

大型商场购物便利、中介占领、公司入驻 小区周边商业中心开始走向萧条

■见习记者 林长凯 文/图

开门七件事,柴米油盐酱醋茶。居家过日子,总会时不时少点这缺点那的,不过没关系,立马跑到楼下的便利店里就可以买到。然而,近两年,很多市民发现,小区内及周边的便利店不经意间消失了。事实上,随着时代发展,各种大中型的商场、超市越来越多,小区里的便利店及周边商业中心生意受到影响,再加之一些中介、公司进驻小区,小区的商业中心开始走向萧条。



步行街成“不行街”

“那时候这里的小区环境好,周边的各种商店很多,每到晚上就非常热闹,还有配套的商业街。”家住外滩滨江大厦的陈先生说。

早在 2004 年,滨江大厦周围出现食品店、小型超市、服装店等等店铺,后来,美容院、水果超市、电脑店等店铺也陆续进驻,使得滨江大厦周遭真正成为一个能逛能吃能玩的商业中心。

“那时候这里还有一条外滩步行街,这可以说是我们瑞安的第一条步行街。刚开业时这里聚集了各大品牌的服装店,像报喜鸟西服、法派服饰都在这里开设分店。”业主李女士说,“周边的滨江小区、三圣门的住户都来这儿,人气很旺的。”

记者在原来步行街采访时发现,如今整条步行街上只分布着十

几家电脑店,大部分店铺要么关门,要么被租去当仓库。这条曾经的步行街成了一条“不行街”。

滨江大厦内侧沿街开着的几家店铺人气并不旺,一家店铺门口还挂着大幅转让的广告。“现在很多人都喜欢去大润发、五洲超市等一些大超市,光顾我们这些小店的越来越少了,要不是这店铺是自家的,赚的钱只够交租金。”一家便利店的老板许先生告诉记者。



小区周边商店生存艰难

日前,记者在市区的一些小区采访时发现,小区内的小商店生意普遍不太好,有些小区甚至连商店都没有。外滩家园小区一位业主向记者道出心声:“除了买了些生活必需品,很少人到小区的商店里消费。小区旁边既没有像样的餐馆,也没有像样的商店,大家自然都愿意到大的超市买,不但选择的物品比较多,而且质量有保障。”

锦湖街道第一桥清波花苑附近的一家小超市的老板娘黄女士说:“我的商店在附近算是规模较大的,每天早上 6 时多开业,晚上 11 时才关门,有些业主主要来买油的,还要送货上门。即便如此,有些业主如果采购的东西多,他们大多会去城北南大超市买或者去大润发超市买,来我们这里买的都是一些少量的日常用品。”

家住锦桥小区的张辉告诉记者,他们小区附近的好几家商店

开张不到半年,现在都想要转租了。小区内某童装店,就挂出了转租的牌子,年租金四万五。老板娘一脸无奈:“这些衣服挂在大商场就挺好看的,可在这里就是卖不动。”据了解,在这位老板娘接手之前就曾有两个老板转过手。

福泉西路住宅小区一家杂货店的老板说,“生意真的很差,有时连每月 3000 来块的房租都难赚到。”“现在瑞安的超市、商场这么多,像大润发、五洲、银城、南大等这几家超市就能满足瑞安市民的消费了,我们的生存空间很小。”



中介占领、公司进入,小区商业中心走向衰弱

除了小区内或小区周边的商店店主抱怨生意越来越差时,很多业主们也抱怨颇多。有人在小区论坛里大发牢骚,称小区商业中心名不副实,已被形形色色的中介所、公司占据。

日前,记者在市区滨江大道附近的小区采访时发现,开业的商铺,房产中介占了一半,剩下的是宠物店、水果店、超市、干洗店、美容推拿店和茶室等。

对于清冷变味的商业中心,市区华昌大厦安华苑的业主陈方有着自己的想法:“平时进出都走南门,而小区里的商铺大多集中在靠里的位置。人流少是阻碍品牌商家进驻的重要原因。”另外,他认为中介、公

司扎堆也是阻碍商业中心发展的一个原因,“中介下班早,一关门,原本冷清的商业街更冷清了。”

“业主们应该坐下来好好规划商业中心,分餐饮区、生活区引进商家,把中介、小型公司、美容院等清理出去。”陈方说,“否则一直这样下去,会形成恶性循环,中介所、小型公司、美容院、茶室等会把商铺占领,这将导致商业中心走向衰弱,间接影响人们的生活。”

而开发商则表示,“我们并没有对商铺预设过经营项目。”在他们看来,开发商的任务是销售商铺,至于如何规划经营,则“由房东决定,我们不干涉”。

冬天楼慌: 买房者买不买都慌 卖房者不缺钱也慌

“冬天来了,春天还会远吗?”对开发商来说,楼市的冬天来了,可是对购房者来说就是春天吗?降价之后,买还是不买,依然是个问题。而在这个冬天里,焦虑的不只是买卖双方。

没有连夜排队,没有找“黄牛”买号头,李志刚(化名)上周轻松签约了上海“万科尚景苑”一套住房,他买的价格和此前该楼盘实际成交价相比,降幅接近 3 成。但李志刚丝毫没有“捡了漏”的喜悦,而是“心里发慌”。“不买担心涨价,买了担心继续降价,没有只涨不跌的行情了,说不好现在是不是买房的最佳时机。”

11 月 18 日晚,位于上海青浦的“万科尚景苑”开盘,340 套小高层两天内签约 77 套,实际成交价降幅在两成左右。同期降价的还有位于上海浦东的“万科清林径”楼盘,降幅约 30%。

据不完全统计,大型房企中已有中海、保利、万科、富力、龙湖地产、绿地、汤臣、星河湾等多家开发商进行大规模的降价销售,且比其他中小开发商项目更为优惠。

从宏观层面来看,18 日国家统计局公布的 10 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况显示,环比下降的城市已经高达 34 个,与此同时,70 个大中城市的价格平均环比指数年内首次出现负增长。对此,彭博新闻社的报道称,中国房价的拐点已到,不仅大城市和新房价格下跌,二线城市和二手房价格也在下跌,当前楼市拐点正在形成。对于开发商而言,这个冬天不仅会很冷,可能还会很长。

降价让那些赶在房价高峰时购房的人极度不满,近两个月来,包括北京京贸国际城、南京天正滨江花园、安徽芜湖镜湖世纪城、宁波合生

相关链接:

小区商业中心是指商业一定程度集聚,主要配置居民日常生活必需品和商业行业和生活服务业的商业集聚区,满足本社区居民“开门七件事”,是最基本的商圈和城市服务体系。该级商圈是比区域级低一个等级的商业中心地,以中小型超市为主,有各类餐饮、文化活动中心、社区服务中心等各种服务设施。社区级商业中心的影响面主要为社区居民,一般在社区级商业中心的外来购买力不到 10%。