之后,在商业模式新颖的纯本百货接盘后,妙典时尚广场一度看到了进入北京主流商场的曙光。据悉,纯本百货凭借“0租金、0扣率、7天一结账”的“007模式”曾在开业首日创下5万客流、近600万元销售额这一优秀业绩。但亮相不到半年,纯本百货的经营业绩开始下滑。

记者不久前走访看到,尽管当时正值一般商场的购物高峰时段,但纯本百货店内的客流稀少。商场外的免费停车场只停放了几辆汽车,这与望京嘉茂购物中心等商场停车场“一位难求”形成了鲜明对比。

同时,纯本百货在开业初期进行的铺天盖地的广告宣传,也大有偃旗息鼓之势。

一度经营火爆的纯本百货,也没能扭转该商业地段的颓势,导致有关“地处望京的妙典时尚广场是继王府井世都百货之后,北京商业的又一个‘百慕大’”的传言渐起。

本报记者 李锋/文 暴帆/摄

# 燕莎奥莱A座二层

# 儿童节

2011年5月20日—2011年6月1日

放飞孩子的梦想...

2011年5月20日—2011年6月1日

燕莎奥莱A座二层

众多知名儿童品牌折扣促销

部分专柜满额赠礼

2011年5月28日/29日/6月1日(限时)

- ★ 儿童节限时免费摄影
- ★ diy儿童节礼物
- ★ 亲子游戏嘉年华

地址: 北京市朝阳区东四环南路九号

A座联系电话: 67395678