

一度辉煌的湘浙小商品批发市场，十余年间陷入不断调整业态、不断招商的循环，业主们有些苦恼

## 市场业态转型，谁说了算？

● 长沙晚报全媒体记者 李广军

曾经的湘浙小商品批发市场，因为把“义乌模式”带到长沙而声名鹊起，曾经是不少市民购买小商品的最佳去处。然而，随着电商兴起对传统市场的冲击，这个批发市场也渐渐“泯然众人”，一直未能重整旗鼓。

今年，湘浙小商品批发市场更名为智超国际奥特莱斯广场，再次调整业态，意图重现昔日荣光，却遭遇“后院起火”，未能得到市场内一些业主和租户的支持。

市场转型为何遭遇如此境地？业态调整如何才能达到管理方、业主和租户、消费者多方满意，促进市场的长期发展？近日，记者对此进行了调查。

## 记者探访

## 从“市场”到“广场”，装修升级，但人流稀少

位于湖南湘江新区枫林路与玉兰路交界处，昔日的湘浙小商品批发市场已经更名为智超国际奥特莱斯广场。在靠枫林路一侧，完成装修的外墙焕然一新，店铺大多也已开门营业。

但市场背面装修仍在进行中，湘浙小商品批发市场的痕迹仍随处可见。一些门面卷帘门紧闭，有的甚至招牌都已脱落，只有招租广告贴在醒目处。

从不起眼的入口进入广场，负一楼是儿童世界馆和百合百货超市；一楼“精彩生活馆”，主营服装，还有手机数码、轻奢品；二楼“美力新生馆”，定位为小商品街区、美妆美甲美容护肤品等；三楼“时尚女性馆”，销售女装和箱包、皮具、男女鞋；四楼“运动潮流馆”，经营体育运动服饰/鞋、男装和床上用品等；五楼为“饕餮美食”，主打特色餐饮区和美食娱乐，正在升级改造中。

5月23日，一个寻常的工作日。记者逐层楼一一探访，发现一楼和三楼、四楼均已进驻不少品牌，但顾客并不多，更多的是各个商铺的导购员。几个年轻人结伴而来，见此情景，言语间颇感失望，“怎么变成这样子了”“我也不知道啊，好久没过来了”“电梯也不开，好像空调也没有”。

最为萧条的是二楼“美力新生馆”。记者看到，二楼只有几个商铺在开门营业，还有的开着没见到有人看店，其他大多数商铺空空如也，几张“旺铺出租，业主直租”的广告掉落在地上。

6月5日上午10时许，时隔多日记者再次来到广场，发现人流略有起色，扶梯也已开启。二楼靠近电梯口的几个门面正在营业，更多的商铺人去楼空。

人流稀少、招商不力，是不是市场调整没有对外推广呢？记者在抖音账号“智超国际奥特莱斯广场”看到，其发布的70多个视频中，大多数都是介绍童装和女装以及运动品牌；而“智超国际奥特莱斯广场”微信公众号对产品和商家的推销，也集中在负一楼童装品牌店、三楼女装店和四楼的业态。

“这些都是奥莱直营/直管店，他们市场自己的物业。”一位知情业主告诉记者。



智超国际奥特莱斯广场二楼，目前还有不少商铺正在招租，也有门面已经营业。长沙晚报全媒体记者 李广军 摄

## 业主维权 渴望自主经营，要求不限制多业态招商

作为湘浙小商品批发市场的业主，李红（化名）陪伴了小商品批发市场的兴衰，见证了从市场到广场的更名，10余年来更是经历了市场多次业态调整。

2007年9月，李红与湘浙小商品批发市场有限公司（下称公司）签订了一份商铺管理合同，“购买商铺之前必须签这份合同。”她说。

合同规定，公司享有“对长沙湘浙小商品批发市场实施业态统一规划、调整及统一经营管理、物业管理的权利，对管理范围的场地、设备、设施、环境卫生、治安消防、经营秩序及各项经营活动等事务全权实施管理”。业主则应“服从甲方统一管理及整体业态的统一规划、统一布局”，同时，业主自行出租商铺时或者转让商铺所有权的，应要求其承租人或者新的产权人与公司签订商铺管理合同。

合同还规定，协议自双方签字后生效，自业主商铺使用期满（包含丧失所有权）完清有关手续退出商场当日终止。“也就是说，只要业主还拥有商铺的所有权，就必须一直跟公司签订管理合同，满足他的条件。”

记者了解到，李红购买商铺后，一开始是将商铺返租给市场。到2011年2月之后开始自营，从此“进入不断调整业态、不断招商的循环中”。

“这个合同让我们陷入这样一种状态：虽然是自己的商铺，但没有话语权，没有真正自主经营的权利。”李红介绍，“这十几年来，从做小商品批发，到做美妆，再到做女装，又到现在要求我们重新做小商品、美妆，反正我们二楼就是市场的‘试验田’，永远在给他自己的物业做招商。市场发一个通知，二楼只能做某某业态了啊，那租户就得离开或者到市场自有的商铺去，不走就断电、清

空门面，美其名曰‘统一业态’。接着我们又是几个月招租，好容易培养了新的客户群体，结果不到两年，又来新一轮调整。”

“2023年底，市场要改广场，又要进行业态调整，装修的时候直接把我的租户赶走了。我跟这个经营户合作很久了，还减免了她好几个月的租金。结果一语改业态，就让人家走了。”提起这事，李红依然意难平。她说，这些年来大家都知道这里一楼、二楼是卖服装的，改业态做小商品之后，人流量少了，也招不到租了，“造成我们二楼空租率这么高，完全是市场方造成的。”

李红告诉记者，目前二楼的三四十位业主已经组织了维权群，委托律师准备走法律程序，“有一部分返租的业主要求市场支付拖欠的返租款，更多的业主要求取消推广费、降低物业费，放开业态，重新聘请新的团队来进行管理，如果做不到这些，就解除与公司的管理合同，进行自主经营，由业主自己选择服务方进行管理。”

“门面经营的商品只要不违法就由业主说了算，调整业态也要跟我们业主来商量。”业主罗平（化名）的诉求是限制多业态招商。他觉得，允许不同类型和风格的商业形态共存，能够吸引更多广泛的顾客群体，提升市场的整体吸引力，“消费者的需求是多变和多方面的，多样化的业态能够更好地满足这些需求，提高顾客满意度；同时，不同业态的商户也会带来新的经营理念和创新模式，为市场注入活力。”

“希望能聘请专业的管理团队，这个团队应该是有资质有成功案例的，能够在提升市场运营效率、增强市场竞争力和优化顾客体验方面，帮助市场在竞争激烈的环境中保持优势，实现可持续发展。”业主曾艳（化名）这样说。

## 管理方说 统一业态提升购物体验，希望能盘活市场

走出市场大门，在几根旗杆下，于2005年12月写就的湘浙市场题记“……牵手业界精英，奉行诚信根本，潜心培育福源，竭诚造福百姓……”，字迹依然清晰。

在长沙市湘浙小商品批发市场有限公司董事长林志台的办公室里，记者见到了这位来自浙江的企业家。

这是藏身于居民小区的一栋办公楼，董事长办公室稍显简陋，里面的办公桌、立式空调等也已很是陈旧。

林志台告诉记者，从2015年开始电商兴起，小商品市场就辉煌不再。也是从那时候开始，市场开始了各种业态的尝试，希望能够有起色，但一直收效甚微。“最多时有900余家经营户、经营上万种商品；到2019年的时候，我们还有600多家经营户；到2022年底只剩下180

## 专家建议 优化配套服务吸引商家入驻

以浙江义乌为代表的小商品批发市场模式，曾以庞大的市场规模、丰富的商品种类、低廉的价格和高效的物流体系而闻名。但在电商时代，新的市场环境需要这种传统专业市场模式做出相应调整，通过提升硬件设施、进驻餐饮业态、引入网红直播等方式，逐步由传统“收租者”的角色，向产业综合“服务者”转变，打造集商业综合体、特色商业街区、商贸市场、夜经济消费区等多元业态组合的复合型商贸业态。

“市场管理方为了适应市场，提升竞争力，满足消费者需求，而进行业态调整，无可厚非，这样可以让市场专注于特定领域，发展专业化的经营模式，提升商品和服务的质量，也更容易吸引品牌商家入驻。”长沙市零售商业行业协会秘书长彭遥义认为，通过统一业态，可以提升整体运营效率，增强市场竞争力，优化消费者体验，实现市场的长期稳定发展，这不失为应对电商等技术进步以及竞争压力、消费升级的手段之一。

多家经营户了。”

“现在公司也很困难，我们正在想尽一切办法希望能盘活市场，所以才进行了装修，重新统一业态，整体转型升级。”林志台认为，统一业态，从消费者角度，可以确保顾客在不同店铺获得相似的购物体验，提高满意度和忠诚度；从市场角度，能够帮助建立一致的品牌形象和消费者认知，提高市场知名度和影响力，“在管理上，也有助于对入驻商家实施统一的管理标准和服务规范，确保市场的有序运营，更有效地分配资源，比如空间布局、广告位、促销活动等，从而提高整体运营效率。”

“现在招商很难，但我们也一直在想办法，但是要一步一步来，毕竟，市场200多个业主、400多家经营户和1000多个导购员的背后，是一个又一个家庭，影响很大。”林志台最后说。

但另一方面，改变业态也可能对市场的业主和租户产生一定的影响，包括空租期和收入减少等问题。“在调整期间，空租的摊位或店铺会导致业主的租金收入减少；现有商家也可能对新业态有所抵触，特别是如果新业态要求他们改变经营方式或进行额外的投资；对于管理方来说，业态调整后也会带来市场定位的风险，可能会吸引新消费群体，但同时也可能失去原有顾客。”彭遥义建议，为了减轻这些影响，市场管理方可以为受影响的商家提供如租金减免、装修补贴等支持，并加强市场营销和宣传，吸引新的消费者。同时制定有效的招商策略，吸引符合新业态的优质商家入驻，尽快填补空缺铺面。“最重要的是，市场管理方要与现有商家进行及早沟通，解释业态调整的必要性 and 长期利益，争取他们的理解和支持，并留足充分的过渡期。这些措施可以在一定程度上减轻业态调整带来的不良影响，并为市场的长期发展和繁荣奠定基础。”

## 民生

责编/易勇 美编/王志云 校对/刘芳

## 办离婚手续，收到一封提示书

市中院市民政局联合发文，对涉及未成年子女的离婚登记开展“关爱未成年人提示”

长沙晚报6月12日讯（全媒体记者 李广军 通讯员 张路冰 江闽川）每个孩子都应该被宠爱，即使离婚，父母对孩子仍有抚养、教育和保护的义务。可有些父母因为矛盾导致角色缺失，法院怎么给孩子“撑腰”、给家长“补课”？记者12日从长沙市中院获悉，该院近日与长沙市民政局联合发布《关于在涉及未成年子女的离婚登记中开展“关爱未成年人提示”工作的实施办法（试行）》，向办理离婚手续的当事人发放《关爱未成年人提示书》，就夫妻双方离婚后应当如何以最有利于子女身心健康的方式进行抚养、教育和保护作出提示。

## 案例 父母探望权纠纷成功化解

4月15日，最高人民法院发布《关于在涉及未成年子女的离婚案件中开展“关爱未成年人提示”工作的意见》，要求人民法院积极开展相关工作，避免离婚纠纷对未成年人产生不利影响，促进未成年人身心健康。日前，长沙市中院在一起探望权纠纷案中，就向双方当事人发放了《关爱未成年子女提示书》。

向先生与王女士于2016年登记结婚，婚后生育一子小宝。2022年经调解离婚，约定小宝由男方直接抚养，女方按月支付抚养费并享有探望小宝的权利，双方约定了具体探视时间。

然而，在实际探视过程中，双方产生诸多不和。王女士认为，离婚后向先生对其探望小孩百般阻挠，只允许她在向先生家中受其父母的监视下进行看望式探视，甚至将接视频、打电话等均视为完成了对小孩的探望，法定节假日也不允许小孩

随母亲共同生活，故向法院起诉请求保护自己的探望权并增加探望时间；向先生则认为，王女士曾因为过失造成小宝两次走失，并根据小宝现在的生活学习情况不宜再增加探望时间。

庭审后，合议庭认为双方之间的主要矛盾并不是探望时间的长短，而是在探望方式、教育理念等方面存在分歧，为解决双方矛盾，保障未成年人健康成长，法院决定组织双方当事人进行调解。

调解中，法官向向先生和王女士发放《关爱未成年子女提示书》《家庭教育责任告知书》并现场解读，同时委托家庭教育专家开展家庭教育指导。经法官和专家的合力劝解，双方就探望达成一致，并表示日后会加强沟通，站在小宝的角度来考虑问题，给小宝创造一个和谐的生活环境。

## 合力 开展“关爱未成年人提示”

为全面落实开展“关爱未成年人提示”工作，

凝聚未成年人保护合力，长沙市中院还与长沙市民政局联合发布了《关于在涉及未成年子女的离婚登记中开展“关爱未成年人提示”工作的实施办法（试行）》，向办理离婚手续的当事人发放《关爱未成年子女提示书》，将影响未成年人身心健康的行为对父母进行早期预警。

在每一起涉及未成年子女的离婚登记中，将特殊、优先、全面保护理念贯穿在登记办理工作的全过程。试行办法明确，全市法院应积极与当地民政部门对接，制作并印发“关爱未成年人提示”材料；全市民政部门在涉及未成年子女的离婚登记中发放“关爱未成年人提示”材料，向协议离婚双方提示和强调：解除婚姻关系应当谨慎。即使解除婚姻关系，也应当关注未成年子女心理健康和情感需求，听取有表达意愿能力的未成年子女的意见，妥善处理抚养、探望、财产等相关事宜；同时，离婚后，父母对子女仍有抚养、教育、保护的义务。父母双方均应全面履行离婚协议中确定的支付抚养费、配合对方行使探望权等义务，相互协商配合，切实维护未成年子女合法权益。

“这是推动司法保护、政府保护与家庭保护、学校保护、社会保护、网络保护有机衔接，贯彻落实最有利于未成年人原则的必然要求。”长沙市中院相关负责人表示，在涉及未成年子女的离婚登记中开展“关爱未成年人提示”工作，对于督促父母当好合格家长，避免离婚纠纷对未成年人产生不利影响，促进未成年人身心健康具有重要意义。

## 逾期不再受理，这项补助申报月底截止

符合条件的2023年生育新生儿家庭尽快办理申报

长沙晚报6月12日讯（全媒体记者 唐朝昭）记者12日从市总工会了解到，2023年度在职工工医疗（住院）互助项目生育补助申报截止时间为2024年6月30日，逾期一律不再受理，符合条件的2023年生育新生儿家庭尽快办理申报。

记者了解到，参加了长沙市2023年度在职工工医疗（住院）互助项目的在职职工，在符合国家生育政策的前提下，于2023年1月1日至2023年12月31日期间生育新生儿的，即可申请生育补助。2023年的生育补助金补助标准为1000元/胎/人，以家庭为单位一次性发放。

在职工工医疗互助项目生育补助可通过“长沙工会”微信公众号进行线上申请。点击公众号菜单栏“微福利”入口，进入“申请医疗互助补助”页面可以查询是否参加在职工工医疗

## 学生吃润喉糖被卡，老师用急救法90秒救回

长沙晚报6月12日讯（全媒体记者 吴鑫帆 通讯员 宁东亮 吴磊）同学因吞润喉糖而不慎被卡住喉咙，老师果断用“海姆立克急救法”90秒救回孩子，6月11日，在青竹湖湘一外国语学校六八班，就发生了这样惊险又暖心的一幕。

6月11日下午3时35分许，青竹湖湘一外国语学校数学老师徐舟刚下课不久，正在讲台上与学生交流，就看到教室前排的一名学生双手捂住脖子，表情十分痛苦。

互助项目。参加了长沙市2023年度在职工工医疗（住院）互助项目的在职职工，即可在“申请医疗互助补助—申请生育补助”页面下方入口提交材料申请。

生育补助金从申请到审核，再到公示期结束发放补助金，大约需要1个半月。

如果女方没有工作，男方可以申请生育补助吗？据市总工会相关负责人介绍，一个家庭中，男女职工均参加医疗互助，由女职工向所在基层工会申请，男职工不得重复申请；如仅有女职工参加医疗互助，由女职工向所在基层工会申请；如仅有男职工参加医疗互助，由男职工向所在基层工会申请。

2023年，长沙市总工会持续推进职工医疗互助工作，共组织56.55万名职工参加，为4.88万人发放补助金3778万元，让职工更有“医”靠。

“我急忙上前查看、询问，学生十分难受无法回复，我初步判断是有异物卡住了喉咙，于是立即从背后环住学生，一边使用‘海姆立克急救法’救治，一边招呼学生去找其他老师过来帮忙。”徐舟说，前不久学校对全体教师开展了急救培训，其中就有教大家正确使用“海姆立克急救法”。在进行了90秒的救治后，被卡住的学生终于恢复了常态，最终化险为夷。