

高架桥下,生意去哪儿?

星报调查合肥那些高架旁的商业体现状

从2006年合肥第一座高架——金寨路高架开工,到现在,合肥已经拥有九座高架桥。而且,第十座高架——郎溪路高架在建,第十一座高架落定滨湖。虽然高架的建设给市民交通带来很大的便利,但是另一些群体可能会很郁闷,这就是合肥不少高架旁的商业综合体。

众所周知,可以支撑商业综合体发展的关键因素就是人气。虽然高架让交通很方便,但不难发现,一些处于高架旁的商场,虽然交通比较便捷,但人气并不如预想的那般红火,甚至有些在高架旁的商业综合体或人气萧条、商家撤柜严重,或烂尾数年,始终不得开业。

难道,真的是高架让这些商场生存艰难吗? □记者 邹传科

松芝·万象城(弘阳广场): 多次“预开业”落空,烂尾盘能否翻身?

沉寂许久之后,合肥著名的商业烂尾项目松芝万象城似乎迎来了转机:2018年2月6日,弘阳商业集团与松芝集团签约,以轻资产拓展方式落子合肥首个项目,合肥松芝万象城改名为合肥弘阳广场。更名后,松芝万象城会脱胎换骨吗?业内人士分析,从目前来看尚不好判断。

松芝万象城位于合肥市长江西路,总建筑面积约为18万平方米,由加拿大松芝集团投资,义福房地产(合肥)发展有限公司开发。

虽然地段较佳,是合肥唯一的高架引桥直连项目,但松芝万象城尚未开门营业,自2004年开发商拿地、2007年项目开工至今,项目一直是风波不断,该项目甚至一度上榜合肥的烂尾项目,其早期还与沃尔玛签约入驻,松芝万象城商业却没有如期开业运营。2016年一度传出引进万达影城,结局跟沃尔玛一样黄了。2017年曾流出重启招商年底开业,结果还是放了空炮。

昨天,记者走访发现,整个广场仍不见“复活”迹象,商超内无商家进驻,局部墙体脱落,去年曾重启的招商中心已经更名为弘阳广场全生活体验购物中心。对于此次能否如期开业的问题,物业处一位工作人员称,“之前很多次都以为真的要开业了,但最后都是偃旗息鼓,至于这次结果如何,也已经习惯了。”

加侨国际广场: 最早开业地铁商业,良性发展值得期待

加侨国际广场商业面积近10万㎡,其中负一层商业无缝对接合肥地铁1号线葛大店站。2016年12月26日,地铁1号线正式运行通车;一个月之前的11月26日,加侨国际广场正式营业,成为合肥真正意义上的地铁商业。虽然周边有20条公交加1条地铁环间,但高架也阻隔了林立的住宅,由于交通的阻隔,商场内的人气也很一般。

记者曾在该项目开业初期、2017年春节之前以及3月份、8月份多次实探该项目,开业初期因为地铁的缘故人气还不错,春节前期人气有点冷;而3月份以及8月份实探时,记者发现人气最好的还是负一层的永辉超市,而地上人气较为一般。昨天,记者再次走访发现负一层的商业有部分商家已易主,且通过地铁口引入的客流依旧很少。而三楼的一家餐饮店员介绍:“平时白天,这边的人气都非常少,但逢周末或晚上上下班点,来这边吃饭或逛商场的人会逐渐增多。”

吴先生曾经供职于该项目,对于当初选择离开的原因,他表示商场生意冷清阻碍发挥空间,加上自己是一位闲不住的人,所以选择了离开。“当前合肥仅2条地铁线开通运营,使用地铁的乘客也相对较少,再经过各地铁站的分流,引入加侨国际广场的客流自然就变少了。此外,合肥地铁1号线从火车站至滨湖区,沿线无缝对接地铁站的商业有多个,且商业业态与加侨国际广场相似,这也影响着地铁客流的引入。虽然高架对项目还有部分影响,但随着多条地铁的开通,这也将促进项目引入更多的地铁流,良性发展值得期待。”

安粮国贸中心: 最美合肥地标,引入商管公司破“魔咒”

提起安粮国贸中心,大家的第一印象肯定是那栋高达230米的写字楼,在合肥十大高楼中,安粮国贸中心的写字楼高度排名第五。

不过,在高楼旁边的安粮国贸购物中心,人气却不像其知名度一样高。2015年5月底,安粮国贸购物中心开业,起初以全新概念吸引了不少人气,但开业不久,就面临招商不力、人气不足等困扰,再加上周边已有商业综合体林立,“内忧外患”之下压力重重。近日,记者实地走访发现,商场依然冷冷清清,部分楼层还出现商铺关门的情况,只有少数的餐饮店维持着人气。而今年年初,更是出现了商户维权,“开业3年商户已所剩无几”。

据合肥商业圈内人士分析,安粮国贸购物中心位于金寨路高架和合作化路高架的交口,三面都是高架,不仅容易受噪音灰尘的影响,想购物的人要到达商场,

也要走不少弯路。另外,因为运营方面的原因,其知名度没有西边的银泰城、华润万象城大。

有消息称,安粮国贸购物中心将更换汉博商业来接手,而这家公司在合肥运营的一个很成功的项目就是之心城。如果引入成功,将有望打破人气低迷的“魔咒”。

而目前在合肥市场上,房企选择有实力的专业商管公司来改变困境,这种合作模式并不少见。比如位于政务区的新地中心,此前公布了其重磅商业调整:成功引入保利商业,与全国性商业集团共同打造新型区域商业购物中心模式。位于包河大道与高铁路交汇处的美生新悦城,商业代理则是太平洋商业管理有限公司。百利中心,其引入的就是戴德梁行优质资产管理团队,注重商业体验感,致力于小而美的精致商业。

未来憧憬: “高架底下无商业”传言能否打破?

人们常说“高架底下无商业”。像松芝万象城、安粮国贸中心、加侨国际广场这样的项目合肥还有很多。比如福乐门国际广场、星隆国际广场、乐客来国际商业中心、宝宸时代花园食尚街等等。处于高架旁,虽然交通比较便捷,但人气并不如预想的那般红火,甚至有些一度陷入经营困境。

难道高架桥真的就是阻隔商家财路的“魔咒”?对此,安徽省经济研究院高级经济师王业春认为,“我觉得对商业发展来说,弊大于利,高架会分散客流,造成交通不方便,车流噪音不利于商业环境。但商业在高架周边布局,能让居住区与交通干道形成隔离,有利于营造良好的城市居住环境,也有利于城市形象,繁荣都市,在规划上是有合理之处的。”据王业春介绍,国外城市以CBD为中心,商业密集,但是商业一般不沿高架,有些地方曾经在商业中心建设有高架,现在开始推倒建到

地下,地上变成绿地,如美国波士顿。“国外发达国家社区商业往往集中布局,方便一站式购物和停车,不会选择建在高架周边。国外高架周边往往是复杂的辅路体系,有绿地隔离,不会集中布局商业,如洛杉矶和奥克兰。”

而采访中,王业春也认为,合肥高架沿线商业也有成功的,比如国购广场,裕溪路第六空间等,国购有高架之便,因主人口不沿高架规避了弊端。第六空间远离主城区,且是卖场模式,业态决定受高架影响不大。“受高架负面影响最大的是安粮,两边都是高架形成死角,又处于最大的堵点。其次是马鞍山路高架沿线商业,因为高架后建立商业,规划存在弊端,高架建设期间对商业冲击很大。”

据悉,早在2006年,全国第一条城市高架桥——广州人民路高架桥就已拆除,并恢复了原先的商业街。合肥是否也将经历这一历程,还有待时间的检验。

□ 阅读延伸 世界各国城市高架桥情况

1、在德国,由于考虑对城市景观的影响,把大量城市中心区的高架桥拆除,并大量采用钢结构修建高架桥。

2、意大利、英国、希腊等国,在古城或古迹保护区,严格限制修建高架桥。在城市中心区修建桥梁的时候,更多的考虑了美学因素,使桥梁成为城市中重要的景观。