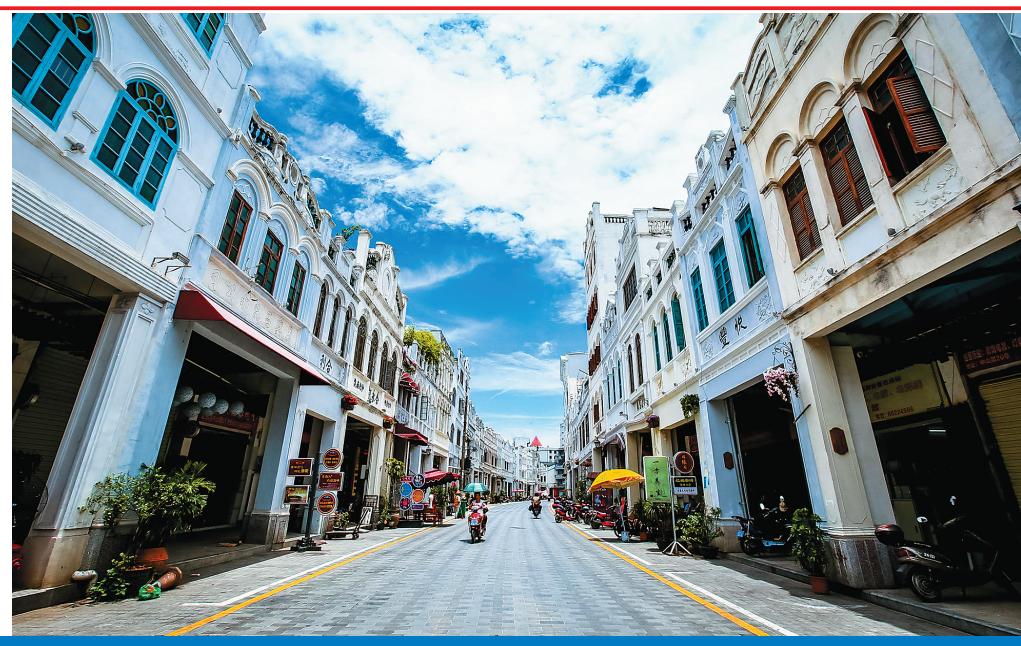


五金机电一条街上林立的老商铺。
本报记者 张茂 摄修缮后的海口骑楼老街中山路。
本报记者 张茂 摄

“五金机电一条街”正朝文化休闲旅游方向转型，顶层商业模式策划尚未跟上困扰老商铺

百年骑楼老街如何再续风华？

■ 本报记者 侯赛

说到海口，不得不提到骑楼老街，这片坐落在海口老城区的南洋风格骑楼建筑群，见证了海口百年历史沧桑和这座城市的时代变迁，是反映海口历史的“活化石”，也是很多海外琼籍华侨的乡愁所系。

2010年，海口市骑楼建筑历史文化街区保护与综合整治工程正式拉开序幕，作为骑楼老街核心街区的水巷口和中山路在“修旧如旧”的修缮原则基础上，于2012年和2013年分别完成了修缮改造工作，老街的商业形态开始慢慢朝着文化休闲旅游方向转型。

曾被称作“五金机电一条街”的中山路，近日，随着最后一批五金机电商铺开始搬迁离开，这条老街迎来了新一轮的转型升级。

然而，旧的商业形态离开了，新的商业形态前景如何？要打造成海口的城市名片和海南的文化高地的骑楼老街，还需注入什么样的文化内涵？这样的问号萦绕在老街的不少店主脑海里。

“百年骑楼，商旅传承；世纪风华，邀您续写”。中山路上这则招商广告牌，在吸引不少游客和本地市民的眼光的同时，也让人思考着老街的未来：商旅传承的百年老街将如何续写世纪风华。

核心提示

这是一条生意冷清的老街

定位不准人气不足
困扰着老街老商铺的转型

冬日的海岛暖意融融。中山路101号，海口骑楼老街上一家不醒目的小店面，依旧挂着日杂商店招牌，两位年过半百的夫妇正忙着将各种椰壳饰品、椰雕纪念品以及各种花梨珠串等旅游纪念品摆上架。

店面有点冷清，偶尔路过几个游客，也只是看看就走。

店主老陈和妻子一起经营这家日杂店已经40多年。在老陈还是小陈时，十几岁的他就跟着父亲来到这家当时还是国营性质的日杂店上班，1970年，他的父亲将这家店承包下来，此后又传给了他，一直保持着日杂店的特色。直到上个月，老陈积极响应老街业态调整的部署，清点了日杂店里的所有货物，改行做起旅游纪念品生意。

“生意不好做啊，日杂店一天还有几千块钱的营业额，现在卖旅游纪念品十几天也只有几百块钱，幸亏是自己的店，不用交房租，不然早就亏死了。”女主人在一旁埋怨道，她努力地跟相关的动迁部门工作人员询问着沟通着，有没有机会重新改回日杂店。

老陈自己并未察觉，他的这家店面虽然现在经营的是旅游纪念品，但并没有脱掉日杂商品的摆放风格。

隔行如隔山，对于经营了40多年日杂店的老陈夫妇来说，转行并非易事。

“我们也不知道卖什么好，租给别人又不舍得，毕竟在这里干了大半辈子了，死了也想给儿子留一份产业！”老陈吐出了自己的心事。

而对在中山路上经营的老李来说，转行前的筹备则不亚于学生的高考备考。老李在中山路上经营五金机电店已几十年，2013年，老李响应政府号召，完成了搬迁工作。五金铺子关了，老李并没有把铺子租出去，或者改行做其他生意，店铺白白闲置了3年，直到近日，老李才请来装修队开始重新装修门面。

“一直在等政府的规划，整整3年，也没想好做什么，最后没办法，只能加盟特产连锁店，先卖特产试试。”尽管老李知道，300米的中山路上已经有3家特产店，但由于对其他“旅游生意”也参不透门路，只能选择门槛较低的特产生意。

生意前景不明的不光是转行的老陈和老李，就算是做旅游生意的行内人，近年来也在中山路上做着亏本买卖。

中山路71号文和楼，一层有10多家卖珠串的商铺。其中一家商铺店主方小红告诉记者，这个月底，整个文和楼的所有商铺都要清场了，因为房子的“二房东”，就是将房子租下来转租给小铺面的业主已经亏损了300万元的租金，由于有些小铺面已经交不起租金，而剩下的铺面又无法分摊亏损的租金，只能集体清场。

2号铺面店主吴香明搬到文和楼还不到3个月。吴香明告诉记者，比起她在明珠广场的铺面，中山路的生意差距很明显，主要是因为人气差，“经常街上空无一人，气氛搞不起来。”

上月16日晚上，记者在中山路发现，不到9点钟，中山路上绝大多数铺面已经打烊。事实上，中山路的人气问题，不光困扰着在驻的商家，也让不少打算入驻的商家持观望态度。

这是一片文化蓬勃的“新区”

大批旅游文化企业将集中进驻，多个旅游文化展示馆将陆续开馆，多个演出活动也将陆续开放

驻足细赏。

“我们要把这里打造成海口的文化会客厅，让这里成为每一个文化人展示自我的平台，成为市民感受文化氛围的平台，成为海南文化对外展示的平台。”海南国新书苑负责人、省文艺评论家协会副主席马良坚信，未来这里将成为不少游客到访海南的必到之处，将成为海口一个最重要的对外展示窗口。

在海口市骑楼办副主任、海旅集团总经理赵爱华看来，老街引入国新书苑这样的艺术文化展示平台，实际上是要发挥其作为水巷口和中山路的文化摆渡作用。

“如今老街的老爸茶馆、骑楼1896时尚餐吧和琼菜坊等餐饮企业的人入驻已经吸引了一些人气，而如果将这里的人气引入主打文化休闲旅游业态的中山路，国新书苑将起到很好的过渡引导作用。”

说起中山路未来将有的文化旅游休闲业态，赵爱华透露道：2016年春

节前后，将有大批旅游文化企业集中进驻，多个旅游文化展示馆将陆续开馆，多个演出活动也将陆续开放，此外，演艺也将成为老街下一步展示文化化的一种重要方式。

2015年12月18日下午，中山路上的自在咖啡后院上演了第一场《琼古遗韵》剧目。接下来，正在打造中的本土文化演艺《骑楼传奇》，以及商家内部的一些驻场演出，都将接踵搬上老街的舞台。

据了解，海旅集团正在联手艺术团体打造的《骑楼传奇》借鉴了知名导演王潮歌执导的大型情境体验剧《又见平遥》，将以骑楼建筑为实景，利用高科技的灯光所营造的美轮美奂效果，让观众行走在老街上，就可以看完一场演出。

“《骑楼传奇》将颠覆观众席与舞台面对面的传统空间设置，演出分散在各个地点，一个街角讲述一个老街的传奇故事，表演者时而会深入人群，与观众对话，使观众成为戏剧的一部分。”赵爱

华透露了《骑楼传奇》的表演形式。

“游客可以下午在自在咖啡欣赏《琼古遗韵》，黄昏时候再到骑楼老街观看《骑楼传奇》，在不同演出的间隙时间，还可以到老街喝一杯咖啡，逛逛街，购物，看完演出后，再在骑楼老街的客栈住上一晚。如此一来，老街就留住了游客，延长了游客在海口的旅游消费时间。”赵爱华表示，如果建筑是老街的‘体’，文化就是老街的‘魂’，要以文化产业带动‘静’的老街‘动’起来。”

赵爱华透露道，2016年骑楼老街的新业态将加快进驻，海旅集团目前已经辗转找到了琼饼老字号冠珍的传人，这家曾经的老字号位于中山路100号，还有海口红星食品厂、蔡全记、琼珍等原诞生于中山路的老字号的传承人，并积极推动这些老字号回归中山路。而中山路正在加速向一个集城市历史文化展示、旅游观光、特色消费三位一体的具有南洋特色的文化旅游街区转型。

这是一种老街商家的期待

用本土民俗特色商业形态激活老街文化生命力

对于如何拉动老街的人气，老街的商家们各有各的态度。一位不愿具名的老街餐饮店老板认为，餐饮是短时间内最直接有效的拉动人气的方式，可以吸引一批老海口人众所周知的老字号特色小吃招牌，减租甚至免费入驻中山路，以带动人气，促进其他业态的发展。

来自杭州的热心“候鸟”丁英俊先生认为，老街应该注重老字号的恢复，比如老街的大亚酒店，还有米铺等都是可以恢复的。“在北京、上海、天津等地，许多与大亚酒店同年代的老饭店到现在还在经营，像上海的和平饭店、浦江饭店，住在老饭店里的感觉跟现代化酒店就是不一样，走在老饭店的木制地板上，听到老楼梯嘎吱嘎吱的声音，仿佛回到往日时光。相信这样的饭店，即使是海口本地人，也想在这里住上一晚感受一下。”

“我认为现在骑楼老街的文化挖掘得还是不够，因此还是很难吸引来游客。”2013年入驻老街的老船长船木家具店主曾丽娟认为，目前老街很多商家与老街的文化特色并不贴合，店铺的经营品位也不够高。“目前中山路上，咖啡店和经营珠串生意的店铺居多，同质化现象十分严重。”

曾丽娟认为，目前中山路业态规划不明确，带来一系列的问题。“我们希望业态调整的动作要快，到现在为止，老街没有一个系统的业态规划，老街业态始终处在一个波动期，店铺易主速度快，换一拨主人，店铺装潢就得再来，老街上每天敲敲打打，对现在经营者的经营状态影响非常大。”

“骑楼老街的业态调整还处在摸索阶段，应该借鉴其他城市的老街打造成功经验，引入更多体现当地民俗特色的商业形态。”海南旅行社协会会长李繁华建议，比如成都的宽窄巷子，有掏耳朵的手艺人，有成都的特色小吃，也有体现本土文化的纪念品，骑楼老街也应该引入这些市井气息的业态，比如绞面的手艺人，清补凉等特色小吃，还有体现黎苗少数民族风情的旅游纪念品，比如黎锦等。

“路通，财才会通”，不少商家反映目前中山路白天封路导致客人购物不便，影响生意。关于中山路的封路问题，海口市旅游委总规划师石向荣认为这也是管理部门无奈之举，“博爱北路和新华西路人多车多，交通极易堵塞，为了营造商业氛围，也为游客的安全考虑，管理部门对中山路实行分时段封闭也是有情可原。”

“尽快适应老街商业发展的需求，关键还在于赶快设立停车场。”石向荣表示，骑楼老街的停车问题已经引起海口市委市政府的高度关注，并为此多次举行办公会议，相信停车场的建设问题将有大的改观，骑楼老街的交通也会大大改善，届时骑楼老街的人气也将快速增长起来。

本报记者 张茂 摄

这是一个让人思考的发问

既有历史内涵又交通便捷的骑楼老街为何火不起来？

今年元旦当天，冯小刚电影公社南洋街吸引游客18万人次，再创历史新高。相形之下，作为南洋历史“活化石”的海口骑楼老街难免逊色。

“论区位优势，冯小刚电影公社能和骑楼老街相比吗？既有历史内涵，又交通便捷的骑楼老街为何火不起来？”省旅游协会副会长、省旅行社协会名誉会长房新海抛出这样一个发人深省的提问。

“华丽璀璨的灯光，极富时代感的门牌，古色古香的历史韵味，又处于这么好的商业繁荣地段，如今骑楼老街却处于这样不死不活的生存状态，让人扼腕叹息。”房新海认为，骑楼老街目前商业氛围不浓厚，最致命的弱点

就是缺乏上层规划。

“不光在海口，在北京、天津、上海、成都等地，都有像骑楼老街一样的老街，为什么我们花了重金打造，骑楼老街知名度不如其他地方？”房新海分析道，骑楼老街虽然已经成功完成了立面改造，但是目前处于旅游大项目开发最上游的商业模式策划却迟迟未能跟上，这是令人非常遗憾的。“不管是美国的拉斯维加斯，还是迪拜的重大项目，它们之所以取得成功最重要的就是取决于政府高层面‘一条龙’的策划宣传。”

房新海认为，政府重大项目就如同“挖塘养鱼”，“不能只挖好鱼塘，而不管水和鱼苗的好坏”。



骑楼老街演绎了海口百年商旅史。
本报记者 张茂 摄

是一次激活老街的文化探路

把骑楼老街打造成天然历史建筑博物馆、驻会文化展示馆和本土文化体验馆

2015年9月28日，省委常委、海口市委书记孙新阳在调研海口骑楼老街文化遗产保护工作时提出，要把老街打造为“海南的文化高地”，不仅成为海口城市文化一张独具魅力的名片，而且成为名副其实的海南文化高地。

骑楼老街该如何突出其作为海口文化名片的作用？2015年12月17日下午，记者采访了关注骑楼业态发展多年的骑楼文化研究顾问邹登胜。

邹登胜分析了海口骑楼老街所独有的历史文化特色，并针对未来骑楼老街历史文化的挖掘和新业态的打造，提出三大框架性建议——打造天然历史建筑博物馆；驻会文化展示馆；本土文化体验馆。

“提起骑楼，全国各地都有，但海口骑楼与其他地方不同，它规模大，而且极大地保留了原著民的风土人情，更加

难能可贵。”邹登胜分析了海口骑楼老街的文化建筑特色，认为骑楼老街首先完全有条件打造为骑楼建筑艺术的展示馆和本土文化的体验馆。

“游客自在地行走在老街上，可以体验本土的特色美食和老海口人的生活方式，看到民国时期骑楼商业文化的物证。”在邹登胜眼中，海口骑楼老街是一个天然的历史建筑博物馆。

“历史上，曾有13国在骑楼老街设立领事馆、教堂、邮局等，如果呼应历史，把骑楼老街打造成驻会文化的陈列馆，将极大地丰富老街的国际化元素，成为吸引国际内外游客的一个强有力卖点。”

除了把海口骑楼老街打造成骑楼建筑艺术的展示馆、海南本土文化的体验馆，以及驻会文化的陈列馆，邹登胜认为，骑楼老街还是南洋文化的重要展示。

“上个世纪二三十年代，一股南洋风潮在海南刮开。当时世界列强，如德国、西班牙、葡萄牙、荷兰、奥地

利、匈牙利、意大利、丹麦、日本等都在海口设立领事馆或领事馆。

如何打造驻会文化的陈列馆？邹登胜建议：可以利用政府掌握的老街公房，依靠省市外事办的组织力量，高校和社会的专业培训机构，吸引培养一批驻会国在海南求学的留学生来老街创业或工作，在老街展示驻会国的的艺术文化、美食文化和民俗特色，激活老街的国际化元素，成为吸引国际内外游客的一个强有力卖点。

“融合西、南洋、海南本土三种文化于一身的骑楼老街，记录着海口的历史沧桑，传承着海南的灿烂文明，是海口文化的精神之源，是最能体现海南文化色彩和美丽的载体。”邹登胜认为，骑楼老街的开发和业态引入首先要考虑其历史和文化价值，其次才是商业价值。只有保护好骑楼的珍贵历史文化遗产，才能保住文化之根，保住文化之魂，保住国际旅游岛的文化内核。

(本报海口1月6日讯)