

# 深圳罗湖“针灸式”改造老商圈

经济日报·中国经济网记者 喻剑

## 精细化管理

在电子商务、商业综合体与新商圈的多重冲击下，深圳老商圈——东门商圈没有选择大拆大建的改造，而是通过用创新商业业态、打通商圈节点来实现更平滑的“针灸式”改造，力图重新打通商圈经脉。

东门，是有着300多年历史的商业城市——“深圳墟”所在地，东门商圈可以说是最具深圳本地特色的商圈。这里一度是人们购物消遣的不二去处。时至今日，商业面积不足0.2平方公里的东门商圈仍然日均客流30万至50万人次。但变化在电子商务、商业综合体与新商圈的多重冲击下，来得尤为猛烈。东门商圈面临转型升级的压力，没有选择“休克式疗法”，而是用一种更平滑的“针灸式”改造，力图重新打通商圈经脉。

### 老商圈遇到新问题

在新业态、新商圈的冲击下，老商圈物业闲置、设施落后、活力衰减等问题愈加凸显，如何搅动“一潭死水”引人关注

东门步行街依旧熙来攘往，但不少店铺还是感受到了丝丝“寒意”——顾客提货率直线下降。

韩版服装店主小陈4年前在东门白马服装市场盘下一个档口。“从2015年起，线下生意受电商的影响越来越明显，越来越不好做。”小陈去年起尝试开淘宝网店，先是做服装零售，但苦于没有品牌只能打“价格战”，后来索性放弃零售改做电商批发，网店仅展示新款服装，用于批发客户看货、补货。

像小陈一样，东门商圈的不少商户和专业市场嗅到实体商业的萧条气息，快速向“淘宝供货商”转型。对于景气度的下降，东门业主则从铺位租金的变化上有了最直接的感受。除了旺角少数小吃店外，大部分商铺租金已长期维持不变甚至开始下降，一些商厦二楼以上门庭冷落，铺位租金减半甚至无人租用。据不完全统计，整个东门商业步行街内空置商业物业已达13万平方米。最极端的例子是深圳百货广场大厦，这个“八五”期间市级重点项目建成20年来物业大面积闲置，从未真正实现整体营业，一度成为商业烂尾楼的符号。

与此同时，深圳一批新业态新颖、设施齐备、环境优良的商业综合体形成了极强的后发优势。蔡屋围商圈的两大购物中心——万象城与京基百纳空间，2016年销售额分别达67亿元、15亿元。

“东门的处境如同逆水行舟，不进则退。它自身存在的种种问题，造成主要商业体缺乏活力，导致‘商脉’整体衰退，阻碍了发展。”深圳市罗湖区经济促进局局长周建军向记者介绍，东门商业步行街沿用的是1999年开街时的格局，在今天看来，当年的商街，从商业业态、动线规划、沿街建筑物到公共设施配套已经全面落后了。

### “针灸式”改造求平滑升级

东门商圈的改造采用“针灸式”施治，抓好重要节点、关键路线，由“点”及“线”及“面”，带动整体风貌改善。

穷则变，变则通。参考国内外商业改



东门步行街熙来攘往，是最具深圳本地特色的传统商业中心。

本报记者 喻剑摄

造的经验，罗湖从整体提升全区商业的角度，重新审视东门的定位。

同属罗湖区的3大商圈——东门、人民南、蔡屋围鼎足而立，构成一个“金三角”。人民南靠近罗湖口岸和深圳火车站，与口岸经济带联动；蔡屋围是大资金密集的城市更新统筹片区，不断刷新高度的摩天大厦内新开有高端百货商场；东门则是深圳城市和商业“原点”，有不少历史建筑和中低端批零业态。3大商圈紧密相连，但广深铁路南北纵贯形成了一道屏障，将“金三角”从地理上切分为东西两片。

“对于东门而言，大拆大建的‘休克式’‘室息式’改造并不合适，当务之急是要推动两方面改造：一是要创新商业业态，改变经营模式；二是要打通商圈节点，繁荣周边，实现商圈内和商圈间的连通。”周建军说，“我们提出‘针灸式’施治，抓好重要节点、关键路线，由‘点’及‘线’及‘面’，带动整体风貌改善，在潜移默化中实现无缝式、平滑式的转型升级。”

“有些像中医的针灸疗法，关键商业节点就是‘穴位’，找准‘穴位’扎下去，人会感到酸麻，针刺得气后，沿经络路线扩散、传导，进而扶助‘正气’，恢复‘健康’。”周建军解释，“东门的改造，正是要以业态创新激活这些节点，形成人畅其行、货畅其流的商业‘经络’，再把‘金三角’整体串起来。”

2011年起，罗湖在东门商圈寻找到了第一个“穴位”——深圳百货广场大厦，开始推动关键商业节点的深度改造。

### 先点穴位后理经络

闲置多年的商业“烂尾楼”率先成功转



## 传统商圈改造需要更多妙招

喻剑

作为深圳最早的城区和商贸流通大区，罗湖区较早进入了依靠消费驱动经济增长的阶段，是我国典型的传统商业城区。但在罗湖，占比较大的传统商贸也正在面临诸多挑战，由于产权结构复杂、难以找准商业定位、投资回报预期不明显等原因，传统商圈的改造困难重重。

深圳百货广场大厦的“重生”，是精心策划实现多方共赢的一招“妙棋”。过去的

型，开启了商圈打通重点“穴位”的工程，随着更多旧商厦的业态升级，商圈理顺商业经络的整体提升也提上日程

闲置多年的深圳百货广场大厦，地处深南大道与人民南路的交叉点、东门与人民南两大商圈的交汇处，有着极佳的区位优势。“它的北面是东门商业步行街，南面是人民南商圈，如果长期空置，相当于堵住了罗湖商业的‘任督二脉’，客流在这里停止南北流动，两个商圈的联系就被切断了。”周建军说。

与东门其他商厦类似，改造前的深圳百货广场大厦产权极其分散，业主从机构到个人多达数百个，投资方彭成集团成立深圳市东大门商业管理有限公司，通过拍卖和接受业主委托，统一进行商业开发，首期盘活的四层项目命名为“DDM mall”。“对于DDM mall的商业定位，东大门商业管理有限公司做了大量市场调查，反复琢磨东门主力客群‘90后’体验式消费的特点，不断拓展老建筑的承载力。”全程参与项目盘活的深圳市东大门商业管理有限公司副总经理钟健林说。

今年4月，以“潮流、文艺、原创”的主题空间体验中心”为全新定位的DDM mall，在历时6年改造后开业。主力街区“叮榔小镇”主打设计师原创特色，九条主题街布置成怀旧复古风格场景，分布着陶艺、扎染、沙画等20多种手作、珠宝首饰、家居软装等12种设计师美学产品；商场中庭矗立着高十余米、贯穿全部楼层的巨型仿真树，配以小木屋、鸟兽造型的装饰，营造出“秘境森林、鸟语花香”的氛围。“购物中心的同质化竞争已经很严重。我们希望

商业“烂尾楼”，通过业态创新，完成了由单纯销售商品向引领新消费和创新生活方式的转变。

东门商圈的“针灸式”施治，是城市精细化、集约化管理的生动案例。在东门商圈乃至罗湖商业的整体提升中，当地各部门创造条件形成合力，突破重重掣肘，整合多方资源，最终化劣势为优势，推动老商圈实现由“点”及“线”及“面”的升级，完成由

通过空间设计、业态搭配和装饰风格引发情感共鸣，让顾客的逛街体验来得更丰富、独特。”“叮榔小镇”总策划任文凯说。

业态创新激活了存量物业，DDM mall以接近100%的开业率实现漂亮转身。深圳市东门商业步行街管理办公室主任罗卓雄告诉《经济日报》记者，DDM mall的示范带动了东门不少闲置商厦业主的诉求，他们纷纷联名要求接受“针灸式”改造，一个个新“穴位”可望被疏通。

业态升级给旧商厦带来了新的可能性。在东门步行街最北端，新白马服装市场将第五层撤场整改，重新规划为设计师工作室，“首年免租”的优惠已吸引70多名设计师入驻。“服装设计师过去是很被动的‘幕后’角色，接受市场信息不及时、渠道不通畅。”广州墨知文化创意有限公司设计师崔殿林认为新业态解决了这些痛点，“新白马5层以下就是专业批发市场，我们下楼就可以实时接触到第一线市场；客户也可以直接上来找我们定制、订货”。

东门商圈改造的下一步将是理顺商业“经络”，推动整体提升。周建军介绍，东门内部自然形成的路网稠密复杂，行路容易迷失方向，要设计好人的动线，加以亮化与指引，形成“动线经络”；老旧商业规划的停车位少，将通过项目捆绑推动“PPP模式”的片区型开发，在商圈外围新建地下停车场，优化“交通经络”；还将建设“四道”——绿道、廊道、步道、河道，充分利用毗邻相连的优势，把东门与人民南、蔡屋围串连起来，打造“商圈经络”。“未来的东门，将是一座全新的‘慢生活休闲购物小镇’，融合商旅文，形成名牌效应，联动线上线上，传承百年商脉！”周建军说。

粗放式发展向质量效益型发展转变，由分散独立竞争向融合协同共享新生转变。

东门商圈改造的经验，既有独特性，又有普遍意义。传统商圈虽然不再“一枝独秀”，但仍是线下消费的主要场所和载体。在经济发展新常态下，要增强消费对经济发展的拉动性作用，如何因地制宜地推动传统商圈转型升级，还需要更多的“妙招”“巧招”。

北京首推低碳材料雕塑园

## 低碳雕塑为城市添彩

本报记者 许红洲

日前，北京低碳雕塑园正式开园。或写实或抽象，或6米之巨或2米不到，形态各异的低碳雕塑作品吸引了许多人慕名而来，引起了社会各界的关注。

低碳雕塑，是说这些雕塑作品的“材质”不是通常意义上的雕塑用材，不是石头、铜、玉等，而是固废材料。经过创作者的巧手制作，低碳雕塑呈现出独特的艺术之美。

“雕塑活动有很多，但是全部用低碳材料制作雕塑并且建成一个雕塑园，这在国内外是第一次。”首都雕塑管理办公室主任于化云说。

北京低碳雕塑园位于昌平区马池口镇徐各屯，占地20亩，全国以草地为地面基础。昌平区区政府认真贯彻落实绿色发展理念，大力支持低碳事业发展，对低碳雕塑周边环境进行了整治和绿化。

固废材料化身为低碳雕塑艺术品，源于北京宝贵石艺科技有限公司的独有技术，该项技术研发坚持了30年之久，得到了材料界、建筑界、艺术界专业人士的指导和认可。

“城市在不断建设，拆下来的废砖废瓦怎么办？还有矿山丢弃的石渣石粉怎么办？能不能让这些废弃物再利用？我们的努力就是要证明，通过‘技术+文化创意’的模式可以提高固废材料的附加值，实现固废材料资源化和高端化。”北京宝贵石艺科技有限公司董事长张宝贵说。

在充分利用和发挥低碳材料优势，探索城市公共环境建设新模式的过程中，在北京昌平区政府的支持下，张宝贵带领团队开始筹建创办北京低碳雕塑园。今年8月，“北京低碳雕塑营”开营，朱尚熹、赵磊、官长军等12位国内雕塑家入营创作。如何从低碳绿色的角度推动城市雕塑的发展，如何让低碳雕塑添彩城市之美，也成为雕塑艺术家、建筑师及活动各参与方思考的问题。

天津美院公共艺术学院院长景育民认为，包括雕塑艺术在内的公共艺术是城市建设的重要文化形态，影响城市景观，也体现城市人文精神。低碳雕塑是建立城市人文生态关系链的一个有益尝试，很有价值。

“随着城市化进程加速，许多城市都喜欢用雕塑来美化环境，广大群众对雕塑也有很多新认识。低碳雕塑既美化环境又倡导环保，符合绿色发展理念，吻合现在提倡的低碳生活方式。”著名雕塑家曹春生说，尤其值得重视和期待的是，低碳雕塑环保又经济，在经济实力不强的二三线城市、县级市等，可以积极推广，发展空间很大。

## 广西2020年全面放开养老服务市场

本报讯 记者周晓峻 专政报道：为了全面推动广西养老服务业综合改革试验区建设，促进养老服务业快速发展，近日广西壮族自治区政府印发《关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的实施意见》，提出到2020年全面放开养老服务市场。

据了解，《实施意见》指出，鼓励社会力量举办规模化、连锁化的养老机构。符合条件的养老服务类社会组织，可向民政部门依法申请直接登记，不再经由业务主管单位审查同意。

《实施意见》支持有条件的养老机构申请开办医疗机构，符合条件的纳入基本医疗保险定点范围。鼓励养老机构与周边的医疗卫生机构开展多种形式的协议合作，医疗卫生机构为养老机构开通预约就诊绿色通道。鼓励执业医师、护士、技师等到养老机构多点执业。

《实施意见》支持社会力量兴办医养结合机构。到2020年，所有医疗机构为老年人开设优先挂号、优先就医等便利服务的绿色通道，所有养老机构能够以不同形式为入住老年人提供医疗卫生服务。

此外，完善财政支持政策。全区县级以上人民政府用于社会福利事业的彩票公益金，要有60%以上投入养老服务业，并随老年人口的增加逐步提高投入比例，其中支持民办养老服务发展的资金不得低于30%。

## 沿街空调外机穿上“文化衫”



近日，安徽省合肥市蜀山区井岗镇的沿街落地空调外机，开始安装用铁艺做成的，以中国梦、社会主义核心价值观为主题的空调外罩，既美化了城市环境，又预防了安全事故。图为工人正在安装空调外机罩。 葛宜年摄

## 青岛李沧区建立“医学专家+家庭医生”团队——

# 全面打通双向转诊“梗阻”

本报记者 刘成 通讯员 许梦婷

近日，青岛市第八人民医院与青岛市李沧区九水街道社区卫生服务中心签订了“医学专家+家庭医生合作团队”项目协议，建立起三级医院专家和家庭医生联手的工作团队，这一举措打通了上下级医院双向转诊的“梗阻”，并在病人信息共享、处方点评、建立多学科会诊等方面展开探索，推动分级诊疗政策落地。

据悉，自今年2月起，李沧区九水街道社区卫生服务中心就从处方点评开始磨合与青岛市第八人民医院合作的细节，探索建立老年医学科、神经内科、妇科、产科儿科、药学等多学科会诊机制，签约家庭医生参与查房了解病情，通过微信群、通讯录、

邮箱等，创建起能为双向转诊病人实现甲乙双方信息共享、学科会诊等服务机制。

“随着家庭医生签约，社区居民对家庭医生有了更高要求，但现状是基层医疗水平相对薄弱，居民信任度不高，形成上转容易、下转难的局面。通过签订‘医学专家+家庭医生合作团队’协议，形成三级医院与社区家庭医生联动，能够给患者提供连续、规范的治疗，提高患者治疗效果及就医满意度。”李沧区九水街道社区卫生服务中心主任胡蕾蕾说。

家住李沧区侯家庄百合花园的张秀华提起专家团队连连称赞，之前她因为心悸气短来到社区服务中心就诊，医生经过检

查后出具初步诊断结果，并通过微信平台联系青岛市第八人民医院老年医学科主任袁涛。袁涛经过诊断后建议上转，社区卫生服务中心为张秀华开具转诊单，青岛市第八人民医院开通绿色通道，张秀华顺利进入医院治疗。出院后，她带着出院记录到九水街道社区卫生服务中心，社区医生根据第八人民医院的长期医嘱进行跟踪治疗，目前她的病情持续稳定。

“家庭医生每周三参与第八人民医院的查房，第八人民医院专家每两周一次到社区卫生服务中心坐诊指导。患者可以直接和家庭医生联系反映病情，如有必要家庭医生会和专家共同会诊，省去了患者在

医院间来回奔波的麻烦。”袁涛介绍。

据了解，李沧区从2016年开展家庭医生签约服务工作试点后，目前全区60家社区卫生服务中心建立了160个家庭医生签约团队，签约8.1万余人，优先覆盖老年人、慢性病患者等重点人群，取得了良好的社会效益，受到居民的普遍欢迎。

此次“医学专家+家庭医生”合作模式是李沧区基层医疗机构和上级医院建立“联盟”的序幕。下一步，李沧区将全面落实分级诊疗工作，从常见病、多发病、慢性病重点突破，提升基层医疗机构服务能力，深化医联体建设、家庭医生签约制度，逐步实现优质医疗资源按需下沉。