

海亮·金宝街经营遭遇瓶颈

文/本报记者 顾爽

海亮·金宝街,位于首府中山西路繁华地段,曾几何时销售火爆,闻名一时。近日,海亮·金宝街的几位业主向记者反映,他们的商铺,乃至整个金宝街的运营都存在一些问题。对此,记者进行了调查。

【投诉】 硬件条件差

“我是2012年7月份,在海亮·金宝街开盘时买的三层的一间商铺,当初购买的时候是看中了这个黄金地段,还有就是海亮方面声称的‘中国企业500强’的企业品牌和实力,可到现在六七年过去了,金宝街就运营成这个样子……”金宝街业主王女士对记者说。

王女士告诉记者,海亮·金宝街从投入运营到现在,很多商铺空置多年,无人承租,已经租出去的商铺有不少也是赔钱转租,她自己的商铺就曾经换了好几家商家。当初宣传资料里面所说的包含“时尚潮流系、新鲜体验系、佳肴美食系、休闲娱乐系”等业态规划,也没有得到实现。

王女士介绍,因为整个商业街并不是室内商业街,有很多露天的部分,周边高楼林立,一到秋冬季节整个步行街寒风呼啸,而春天则是风沙倾灌。王女士认为这是海亮·金宝街位居黄金地段却门可罗雀的重要原因之一,“除了夏天,根本无法在室外久留,更别提闲逛了。”

“当初买的时候是一平方米36000元,还是想方设法花了不少代价才拿到了购买资格,满心以为用一辈子的积蓄买到了‘生金蛋的鸡’,却没想到是现在的情况。”王女士表示,这个地段的商业项目怎么能做成这个样子,她始终想不明白。

【现场】 不少商铺空置

5月25日上午,记者来到海亮·金宝街。从中山西路入口一进入金宝街,记者看到这里的商铺基本已经租满,各色业态也比较全面,顾客也络绎不绝。一位经营餐饮的老板告诉记者,这边的客流还可以,节假日生意更好。

而走过中厅,情况就有些变化,金宝街东侧一半的商铺承租商家开始减少,尤其是二层三层,一些商铺已经被经营者贴上转租的信息,还有一些商铺看上去似乎根本就没有人租赁经营过。也许因为并不是节假日的原因,商业街所有的步行电梯都没有开放,只有直梯可以使用。一些现在还在经营的店铺,门外走廊放置的一排排桌椅,积满灰尘。

“我们这边不如入口那里生意好,越往里面越冷清,休息日也不太好。”金宝街东侧一家饭店的店长小陈告诉记者。说起原因,他表示,现在这个季节没有风沙,气温也还好,所以人少的原因应该和店铺位置有关。“如果不是特意过来,很多人都在入口那边就能用餐,没必要再往里走,何况越往东走越冷清,谁还愿意逛呢?”



三层东侧部分商铺空置



楼顶商铺环境不利经营

【业主】 管理跟不上

业主李先生的情况有点特殊,因为他买了一间“盒子商铺”。

“当初买的时候,置业顾问和宣传材料上都介绍,我们的商铺位于楼顶,是‘屋顶花园’,设有红酒吧,雪茄吧,可我看到房子的时候,这里只有几间玻璃屋子,其余和普通楼顶没有区别,而且布满了各种排烟和通风管道,根本无法走人。”

5月29日,记者跟随李先生来到海亮·金宝街顶楼,这里分布着几间方正

的玻璃结构商铺,但都处于空置状态。

沿着一条贯穿楼顶的木栈道行走,记者看到这些商铺被粗细不一的各式管道包围,不少排烟机散发着难闻的油烟味儿。李先生告诉记者,就连脚下这条木栈道,都是在业主们多次沟通之下才加修的。

进入李先生购买的商铺,这间面积大约200多平方米的玻璃屋子,已经闲置很久,地面有很多垃圾。“我们到现在每个月还在交物业费,价格是每天每

平方米0.5元,这么贵的费用每年都交,但根本没人来管理。”

“而且我们这间是单独购买的商铺,不知道为什么和楼下的商铺居然有楼梯相通,”李先生百思不得其解。

另一位购买了同样商铺的业主许女士也向记者表示,她当时贷款上百万买了商铺,现在不但没有收益,而且还每个月还着2万多元的房贷,“现在全家人都在为还贷款打工,我在这退休的人也不能闲着。”

【诉求】 希望进行整改

李先生表示,他们只是业主代表之一,大部分业主曾于2016年11月开会商议,希望内蒙古海亮房地产开发有限公司对海亮·金宝街进行整改。

据了解,业主的具体请求包括:全面整改金宝街,将露天步行街变成全

封闭的步行街,以避免风沙侵袭和低温影响客流。对于当初对业主所描述的楼顶(四楼)进行整改,建设“空中花园”,移除现有所有不便通行的管道和配电柜,同时将步行电梯通上顶楼(四楼)等。

“商铺买都买了,以现

在与海亮交涉的情况来讲,退房更是不可能的事,我们都是普通业主,没有那么多时间和精力去扯皮,所以大家商量,只要海亮能参照我们的要求去整改,我们还是希望金宝街能运营好,毕竟这里有我们的血汗钱。”

【回应】 同质化导致运营不善

6月5日,在得到集团总部批准后,内蒙古海亮房地产开发有限公司商管总监包继军接受了记者的采访。

他告诉记者,金宝街所处的中山西路商圈是呼和浩特的传统商圈,存在着严重的同质化问题,竞争激烈,招商困难。金宝街开街的时候还没有凸显,但近年来整体商业业态不景气,附近的同类化产品不少都在整顿或者干脆倒闭。金宝街项目一共3万平方米左右,业主持有面积为1万平方米左右,公司自持面积大约2万平方米,公司自持部分满铺率达到90%左右,业主持有部分的满铺率在60%左右。

包继军解释说,由于东侧商铺部分业主期望值过高,导致房租定价不准确,难以满足商家的人驻要求,商管部门一直在努力招商,但也需要业主的支持和配合。

对于金宝街顶楼的问题,他表示,当初所有业主都与商管部门签订了《海亮·金宝街商铺托管协议书》,写明了托管期限内商管公司可以根据实际需要调整商铺的布局和结构,业主不能干涉,费用由经营方承担。“因为大部分物业条件都在四楼,比如上下水,天然气,所以这样打通很有必要。”

关于顶楼的管道问题,包继军表示,当初公司的初衷就是让三楼和顶楼的商铺“三拖四”,即三四楼联体经营,所以按照设计实际情况,这些管道目前无法更改,业主的这个要求暂时无法达到。

至于李先生所说的物业管理问题,包继军告诉记者,物业人员经常去维护这几间顶楼商铺,至于李先生看到的状况,可能是由于那几天物业正在进行室内维护,所以杂乱一些。

“金宝街的露天问题确实存在,这个我们了解,也想过很多方案解决,但是金宝街建筑结构比较复杂,这个问题不是密封一下就能解决的,存在很大的困难。”包继军对记者说:“我们也找专家论证过,即便是真的能达到全封闭,这种建筑结构还是存在气流降温等问题,况且消防方面也不会同意擅自更改结构。”他表示,商管部门一直在想办法,争取能最大程度地降低露天带来的影响。

包继军介绍,海亮商管方面也一直在致力于改善金宝街的现状,包括改造供暖管道,加装防雨罩,加大排水排污管道以及新建整体亮化工程等。同时,为了营造更好的商业氛围,在金宝街与海亮二期公寓三号楼连接处新加装了一部步梯,增设动线引导,带动周边客流。

关于业主们反映的销售期产品资料存在虚假宣传的问题,包继军表示,呼和浩特市中级人民法院在2017年受理过一位业主关于此问题的诉讼,并且在今年年初下达判决,内蒙古海亮房地产开发有限公司胜诉。

“海亮·金宝街关系到公司声誉,所以我们一直在努力投入大量人力财力,在合理控制成本前提下,分层次、多角度地来解决金宝街存在的问题。尽可能满足业主的合理诉求。”包继军说,“但是购买商铺属于投资性行为,对于商业不确定性带来风险,业主应该有合理的预期。”