

定位亟待转型, 南山路如何活起来

将增设20个休闲体验点, 引入特色商业

本报记者 吴佳怡 文/摄

南山路,位于西子湖畔东南面,是一条集文化、艺术、时尚为一体的商业街。资料显示,南山路从湖滨路口至万松岭路口的一段,在2002年被正式命名为南山路艺术休闲特色街区,也一度红火过。

不过,与杭州其他商业街一样,南山路的辉煌也成为过去。近期,南山路有不少“黄金商铺”出现了空置的现象。记者走访后发现,目前南山路商业街上共有10家商铺空置,占据商铺总数近1/10。

上城区投资控股集团的有关负责人告诉记者,南山路的空置商铺多数集中在靠近南山路解放路口以及南山路万松岭路口这两端。“与十几年前繁华的‘酒吧一条街’相比,现在的南山路,其商铺在售价、租金、出租和出售效率上都有所下滑。”该负责人表示。



空置的南山路商铺



扫描二维码
更多精彩内容
请关注微信
“杭州房产”

缺乏特色的商铺 近年纷纷关门

不少人对南山路这条长约2500米的商业街区第一印象是“酒吧一条街”。事实上,经过十几年的发展,曾经的“酒吧一条街”,现已基本形成了以中国美术学院为代表的文化艺术苑,以世界知名汽车品牌为主的名车展示、以茶馆咖啡为主题的特色街。

在大多数人眼里,这条商业街是杭州情怀、文化与品位的代表。不过,近几年,南山路也正在经历着冲击。

记者统计发现,南山路商业街上共有店铺近100家,空置的商铺有10家,其中3家正在装修,将在数月后以画廊、咖啡馆等业态重新开张。据了解,武林路女装街(包括凤起路段、狮虎桥路、龙游路)共有商铺1037家,而目前空置的店铺也只有10家左右。

小文是中国美术学院南山校区大四的学生,四年大学生活让她目睹了南山路商铺逐渐空置的过程。“我刚上大学的时候,南山路几乎没有空着的店铺。现在连以前我常去的欧利普面包店也在今年四月关门了。我一个同学连他们的充值卡都没用完,现在连人也找不到了。”小文说,那家面包店关门后,商铺就一直空置着,也没有其他店要开业的迹象。

据小文回忆,在南山路上,不少甜品店、咖啡店或是小酒吧这两年都渐渐销声匿迹。“可能是租金太高,消费人群又不够。”小文认为,“有些甜品店、咖啡店,主打艺术主题,商业模式雷同,食品没特色,消费水平还不低,很难吸引大众。”

“高端”惹的祸 餐饮店赢利不易

南山路上不少店铺虽然已经搬空,但从现场可以看出这里原本的业态,有面包西点、艺术画廊、咖啡厅、西餐厅……这些店铺走向衰落的原因,林先生认为,都是“高端”惹的祸。

林先生是南山路上一家小卖部的老板,经营店铺已经8年,也目睹了周围数家商铺由盛至衰。林先生的店面积不大,只有20m²,租金每年16万元。“我的店开在这里,成本虽然不低,但小卖部,大众都消费得起,又有风景区游客的保障,每年也能有十几万元的盈利。”林先生说,“我们这片区域的租金非常高,不少人就想通过经营高端餐饮、高端

服饰等来赚钱,不过,这些高端产品,能承担得起的消费者不多,且数量一多以后,那些特色不明显的店就面临危机了。”

南山路 BERNINI 餐厅的工作人员小王(化名)感慨道:“高端客户的生意不好做,他们对餐厅环境、服务、菜品口味等都十分讲究。对这些消费者来说,餐厅既要符合他们的消费水准,更要让他们的消费‘贵得其所’。”

相比之下, BERNINI 餐厅的生意还算不错。据小王说, BERNINI 餐厅每天的营业额约在2万~3万元左右,周末或者节假日时候,营业额能达到10万元,而这样的业绩,才能负担得起房子每年高达260万元左右的租金。除去成本,每个月大概有近5万元的盈利,这还得益于老板当初以低价竞得餐厅租赁权。“我有一个朋友在边上一家西餐店工作,那家店每年租金高达350万元,除去成本后利润微乎其微,撑得很不容易。”

租金逐年降低 商铺出售有价无市

南山路这些空置的商铺中,贴出招租信息的商铺,仅有南山路与柳营路交叉口的原博越国际名车馆处。该商铺的房东告诉记者,像南山路这样高端的店铺,不少人有自己的“招租圈层”,一般不会张贴招租告示。

据悉,博越国际名车馆搬迁后,此商铺将分为两个部分进行招租。其中一间建筑面积约100m²,租金85万元/年;另一间建筑面积约300m²,租金为150万/年。房东表示,贴出招租告示后,每天咨询的客户不下10组,但租金较高,真正想下定的客户还未出现。

“虽然这里是杭州最繁华的区域之一,每天人流量十分庞大,但这样高的租金,不是普通生意可以承担的。”原博越国际名车馆处的房东认为,像南山路这样的地段一般作为高端产品的展示厅比较合适。

房东坦言,五年前这片区域的房子出租比现在容易得多,那时候租约还没到期就能找到下家。近年来,不仅租金有所下降,出租效率也大不如从前。这次的招租告示已经张贴近一个半月,却仍没找到接手的商家。

南山路一家甜品咖啡店的房东章先生告诉记者,5~10年前,自己这个120m²的店铺,至少可以租到120万元/年,最高甚至租到过150万元/年,而从去年开始,自己的商铺租金已经降至100万元/年。“实体店的生意都不好

做,我的店里也常常换人,为了吸引客户,我认为与其空置不如降低租金。”章先生说。

章先生还透露,由于逐年递减的投资回报率,现在南山路的商铺处于“有价无市”的境地。今年5月,记者在杭州某高端房产中介的微博上看到一条商铺出售信息,出售的商铺位于南山路与解放路交汇处,建筑面积980m²。商铺刚挂牌时房东出价8000万元,均价约为8.2万元/m²,据记者了解,同地段的商铺,去年的成交均价在12万元/m²左右。一个月后,房东再次调低售价至6988万元,不过至今也未能成交。

业态亟待转型 新规划有望让南山路活起来

我爱我家企划部经理周包军认为,随着人们消费习惯和理念的改变,实体商业受到不同程度的打击。“不仅南山路,包括武林路、延安路等杭州几条重要的商业街,都出现业态或是人气上的变化。南山路商业的困境在于,其商品普遍价格定位较高,但这样高端的消费者却不够多,因此除了酒吧这样的娱乐场所人气依旧以外,其余的店生意都不太好做。”周包军解释,“南山路空置现象的出现,也是该区域商业业态需要被重新评估、调整的一种信号。”

豪世华邦营销总监陆琳告诉记者,自从中国美术学院的分校区搬到转塘后,这边的“艺术氛围”被带走不少。由于转塘的租金相对较低,一些以美院为营销点的收藏品店、画室等,不少都搬去了转塘。

“这样租金高昂的区域,商业经营模式有一定的局限性,这就需要考验经营者,如何在高成本和高效益中间找平衡点。”陆琳说。

上城区投资控股集团的相关负责人表示,南山路高昂的租金下,店铺不得不走“高端”路线,但是太多高端品牌并不符合当前市场需求,加之同质化严重,容易导致经营失败。

该负责人认为,南山路这样地理属性特殊的商业街,需要一些“特色”的东西。今年3月,上城区投资控股集团开始了新一轮南山路整体商业规划方案,对公共属性的商铺进行统一招商,将增设20个休闲体验点,引入咖啡、西餐、画廊以及具有杭州风情的餐馆、茶馆、老字号等,还会引入不同主题的酒吧。相关工作负责人表示,希望此类招商活动,让南山路重新“活起来”。