

# 地下商业街： 在转型阵痛中探寻可持续发展

曾被视为“金矿”的地下商业空间，在经历多年快速发展后，如今于全国多个城市普遍陷入空置率攀升、项目停滞、商户经营困难的发展瓶颈。从上海人民广场地下商圈到广州、成都等地的地铁商业街区，一系列现象暴露出了地下空间规划建设滞后、管理机制不健全、业态单一重复等深层次结构性问题。面对电商冲击与消费模式转型，传统地下商业街该如何走出困境？

## 连片关闭 客流稀少

记者多次走访上海市人民广场地下商圈发现，迪美购物中心内，周末时段往往人流如织，尤其以年轻人为主要客群的动漫周边“谷子店”聚集区，呈现出一派热闹景象。然而，仅一墙之隔、与之相连的香港名店街，却是另一番萧瑟景象：商铺大门紧闭，通道灯光昏暗，空气中弥漫着潮湿霉味。

据了解，因租约到期与整体改造计划，香港名店街已于2023年整体关闭进入修缮期，原大部分商户已迁出，目前该区域成为连接地铁站与迪美购物中心的一段“失落空间”。

这“冰火两重天”的景象，是当前多地地下商业空间发展的缩影，空置率攀升与项目停滞折射出地下商业街转型面临的“生长之痛”。

据公开报道，位于广东省广州市番禺区万博商务区核心位置的佳创盛汇地下商场，自2021年底主体结构封顶后便陷入停滞状态，至今仍未完成内部装修和招商，成为该繁华商务区中一个突兀的“烂尾”工程。

“今天的胜利广场，只要到胜利长廊或者地下一层的部分区域转一转，就会发现连片关闭的店铺，或者在某条路的尽头，被铁闸门挡住去路。”有网友向记者表示，在辽宁省大连市胜利地下购物广场内，目前对外营业的商户寥寥无几，不少店铺的卷帘门都贴上“出租”告示。

在仍维持运营的商家中，经营压力普遍较大。迪美购物中心内一家餐饮店店主向记者坦言，生意的好坏与商圈是否举办大型主题活动高度相关。

“我们这里虽然是市中心，但紧邻市政机关，实际常住居民很少，缺乏稳定的社区消费需求。平时工作日，特别是白天，经常两三个小时都看不到一个客人。”他指着周边几家已经更换了招牌或正在转租的店铺说：“旁边那家奶茶店，还有前面的谷子店，都是这段时间才换的。能停下来长期经营的，都是有点特色或者有固定客源的。”

此外，电商的持续冲击还进一步侵蚀地下实体商户的信心。“同样的时间精力，我用来运营社交媒体、做直播，可能还能接触到更多潜在顾客。在实体店里，经常是漫长的等待，却等不来几个真正下单的人。”一家珠宝店主告诉记者。线上线下客流与收益的鲜明对比，使得不少小微商户对长期坚守实体店失去信心，加剧了地下商业空间的不稳定性。

## 多重制约 发展受阻

记者进一步调查发现，多重瓶颈制约地下商业的可持续发展。

一是规划与经营思路老旧，与当前消费需求脱节。“国内早期地下商业大多以人防工程改造为主，对餐饮、娱乐等业态限制性条件较多。由于地下空间通风条件有限，商铺密度又大，致使这些商业街的运营品质较低提升。”原上海禹洲商业投资管理有限公司助理总裁杨建林说。

位于四川省成都市核心商圈的第一大道就是如此，这里是连接天府广场、盐市口、春熙路等繁华商圈、商场及地铁站点的重要地下通道，曾靠通勤人流支撑了大量低价商铺，如今却店铺空置、客流稀少，面临更新压力。

二是管理机制不健全与运营服务缺失，制约地下商业的良性发展。中国

中建设计研究院有限公司总工程师油新华表示，城市地下空间的开发利用涉及规划、建设、交通、消防、人防、商业等多个部门，但目前绝大多数城市尚未建立一个能够高效统筹协调各方的综合性管理机构，难以发挥协同机制作用。

中国城市规划学会地下空间规划分会委员于洋补充道，许多城市在规划层面仍未将地下商业空间视为一个独立、有机的系统，而是将其简单地当作地面商业的附属或交通功能的补充。如成都市的地面商业布局已形成“多中心、广域分布”的成熟格局，但地下商业主要是在轨道交通站点等核心区域呈现“单核心、点状分布”的态势，这暴露出地下空间开发过程中的衔接断层与空间盲点，影响城市整体空间系统的高时效性。

三是业态严重同质化，加剧商户生存压力。为吸引年轻客流，不少老旧地下街区引入大量动漫周边店、手作店等，短期内形成特色，却迅速导致赛道拥挤。“现在单卖动漫周边已经不够了，整个市场太饱和了。”上海市人民广场华联街“华联小亭”内一家谷子店主向记者表示，店铺不得不搭配销售盲盒、抽赏商品来刺激消费。

“尽管地下商业街店铺租金低于地上商场，但行业共性难题是客单价低、竞争激烈。”该店主无奈地说道，由于核心客群规模固定，且消费高度集中于热门日漫正版周边，导致各家商品结构雷同，难以差异化。

## 借势成长 系统更新

“随着城市发展从‘增量扩张’转向‘存量提质’，城市治理的空间逻辑也正在从地上维度延伸至地上地下协同。”于洋认为，作为长期存在但开发利用程度不足的‘隐性空间’，地下空间正逐步转化为支撑人民城市高质量发展的重要载体。

针对严峻的现实挑战，多位受访专

家建议，当前我国地下商业空间的发展亟须从规模扩张转向质量提升，通过加强规划协同、建立多主体治理体系以及创新业态与体验，实现存量空间优化与可持续发展。

一是提升规划科学性与适配性。于洋提出，应将地下空间系统性地融入国土空间规划体系，实现地上、地下空间的统一编制、同步审批与协同实施，构建以“垂直整合+分级分类”为特征的空间治理模式，从而增强整体规划的规范性和适应能力。

杨建林还强调，地下商业街需与地面商业形成良性互动与互补关系。他建议二者应在业态上实现互补、在流线上互联互通、在场景构建上协同一致，形成一个有机复合系统，有助于地下空间借助地面发展动能实现“借势成长”，由其原本的附属角色逐步转向协同发展。

二是加快构建多主体系统治理体系。油新华表示，地下商业街运营管理是城市地下空间开发的重要环节，政府部门应加快组建专门的地下空间开发管理机构，加强各部门间协同，构建跨部门系统协调机制，提升政府内部管理效能，赋能商业空间运营管理。

三是丰富业态供给，升级消费体验。杨建林表示，河南省郑州市今年新开业的“郑州CPark”地下商业项目聚焦“国风文化+沉浸体验+潮流策展”三位一体核心定位，打造了全新的文化消费与休闲新地标，为地下商业转型提供了新的可能。“在面临同质化竞争的行业压力下，地下商业必须从单一消费向复合服务转型，通过场景化运营与业态更新实现差异化竞争。”他鼓励将文化展演、休闲社交、夜间经济等功能嵌入地下商业空间体系，实现“商业+服务+体验”的多元协同和持续运营，在盘活空间存量的同时进一步激发商业活力。

(经济参考报)

# 姜堰农商银行为“新市民企业”发展“送东风”

“这些年我在泰州发展，厂房是租赁的，资金都用在生意上，没有购置房产，作为泰州‘新市民’没有抵押和担保，在银行融资并不容易，幸好姜堰农商银行及时伸出援助之手，才缓解了我的燃眉之急。”近日，泰州方润贸易有限公司在姜堰农商银行的300万元贷款到账后，其负责人林文兴感慨万分。

该户主要从事各类型钢的批发与销售，法人林文兴是福建福清人，从事钢材贸易已有20余年，曾经在福建、浙江、连云港等地经营，近两年到泰州市苏陈镇发展，随着企业经营的规模化发展，资金压力也逐渐让他犯

难。正如他自己所说，由于缺乏抵押和担保，前期他在本地银行承借的信用额度较小，也无法享受利率优惠，无形之中增加了企业的经营压力。正在其一筹莫展之际，姜堰农商银行苏陈支行走访了解了这一情况，立即向其推荐了“泰信保”业务。该业务由国有担保公司担保，无需抵押和另找担保，且利率相较于个人担保和信用极具优势，很快双方便达成合作意向，最终3天时间300万元便发放到位。

其实，像林文兴这样受到姜堰农商银行帮助的“新市民”还有很多。作为本土金融主力军，姜堰农商银行始终牢

记“服务三农、服务小微、服务地方”的初心使命，聚焦新市民在安居、就业、创业、消费等领域的金融需求，精准施策、靶向发力，构建起“政策对接+产品创新+服务升级”的全方位金融支持体系。针对新市民租房、购房、装修等安居需求，该行创新推出“携手居”共融贷、“金阳光”创业贷等特色产品，简化审批流程、降低融资门槛，最高可贷300万元，最长还款期限达30年，切实缓解新市民资金压力。

在优化服务体验方面，姜堰农商银行依托遍布城乡的45家营业网点、92个普惠金融服务站，打造“15分钟金融服务圈”，让新市民足不出镇即

(董李吴秀华)

# 以金融力量护航青春成长 安徽霍邱农商银行反诈宣传走进校园



为强化校园金融安全教育，提升青少年反诈骗意识与风险抵御能力，近日，安徽霍邱农商银行组织专业金融服务团队走进陈埠职高学校，开展反诈宣传进校园活动，以金融力量护航青春成长。

活动现场，该行通过发放反诈宣传手册、设置咨询展台、互动问答等形式，与师生面对面交流，针对大家提出的可疑短信识别、转账核实流程等问题，宣传专员逐一耐心解答，引导学生遇到可疑情况及时联系家长、学校或报警，切实提升应急处置能力。现场还指导师生安装“国家反诈中心APP”，详解APP预警拦截、诈骗举报等核心功能，助力搭建线上线下双重反诈防护网。同时，结合校园高发的电信网络诈骗案例，聚焦网络刷单返利、游戏装备交易、虚假助学金申请、校园不良借

贷等学生易陷入的诈骗场景，以通俗易懂的语言阐释诈骗分子的作案套路，明确传达“不轻信陌生信息、不透露个人隐私、不随意转账汇款”这一反诈核心准则。同时，还讲解银行卡规范使用、个人征信保护等金融知识，提醒学生远离非法金融活动，维护自身财产与信息安全。

此次活动，共发放宣传资料400余份，反诈宣传进校园活动，是该行践行社会责任、普及金融知识的重要举措，不仅让师生精准掌握反诈技巧与金融常识，更营造了“人人识诈、人人防诈、人人反诈”的校园氛围。该行表示，今后将持续深耕金融知识普及工作，创新宣传形式，延伸服务触角，为构建平安校园、守护群众金融安全贡献更多力量。

(周仁杰)

# 江苏江阴云亭街道 开展企业退休职工专项关爱活动

为进一步提升社会化管理水平，营造尊老、爱老、助老的良好氛围，连日来，江苏省江阴市云亭街道社会事业和便民服务办公室(人社)开展企业退休职工专项关爱活动，为辖区退休职工送上暖心关怀。

活动特别邀请江阴市中医骨伤医院中医师为企业退休人员开展《中医养生保健》讲座。医生从健康的标准、要素入手，内容涵盖生活环境、饮食起居、日常运动等，并叮嘱大家增强自我保健意识，为晚年生活筑牢坚实的健康防线。

为了提升企退人员对非法集资、金融诈骗的识别能力和防范意识，活动联合云亭派出所开设警惕养老诈骗专题

讲座。民警用通俗易懂的语言解析诈骗案例，生动形象地揭示常见诈骗手法，帮助他们守护“养老钱”，维护自身财产安全。

宋锦扇作为传承百年的指尖艺术，以其精湛工艺和典雅纹样著称。在专业老师的悉心指导下，大家从绘形状、糊扇面，到点珍珠、穿扇坠，体验着制作宋锦珍珠扇的过程，感受传统工艺的独特魅力。

接下来，云亭街道将以多元化服务回应企退群体的期盼，通过整合资源、创新服务模式，不断提升企退职工的生活品质，让更多老年朋友安享幸福美满的晚年生活。

(徐良)

# 南通农商银行信贷审批按下“加速键” 精准守护小微企业成长

今年以来，南通农商银行聚焦授信审批提质增效，通过流程标准化、服务前置化、风控精细化等举措，推动信贷服务全面升级。

优化审批流程，提升融资效能。为实现信贷全流程精细化管理，自9月起，该行创新实施周工作跟进机制，通过建立“审批通过”与“退回补充调查”双清单管理模式，对需补充调查业务实行经办人每周主动反馈跟踪机制，形成“审查—反馈—跟踪—审批完成”闭环管理。当月即推动45户、7.4亿元的补充调查业务完成全流程审批。在优化流程的同时，部门通过参与总行信贷质效提升专题推进会，开展全员大讨论，深度聚焦业务堵点，以案例剖析推动审批理念创新。在面对有一定瑕疵但具备发展潜力的客户时，更加注重调查岗的专业判断，避免过度关注非核心问题，有效提升特殊客群的授信通过率，实现风险把控与业务拓展的有机统一。

下沉服务重心，破解融资难题。推动审批关口前置，构建“前置介入+精准辅导”一体化服务机制。针对大额新增贷款，审批人员与前台部门协同开展现场调查，强化调审联动，提升办贷效率；对存疑业务，审批人主动参与补充调查，促进信息对称；针对问题较复杂的业务，则组织客户经理小范围会商，精准研判风险，优化授信方案，有效减少流程反复，提升申报质效。持续推动审批力量下沉，组织审批人员赴观音山、崇川、刘桥等16家支

行开展驻点审批服务，实现“审批窗口前移、沟通零距离、信息实时同步”，有效增强前中台协同效率。同时，针对部分综合客户经理在授信申报环节通过率偏低的情况，审批人员围绕“贷款资金需求测算”“项目贷款准入”等核心课题开展小班制培训，精准参训12人次，以“小班授课、精准补短”的方式强化业务基础，全面提升客户经理专业能力与申报质量。

加固风控屏障，精准研判行业。组织开展关系人信用贷款专项排查，发现并整改问题1个，严格落实不向关系人发放信用贷款的规定，切实堵塞管理漏洞。在此基础上，持续推进行业深度研究，通过实地调研形成船舶、建筑等行业分析报告，明确各行业风险特征与关键风控指标，为信贷决策提供有力参考。同时，积极推动“做小做散”流程优化，召开授信审批专题会议，基于全流程数据对进件受理通过率进行检，策略性优化准入模型，并参与信贷效率提升推进会，就业务流程与执行标准开展深入讨论，进一步明确了“双人四眼”等操作规范，并形成会议纪要指导后续工作推进。

审批效率的提升、服务重心的下沉、风控能力的强化，这些举措共同构

筑成南通农商银行服务实体经济的新格局。

随着“流程优化、能力筑基、标准引领”三维赋能体系持续发力，该行计划进一步推进“前一中一后台”协调办贷机制，让金融活水更快更准地润泽实体经济。

(张伊曼)

# 昆山农商银行 以金融科技赋能民生保障

昆山农商银行积极响应国家保障农民工工资支付政策要求，通过深度对接地方监管系统、优化金融服务流程，成功构建起覆盖农民工工资专户管理、工资卡发放、薪资代发及信息反馈的全链条服务体系。这一举措不仅实现了农民工工资代发的规范化运作，更以金融科技赋能民生保障，为解决农民工薪资发放难题提供了坚实的金融支撑。

筑牢资金监管第一道防线。在农民工工资专户开户环节，该行建立了严格的资质审核机制，以施工单位在办理专户信息时提供的合同编码为核

心判定依据，通过系统联网核查项目备案信息、施工许可资质及用工规模等关键要素，精准识别开户资格。审核过程中，支行安排专人对接施工单位，提供开户资料预审服务，减少因材料不全导致的审核延误。开户审核完成后，支行通过专线实时将开户结果、账户信息等数据精准反馈至当地住建局监管平台，确保监管部门实时掌握专户开设动态，为后续薪资发放筑牢合规基础。

打造安全高效的用卡保障。针对农民工工资卡建立工作，该行推出全流程管控模式。在制卡环节实施“制卡状态锁定”机制，对卡片制作、信息录入、卡片激活等环节进行全程加密管控，有效防范信息泄露、卡片盗用等风险。同时，建立“制卡信息即时反馈”通道，借助银行与监管平台的数据接口，将制卡进度、卡片状态、领卡人信息等数据实时同步至施工单位和住建局平台。

实现资金流向全透明监管。支行建立了常态化的工资专户交易信息反馈机制，通过系统自动抓取专户的每笔交易数据，包括资金转入、薪资代发、账户余额变动等详细信息同步至当地住建局监管平台，确保监管部门实时掌握资金流动态。

此次昆山农商银行接入当地农民工工资代发体系，具有重要的行业示范意义。通过专业化的金融服务流程，有效解决了农民工工资发放流程繁琐、到账延迟、监管困难等痛点问题，保障了农民工的合法劳动报酬权益。

借助金融科技与监管平台的深度融合，实现了薪资发放全流程可追溯、可监管，从源头上遏制欠薪现象发生。这一模式既彰显了地方金融机构服务实体经济、践行社会责任的担当，也为金融助力民生保障、规范建筑行业用工秩序提供了可复制推广的实践经验，对维护社会公平正义、促进地方经济和谐发展具有积极推动作用。

(朱乐园)