

## 新闻调查



从闲置店铺到青春试验场——

## 一条老街的“二次创业”

始建于1986年的泉州侨乡商品街,地处鲤城区涂门街与温陵路交叉口西侧,全长约500米,原是私人集资修建的综合性小商品市场,以传统服饰、电子通讯交易为主,曾声名远扬、盛极一时。2000年前后,在多重因素下,街区业态由盛转衰,逐渐淡出了人们的视野。

近年来,这条沉寂的老街凭借独特的闽南建筑风格,成为多部影视作品的取景地,并在明星效应的助推下迅速走红。无数游客慕名而来打卡,更有一批敏锐的年轻创业者嗅到了机遇。截至目前,已有30多家以年轻人为主导的文旅休闲业态在这里集聚,为这条老街注入了新活力。

这场由明星效应和文旅消费催生的创业热潮,是昙花一现,还是能成为老街区蝶变新生的契机?如何在保留街区原始风貌和品质提升中找到平衡点?记者多方走访,探寻可能的答案。

□融媒体记者 张雯 杜婉琼 彭燕珍 实习生 洪韦诗 文/图



沉寂已久的侨乡商品街,以一种令人意外的方式再次走红。



旅社招牌和旋转楼梯成网红打卡点

## 实地探访 “网红打卡地” 成年轻人创业基地

闽南风情、侨乡文化、文旅热潮、明星效应……沉寂已久的侨乡商品街,以一种令人意外的方式再次走红。从专业市场到网红打卡地,再到年轻人的创业热土,侨乡商品街这个“旧瓶”为何能装起“新酒”?

## 复古邂逅新生 老街成打卡地

近日,福州游客小欣拿起手中的镜头,将斑驳陈旧的广告招牌和旋转楼梯一一定格。此番泉州之旅,她循着明星迪丽热巴的足迹而来。一走进泉州商品街,她很快被复古的建筑吸引,“随便一拍都是20世纪八九十年代的味道”。

这波打卡热潮,也悄然改变着这条老街原有的生态与节奏。曾经以数码产品、电子通讯为主要业态的店铺,如今涌现出一批新兴业态,吸引着年轻群体前来探店。

“95后”游客芝芝就是其中一位,侨乡商品街上的几家特色咖啡馆是她此行的目的地。“这条街保留了泉州人过往的生活痕迹,又融合了年轻人喜爱的新元素。”芝芝说,这种新旧交融的体验,让她觉得很特别。

## 关注度提升 新业态进驻

据侨乡商品街所在的鲤城区鲤中街道百源社区工作人员介绍,街区现有商铺600余间,长期以来以手机维修及配件销售为主要业态。随着市场变化,消费者对手机配置要求提高,返修需求随之降低,商铺空置现象逐渐显现,尤其在商品街二楼前后段更为普遍。

“这里的店租较低,部分空置铺面被租用为仓库。”该工作人员透露,2023年起,不少影视剧组来此取景后,为街区带来了关注度。2024年,首家由年轻人经营的咖啡店正式开业,随后,文创店、酒吧、复古服饰店、潮玩集合店等此前未有的“年轻业态”也陆续进驻。据统计,算上正在装修的店铺,街区已有超过30家休闲业态店铺。

## 烟火气加持 老街成创业试验场

那么,年轻人为何愿意进驻侨乡商品街?采访中记者了解到,这里独特的建筑风貌和街巷的市井氛围,是吸引他们的重要因素。

街区中段某咖啡店主理人小魏,拥有8年咖啡行业经验。一年前,经过市场调研盘下该店面。“商品街的节奏截然不同,坐在这里能观察到居民日常生活的脉络,这种让身心沉淀下来的氛围,正是现代人渴望在旅行中寻找的体验。”小魏表示。

较低的租金,逐渐提升的街

侨乡商品街的热度还在延续,但这里的管理和公共投入似乎陷入了停滞。这不由令人好奇,这里的店铺应该由谁来管理?又做了哪些管理?

## 属地: 做好监管 维护公共秩序

百源社区工作人员介绍,这条老街的店面多为私人产权,租售事宜均由业主自主决定,居委的监管主要在装修环节。“店家装修动土时才需向我们报备,以便我们进行安全监督与提醒。”她补充道,街面的公共保洁由区环卫部门统一负责,每日清扫,居委主要负责日常提醒。

在社区看来,安全问题是休闲业态进驻后给属地管理带来的全新挑战。比如二楼咖啡店增加后,部

区人气,也在年轻创业群体的考量范围内。“站在门店前的小走廊,看街道的人流、树木和来往车辆,有种被治愈的感觉。”店面在街区前段的小尤,与合伙人开了家咖啡店。他坦言,这里的租金较低,这个创业项目得到了父母的全力支持。

潮玩店主理人曾先生,敏锐地捕捉到年轻创业群体集聚带来的商机。今年七八月,他以较小压力的租金,盘下了一间约20平方米的铺位。“店内铁架是二手淘的,全部装修花费约一千元,经营两三个月后,已基本回本。”

街区中仍有不少新店正在筹备,2楼空置的店铺基本已被租满。2位原本在南俊北路开店的店主,也在这里盘下了两间店铺,准备开设“日咖夜酒”复合店。“这边租金压力小很多,我们想来试试水。”

社交媒体为侨乡商品街蒙上了一层文艺滤镜,把这条老街推上流量风口。然而,当镜头拉近,滤镜褪去,流量带来的人气与商机背后,安全隐患与业态重构难题如影随形,亟待破解。

## 隐患:基础设施老化

近日,记者实地走访了这条约500米的商业街,热闹之外有着另一番景象:二楼部分走廊天花板、地板砖块出现破损,蜘蛛网般的电线纵横交错,楼梯转角有不少陈年脏污,许多扶手栏杆的水泥早已剥落,只剩锈蚀断裂的铁条……

一店主告诉记者,不久前有明星到这条街上拍戏,引来大量粉丝围观。“当时二楼、三楼都站满了人,怎么劝都劝不走。担心楼梯不能同时承载这么多人,拍戏只能暂停。”他还透露,二楼天花板曾掉下过小石块,幸好没砸到人。

“安全永远排在第一位。”能看到旋转楼梯和街景的走廊外摆位,是小魏这家咖啡店的一大特色,但走廊上破损的基础设施也让她担忧。出于安全考虑,她在装修店铺时加固了低矮南门口的天花板,并用3D打印修补了非临街面的扶手栏杆。

晚上六点一过,侨乡商品街的老店铺陆续打烊,街上除了过路的居民,很难见到人。为了安全起见,小魏也选择在晚上六点结束营业。半条街外的小尤则不太担心,优越的街口位置给了他足够的安全感,却也带来了新烦恼,“这一带餐饮店多,但最近的公厕十点半就关门了。二楼有些监控死角,早上来开店时,常常能看到随地小便的痕迹”。

## 沉寂:专业市场萎缩

“别看这条街现在红了,三四十年前可风光了,到处挤满了来进货的人。”回



服装饰品店吸引不少游客



老街开了几家咖啡店

## 喧嚣背后 硬件设施存隐患 创业为“实现梦想”

忆起往昔盛景,一位在此经营多年的老店家话语间满是自豪。据介绍,泉州侨乡商品街原是私人集资修建的综合性小商品市场,历经服装、化妆品、小家电、手机、电子元件等业态更迭,其市场热度在20世纪八九十年代到达顶峰,以“通讯器材一条街”闻名全省。

不过,20年前就有媒体报道,受外省市政策吸引,许多在此发家的商户陆续迁出,这里的业态由盛转衰,最后沦为手机旧货市场。“网络冲击更是雪上加霜。”一位经营了20多年的二手手机店主坦言,如今没有了信息差,年轻人也习惯在网上购物,来买东西的人越来越少。

面对年轻人涌入带来的休闲业态,侨乡商品街的老商户们有不同的想法。有的坚守专业市场,直言“新客流很难转化为销量”;有的则拥抱变化,认为这是街区生命力的体现。“这条街既有韧性,又有包容性。”在此扎根30余年的蒋先生看来,此前这里承载了无数青年的创业梦,如今也依然有能力回应新一代创业者的期待。

## 新生:冲劲与佛系并存

这段时间,网上关于侨乡商品街求租帖的热度还在延续。较低的租金与日益聚集的年轻业态,点燃了许多年轻人“冲动一把”的创业热情。记者注意到,有店主仅用一天就敲定租约,十天后就已完成装修、开门迎客,展现出惊人的冲劲与拼劲。

因为喜欢文创,“90后”曾女士在国庆节后租下一间十余平方米的小铺。认为试错成本不高,毫无创业经验的她却爽快地签了三年合同。当时的租金已略有上浮,但她认为仍在可接受范围内。至于三年里的经营规划,三年后租金是否上涨等问题,她表示:“船到桥头自然直,到时候再说。”

这种近乎“佛系”的经营哲学,记者在这里的不少年轻店主身上都能看到。有的店铺下午两点半开门,傍晚六点便打烊;有的干脆锁上玻璃门,顾客若想进店,可以拨打门上的电话;有的咖啡主理人没有系统学过咖啡制作,但在边做边学的过程中,用情绪价值感染客人。对他们而言,相较于“成功”和“商业计划”,在这里开店更像是“实现梦想”,并在这个过程中真实地“做自己”。

## 公共管理 权责分散 投入不足

分客人为了打卡取景,将一杯杯咖啡悬于扶手之外,给过路者带来了潜在的风险。“日常走访中,我们已多次提醒店家注意安全。”

据了解,侨乡商品街如今的日常维护主要靠业主与租户自行协商解决,并不收取管理费。老商户蒋先生认同了这一说法,他回忆道:“商品街鼎盛时期,月营业额达标是要按规定缴纳管理费的。后来街市日渐冷清,这项费用也就取消了,如今的维修开销,都由业主和租户商量着来。”

## 商户: 提升管理与保留原貌的博弈

记者在走访中发现,面对侨乡商品街的现状,新老商户展现出截然不同的两种态度。

老商户们对街区提升的想法显得较为淡然,甚至有些置可否。在他们看来,店主管理好店铺的装修维护

及门前环境,公共区域有环卫清扫,对于这条老街来说已然足够。

相比之下,新入驻的年轻店主们大多都抱着“租金便宜,一切皆可克服”的心态,自己动手改善周边环境。“没有一个地方原本就是垃圾场。”小魏不仅在店外加装了监控,打烊后还特意在走廊留一盏灯,既可以守护自己的一方天地,也为夜行人送去一份指引。她相信,当“门前三包”被悉心打理,整洁的秩序自然会形成一道无形的屏障,劝退潜在的破坏者。

不过,对许多年轻创业者们来说,他们既希望相关部门能进行修缮,完善管理,同时又担心工程可能带来的阵痛。“我们当然希望环境越来越好。”一位正在装修的商户表示,但刚投入资金就遇上围挡施工,客流一旦减少,对商户将是沉重打击。社交平台上也有网友担忧,如果一切都步入规范化管理,这条老街将失去“复古”的氛围,低租金也很可能成为历史。

## 专家建言 多方合力 引领街区提质升级

当打卡热潮逐渐沉淀,基础设施老化、业态重构难等深层问题浮出水面,侨乡商品街应如何突破当前的发展瓶颈,将短期流量转化为长久活力?

## 观点:集聚成势 存在市场潜力

在华侨大学旅游实验中心副主任丁鑫看来,侨乡商品街有优越的地理位置、较低的租金以及厚重的历史感,契合当下年轻人对主流休闲业态的偏好,存在一定的市场潜力。

“首批创业者的成功起到示范效应,吸引更多创业者入驻,而年轻人之间的密切交流与互动,也推动街区形成自发性强、活力足的青年生态圈。”丁教授表示,若正向经营,该街区有望成为兼具商业效益与社区温度的休闲场所。

## 建议:文化赋能街区 探索可持续发展

不过,丁教授表示,以低租金驱动的创业聚集模式,从长远来看并不可持续。“热度提升或环境改善后,很大程度导致租金上涨,年轻人低成本创业的现象也将不复存在。”此外,街区目前存在的安全隐患,若不能得改善,将制约街区的长期发展。

他表示,侨乡商品街要有良好的发展前景,需各方共同投入,既不能单靠政府包办,也不能仅靠商家自发行动。短期内,商户可自发组建商家联盟,制定行业公约,实现自律管理,并探索由街道或社区牵头设立微改造基金的形式,解决环境卫生、照明不足等问题。

泉州师范学院工商管理系主任黄志锋认为,侨乡商品街自带的文化属性,契合年轻人对文化旅游的需求。他表示,长期而言,老旧资产的盘活离不开政府的介入,“政府牵头引入社会资本,将二楼的老旧店面整体盘活,打造具有差异化优势的‘文化+’产业融合新形态,有助于侨乡商品街的热度持续”。

此外,黄主任还表示,打造新业态的同时,务必兼顾原有业态群体的利益,“建议在新旧业态之间取最大公约数,以新业态赋能原有业态的发展,实现新旧业态融合发展”。

丁教授认为,侨乡商品街亟需建立可持续发展的模式,通过设计合理的商业机制,筛选优质商家,从而形成良性的商业循环。他强调,务必要规避高租金对营商环境的不利影响,才能推动侨乡商品街的蝶变新生。



蜘蛛网般的电线纵横交错



一家咖啡店外的天花板破损,存在安全隐患。