

关注海口商圈
系列报道③

前不久,龙湖海南海口天街开业,32.4万平方米的超大商业综合体可谓包罗万象,让消费者实现一站式“吃、购、娱”,海口商圈又增加了一块版图。

海口市商务局调查数据显示,截至2023年底,海口共有大大小小商业综合体60多个,国贸、海秀、解放西、西海岸、国兴、海甸岛、椰海-南海等近10个商圈。至2023年底,海口的人均商业面积达到了6平方米左右,这一数字远超国际通常标准0.8-1.2平方米,也高于北上广等一线城市。商圈林立之下,海口商业发展驶入快车道,与此同时的是商业竞争日益激烈。面对商业发展和消费新趋势,海口旧商圈如何突围?

南国都市报记者 易帆

人均商业面积超一线城市,竞争激烈 海口旧商圈如何突围?



望海国际广场。(资料图片)



曾经热闹非凡的明珠广场。(资料图片)

困局

转型不易 对年轻客群吸引力下降

面对新商圈的强势入市,老商圈一直在探寻转型升级之路。此前,计划朝“跨境电商”转型发展的万国大都会,面对市场的激烈竞争,经营再次陷入困局。与此同时,地处解放西商圈的东方广场,人气也在急剧下滑,商场内不少品牌打折促销。

“这几年我们一直在探寻转型之路,但至今还未找到一个好的出路。”一位不愿具名的老商圈负责人直言,老商圈虽有地段和文化沉淀,但因经营业态老旧、缺少停车位和餐饮等商业配套,对年轻客群的吸引力逐步下降。“经营业态老旧,体量小,商场在招商时难以招募到潮流数码、香化、亲子娱乐等等这些品类。”该负责人感慨,老商圈更多的是服饰鞋帽等传统百货,转型并非易事。

黄俊图也谈道,在转型过程中如何保持传统优势和平衡各方利益,平衡协调好新、老品牌是一件难事。“我们精心挑选新品牌和新业态,保证其与商场定位和消费者需求相符。例如在选择夜市项目时,充分考虑美兰区夜经济的发展需求和广场的特色。”黄俊图认为,老商圈既要吸纳新客源,也要做足自身特色,照顾好老顾客。

破局

引进新品牌 丰富经营业态

每个周末,家住国兴大道的市民张天能习惯性约朋友到明珠广场正芳华老爸爸茶店喝早茶,周末还可以在商场里逛逛年轻人较为喜欢的旺豪精品超市。作为土生土长的海口人,在张天能的印象中,以前明珠广场、解放西是海口最为繁华的两个商圈地段,在他读中学时,每个周末都喜欢约同学到明珠广场的创新书店看书买书。

前几年,随着日月广场、吾悦广场等商业体的开业,明珠广场人气逐渐下滑,作为海口最繁华地标商场的光环不再。然而这两年来,随着“正芳华老爸爸茶”“旺豪超市”“王者天创”等新锐品牌的入驻,明珠广场又逐步聚拢了人气。

自2018年以来,在新商业体竞争加剧之下,明珠广场一直在尝试转型发展。海南明珠广场投资有限公司总经理助理黄俊图认为,相比新商业体,明珠广场有自身独特优势。地处海口中心区主干道海秀东路、“海秀商圈”的核心,明珠广场有稳定的人流量。其次,作为海南首家大型购物中心,明珠广场也有深厚的文化底蕴和广泛的知名度。

“我们通过对品牌的优化调整和业态全面升级来提升竞争力,目前已初现成效。”黄俊图说,新锐品牌的入驻,推动明珠广场朝着构建集在地化、多元化及区域代表性于一体的商业圈目标前进。

同样是经营了30年的老商场,主打高端购物百货的望海国际广场在不断优化升级品牌外,还丰富经营业态,增加了餐饮、娱乐、超市等板块的比重,顺应“体验式消费”趋势,从传统百货向类购物中心转型。

建议

可尝试服务“小众”消费者

“随着海南自贸港的建设推进,海口的常住人口会不断增加,人口结构调整、居民消费升级是趋势,因此,海口商业项目存在一定的增量空间。”知名经济学家、北京师范大学政府管理研究院副院长、中国商业经济学会副会长宋向清认为,多元化的商业形态为消费者提供了更丰富的消费选择和体验,满足了不同层次消费者的需求。

在市场“内卷”之下,旧商业要跳出固有商业模式,实现升级转型。他建议旧商业体可尝试服务“小众”消费者,以专业化技能、定制化营销服务特殊的消费群体。比如开发银发经济商业服务体系,通过开展多种适合老年人的专业服务,挖掘老年群体的消费潜力,让适老化产品和服务成为旧商业体的新能量、新增量。

在经营方式上,可学会服务“服务者”,即做终端服务商的代理人、中间商或中介者,从终端服务商的市场大蛋糕中切出一块适合自己的业务板块,借力大品牌实现生存和发展。

面对当下“体验式”“个性化”的消费潮流,宋向清建议旧商业体尝试走商旅文体融合发展之路,坚持以品质化和特色化推动旧商业体创新发展。

城事播报

海南住房公积金租房提取新政策施行 预计每年租房提取超15万人

南国都市报11月1日讯(记者 易帆) 11月1日,记者从海南省加大住房公积金租房提取支持力度新闻发布会获悉,省住房公积金管理局印发的《关于加大住房公积金租房提取支持力度的通知》(以下简称《通知》)开始施行,此政策实施后预计全省每年租房提取人数超15万人。

《通知》主要有三项支持措施,在审批办理方面,无自有住房的缴存人申办租房提取业务,实行“零材料”智能审批。缴存人家庭在我省实际工作地无自

有住房,且租赁住房未登记备案的,可“零材料”承诺办理租房提取业务,系统自动审核办结,实现即申即办。

针对新市民、青年人群体的租房需求,海南新市民、青年人租赁登记备案住房申请提取住房公积金的,本人月缴存额超过租房所在市县提取额度上限的,在实际租金金额内,可全额提取本人月缴存额支付房租。针对收入困难群体的租房需求,支持收入困难家庭人员按照实际房租全额提取。

省住房公积金管理局局长周高明介

绍,根据缴存人大数据模型分析测算,此政策实施后我省每年将增加10万以上的缴存人租房提取住房公积金,每年提取金额15亿元以上。海南全省每年租房提取人数将超过15万人,占缴存人数的10%以上,租房提取金额将超20亿元。通过此政策实施,一方面将更加有力支持海南无自有住房缴存人、新市民、青年人和困难收入人员租房提取消费,通过租房实现安居;另一方面,通过释放较大金额的住房公积金,提高租房职工的消费能力,有力拉动全省社会消费。

G98环岛高速博鳌互通至龙滚互通路段交通管制 车辆需绕行

南国都市报11月1日讯(记者 王小畅) 记者1日从海南省公路管理局获悉,受台风“潭美”引发的强降雨影响,G98环岛高速K96+405处九曲江大桥桥面出现裂缝,存在严重的交通安全隐患。目前琼海、万宁交警、养护单位联合对K94+400博鳌互通至K105+400龙滚互通路段实施双幅封闭交通管制。由海口往三亚方向的车辆建议绕行海三高速及万洋高速往万宁、三亚。