



海都调查

陈晋 马俊杰 文图

工业路上的中防万宝城曾为福建最大的地下商场,位于福州市中心地段,如今却有些尴尬。店铺空置率奇高,总计2800个商铺,超过一半卖给了小业主,但他们拿不到一分租金,整个地下商场的人气更是和万象、宝龙、苏宁形成了冰火两重天的情形。同样位于市中心的东百中心地下商场,则是人潮涌动,各类品牌纷纷入驻。上述两个商圈都位于核心地段,为何人气却截然相反?记者进行了调查了解。



商家陆续撤出  
中防万宝地下商场



中防万宝地下商场如迷宫

# 福州地下商圈缘何冰火两重天

中防万宝城诸多小业主已数月拿不到租金,但东百中心地下商场则人潮涌动;业内人士表示,地下商业店铺统一运营最重要,且要满足消费者良好的购物体验

## 业主:中防万宝未按时支付租金

2016年,小业主张先生以总价74万元购买了中防万宝17平方的商铺,首付41万,贷款33万。按原先合同约定,张先生本应每年到手租金5万余元,但从2020年第二季度开始,张先生就未拿到店铺租金。“租金都是按季度支付,但因中防万宝迟迟不支付,我去年10月已断供。”

58岁的郑女士2015年也花了100万元购买了中防万宝18平方的商铺,按合同约定,她的商铺年租金回报是5.5万元,和张先生一样,从去年6月开始,中防万宝

再未按时支付租金。郑女士说,当时为了买这个商铺,她从银行贷款了65万,月供3800余元,如今因还不了贷,她不得不把闽清老家的房子抵押,每天靠打两份工维持生计。

记者了解到,像张先生和郑女士这样,购买了中防万宝商铺的小业主还有千余名。据悉,中防万宝地下商场面积达到19万平方,商铺总量约2800户,其中,中防万宝自持的物业占总面积的40%,其余全部出售,这其中,约有1300多个小业主被拖欠租金达数月之久。

中防万宝城位于福州最核心的商圈之一,按理说,有着难以复制的天然优势:连通地铁2号线祥坂站,周边又有宝龙、万象生活城两座购物中心,还

不仅仅是中防万宝城,2006年12月,福州火车站启动第一街和地下淘宝城,可以说是福州最早出现的一批地下商城。然而,火车站巨大的人流量并没有给“淘宝城”带来所谓的“人气”,2015年,淘宝城结束了将近十年的运营史。

而位于鼓楼区东街口的冠亚广场地下商圈,其现场用冷清来形容也

## 市民:商场如迷宫,停车场难找

和苏宁广场以及即将开业的苏宁广场2期直通。

开业之初,中防万宝城运营方宣传,为实现交通连接,规划了7条24小时地下人行通道、52个地

下出入口、80部自动扶梯。但也因此,引发诸多市民吐槽:“如迷宫般的商场,进去就出不来,而且停车场更难找。”

记者了解到,2020年7

月,中防万宝启用全新的导航标志系统,希望一改商场“迷宫”般的情况,但雷声大雨点小,改造工程似乎未见任何效果,依然鲜有市民前往商场购物。

## 调查:地下商圈也有成功转型的

不为过。2012年,入驻的亿佳电器卖场黯然“收兵”,格力、美的等各类品牌电器及中博手机城、佐丹奴等大商户也先后退出。

那么,福州市民真的不喜欢逛地下商圈吗?

位于东街口的老牌商场,东百中心全面焕新后,融合购物中心的体验优势和街区的休闲生活场景,打造了“超级百货”

业态,其无缝衔接的东百中心地铁商业,福州人目力所及,总是一副人潮涌动的样子,堪称标杆。

市民苏女士对东百地下商场情有独钟,“那里有很多潮牌,不管吃的、玩的,我都很喜欢。”苏女士说,一到周末,东百地下商圈人潮涌动,热闹不已。

据悉,东百中心升级后,开辟全新社交场景,

打造出了集全新形象、全新场景和全新体验的“最新楼层”,为“高楼层创造高产出”打造全新解决方案。在最新一轮品牌调改中,东百中心引进RO-TUR STUDIO、TED BAKER等近20家新品牌,加上原先陆续进驻的CHANEL、GUERLAIN、POLA等新鲜“血液”,“超级百货”品牌力不断夯实。

## 中防万宝:人气下滑,营收断崖式下跌

中防联博投资有限公司负责人柯先生告诉记者,因为疫情防控,2020年,中防万宝的经营收入下降,但当时依然在积极筹款,支付小业主租金。“但没想到的是,因为疫情防控的持续性,我们经营收入后续呈现断崖式下跌。”柯先生说,商场开业之初,商铺的出租率达到90%以上,租金收入约1亿元,但之后,人气下滑,原先地下商场里的商铺也陆续退出,导致目前无法继续支付小业主租金。

采访中,柯先生说,公司从各地找了多家公司、职业经理人进行运营,但因水土不服,导致还在培育期的中防万宝,出现营业额大幅下滑的局面。

柯先生表示,目前,他们正积极对接月星家居、保利集团等大型企业,希望能够借助他们的实力提升中防万宝的商场运营,最终提高商铺的租金价格。“只有先提高商场的档次运营业绩,才能提升租金,最终有能力支付小业主的租金。”柯先生说。

## 业内:地下商圈应统一运营,打造良好购物体验

从事地产商业的业内人士林先生表示,在经营模式上,此前福州大多地下商圈采用分割出售铺位的模式,导致商业管理公司较难推出大规模营销推广及节庆引流活动,人气必然一降再降。

“开发地下商业空间

要控制体量,并不是越大越好,且地下空间内部商业设计宜简单明了。”林先生说,地下空间封闭缺乏方向感,若出现通道多、交叉口多、出入口多,很容易变成一个大迷宫。

此外,地下商业店铺

统一运营管理最为重要。“中防万宝几乎售卖了一半以上的物业使用权,手中没有足够的自持物业,无法平衡不同业主之间的利益,也无法统一进行运营管理。”林先生说,像东街口商圈,东百集团进行一体化运营,地

上地下在业态定位、空间联系、消费体验等方面实现了最大化的互补和共享。“当然,还要满足福州消费者的购物体验,比如引入大型知名品牌、当红潮流店,让市民有足够且良好的购物体验是十分重要的。”

# 依姆买菜丢手机 民警超市帮找回

海都讯(见习记者 梁展豪) 近日,家住福州南屿的林依姆在龙泰生活超市买菜时不慎遗失了手机,直到买单时才发现。随后,超市负责人带林依姆查看了监控录像并报了警。监控录像显示,有人在买菜过

程中捡到了林依姆的手机。随后,南屿派出所民警根据监控录像找到了捡手机的人,最终将手机送还给林依姆。1日,林依姆致电海都报想要对龙泰生活超市的翟经理以及南屿派出所的吴警官表示感谢。

林依姆今年70岁了,家住南屿。11月29日早上9点多,林依姆到家附近的龙泰生活超市买菜,买单时发现手机不慎遗失了。“我赶紧在柜台附近找了一圈但没有找到。”林依姆向记者说道,后来在收银员的带

领下找到了超市负责人。

该超市负责人翟经理随即带领林依姆来到监控室调取监控,并报了警。南屿派出所民警赶到现场后与林依姆一同查看了当天的监控录像。

监控录像显示,当天上

午10点15分左右,有一名60多岁身穿蓝色上衣的依姆,在零食区的过道旁捡到了林依姆的手机。11月30日晚上,民警根据录像找到了捡手机的依姆,找回了手机并送还给了林依姆。

就此,记者也咨询了

新世通律所的吴晓珊律师,吴律师表示,如果物品遗失后被他人捡到并据为己有,属于不当得利,物品所有权人有权要求其返还并赔偿损失。如遗失物品数额较大,占有方还可能构成侵占罪。