

南强北弱，长沙五一商圈格局如何破

南面网红爆款云集，北面多个商业体折戟 业内：打造或引进IP是突围关键



扫码看视频

4月13日10时，长沙新世界国际大饭店有限公司重整投资权益在阿里拍卖平台上的公开拍卖，以无人竞买告终。

位于五一商圈西北角的新世界大厦，十余年前曾名噪一时，但时至今日，在繁华的五一商圈，这里已是“被遗忘的角落”，业内人士对其遭遇流拍并不感到意外。

与新世界大厦陷入同样尴尬境遇的，还有同处于五一商圈北面的乐和城、五一里、友阿城市奥莱、粉巢等商业体，它们虽然也坐拥五一商圈核心地段，存在感却极弱，生意平平，甚至已夭折。

因为种种原因，五一商圈“南强北弱”的格局已存在多年，五一商圈北面该如何破局突围，已成为横亘在这些商业体面前的一道必答题。

■三湘都市报全媒体记者 潘显璇 黄亚苹 实习生 谭惠洁 李姿 视频 潘显璇



夜幕下的五一商圈。五一大道以南车流如梭，人头攒动，以北则门庭冷落鞍马稀。
记者 顾荣摄
(资料图片)

商业吸引力导致南北分化严重

原因

近些年，只要一到“五一”假期、“十一”假期等节假日，长沙五一广场必定是从早到晚人头攒动，人气爆棚。

不过，这些汹涌的人流，大多是流向了五一商圈南面的国金中心、黄兴路步行街、太平街等地。相比之下，仅仅一街之隔的五一商圈北面冷清不少，大多数时候是“客从门前过，客却不停留”。

“实际上，去五一商圈消费的人群，很大一部分都是外地游客，尤其是周末和节假日，这一特征非常明显。长沙本地居民的消费，主要选择社区、工作地附近的商业中心，不大愿意跑去市中心凑热闹。”长沙市零售商业行业协会副秘书长易礼钧认为，从某一程度来说，是来自湖南各市州以及外省的流动人口，让五一广场成为“顶流”。

易礼钧表示，这些外地游客来到五一广场游玩，消费的目的性非常明确，就是奔着那些吸引他们的景点、网红打卡地、网红餐厅、网红商业中心去的，但这些场所基本上都聚集在南面，并且可以轻松实现吃喝玩乐购一站式消费。北面的乐和城、粉巢、五一里、友阿城市奥莱五一店等商业体，在与南面的商业竞争上，无论是规模、产品、品牌、业态还是消费体验，都有着非常大的差距。“对消费者来说，北面的商业缺乏吸引力，导致人流都流向了南面，这是五一商圈南北分化严重的主要原因。”易礼钧说。

打造或引进IP是突围关键

破局

2022年2月19日，长沙正式印发“关于创建国际消费中心城市的实施意见”，根据规划，长沙将加快国际化商圈建设方面，推进以五一广场为核心的千亿级商圈建设，将其升级打造成为长沙的国际城市会客厅。

不难看出，作为城市名片的五一商圈，未来的发展潜力是巨大的，其商业地位还将更上一层楼。

“现在商业中心的同质化非常严重，在追求多样性及个性的消费快时代，商业中心要想脱颖而出，拥有形象鲜明、高辨识度的IP，增强商业空间的场景化体验，并与消费者建立深度的情感链接非常重要。”在易礼钧看来，五一商圈北面的商业要想突围，IP吸引力是关键，要么自己打造独一无二的商业IP，要么通过合作的方式引进知名IP。

历史

30年前长沙商业中心在中山亭

五一商圈的商业格局，更像一部长沙商业中心的转移史。

20世纪80年代初至90年代末，距五一商圈不足500米的中山亭，是毋庸置疑的长沙商业中心。

长约3公里的中山路上，当时聚集了中山路百货大楼、三角花园、新华电影院、红色剧院、又一村饭店等数十家长沙第一的店铺或建筑，能满足长沙市民通勤、购物、用餐、休闲娱乐等需求。

以中山亭东北角的中山路百货大楼为例，主楼三层西洋式建筑，门廊骑楼前16根擎天罗马柱一线排开，气势宏伟壮观。1987年，中山路百货大楼成为湖南省首家零售额过亿的商场。

1992年，合资企业罗莎蛋糕将湖南首店开在了中山亭；1997年，长沙第一家洋快餐店肯德基落子中山路。

不过，历史的指针临近世纪之交时，长沙的商业格局迎来了大变革。

1998年，日资背景的平和堂在五一广场开设中国首店，这座代表着国际品质的商厦，立时成为长沙商界“顶流”，原本商贾云集、人气兴旺的中山亭交出了“长沙商业霸主”的权杖。

之后，随着五一广场迎来黄兴路步行街、王府井百货、新世纪百货等多个商业聚集区，五一商圈至此成为下一个“三湘商业传奇”。

连线

五一广场地标大厦二度“寻嫁”又流拍

三湘都市报4月13日讯 今天上午10时，长沙新世界国际大饭店有限公司重整投资权益在阿里拍卖上公开拍卖告一段落。历时一天的拍卖，虽然吸引了5000多人次的围观，遗憾的是却没有人参与竞买。从此前的京东拍卖到如今的阿里拍卖，作为拍卖标的核心资产，新世界大厦这栋长沙五一商圈昔日地标建筑，两次网上“寻嫁”（详见本报4月12日A03版），都没能找到“有缘人”，二度遭遇流拍。 ■全媒体记者 潘显璇

北面临多个商业体遭遇滑铁卢

“以前来这里淘过几次‘打折货’，没想到现在没落成这样了。”4月13日，长沙市民刘小姐注意到，直连乐和城与五一广场地铁站的地下商业空间五一里，只留下几盏照明用的路灯，两侧店铺全部关闭，不少门店的招牌还未来得及拆下。

实际上，2021年下半年开始，五一里就处于关停状态。这个地下商业空间于2017年7月正式对外营业，虽然傍身五一广场地铁站，但只运营4年便无疾而终。

紧邻五一里的友阿城市奥莱五一店，“寿命”更是短暂。2019年1月对外营业，但还没来得及在五一商圈掀起什么浪花，2021年便暂停营业了。

作为长沙地铁1、2号线的唯一换乘站，头顶“黄金十字”光环的五一广场成为商业地产大佬的必争之地。五一里、友阿城市奥莱五一店当时正是瞄准了地铁背后的客流聚集效应，加入了五一商圈商业项目的贴身肉搏战。

两家地下商场都位于五一大道北面，当时都是被寄予厚望带领五一商圈北面商业突围的新秀。两者相继关停，让五一商圈北面本就不大景气的商业格局更显萧条和落寞。

如今，五一商圈北面，只余下粉巢、乐和城等商业在苦苦支撑。

反观一桥之隔的五一商圈南面，长沙国金中心气势如虹，黄兴路步行街人流如织，平和堂、王府井等老牌商业中心有声有色。尤其是国金中心营业后，产生了巨大的虹吸效应，让五一商圈南面的商业体抱团发展，形成一超多强的商业局面，而以北的商业体多年来始终没有产生商业聚合效果。如此一来，坊间一度流传着“五一商圈南北阴阳线”的说法。

现状