

“主楼F座一片漆黑，楼上的很多商铺人去楼空”“过年期间人就少了”“要关闭了吗？博大怎么了？”……近日有市民在网络上发布的一则“博大·摩登1930广场停业改造”的消息，引起了大众的关注和议论。到底是什么情况？近日，记者前往一探究竟。

# 又一综合体停业改造 如何寻求发展之路

## 业内人士：找准定位才是关键

○ 探访

多家店铺闭店，顾客期待改造

4月15日下午1时左右，记者来到了博大·摩登1930广场，从蠡湖大道的停车场入口驶入地下停车场，停车场内的照明、电梯设施正常。记者停在了中间层，然后乘坐电梯到达一楼。广场上有正常营业的店铺，也有紧锁大门、内部空空如也的店铺。总体来看，广场内部空置的店铺很多，而沿街的肯德基、麦当劳、欧尚、屈臣氏等都是正常营业。在主楼F座的门口，记者见到了停业告

示，称因对商业广场进行升级改造，自4月1日起停止运营。F座的门口已经放上了围栏无法进入，透过玻璃往里看确实都是空置的。

附近居民徐先生正带着孙女在麦当劳门口吃冰淇淋，对于重装改造一事他表示听说过，“就怕改造之后消费太高，如果价格亲民一点，有小朋友的游乐设施，应该会常来玩”。商场附近的无锡职业技术学院学生小赵平时常来光顾博大广

场，“希望改造后，价位能对学生友好一点，最好多一些网红店，对学生的吸引力会比较大”。记者发现大多数市民提及最多的就是希望定位可以亲民一些，一些商家也持同样的态度。一家冰淇淋摊位的店员表示，改造期间仍会开着，但人流少了，生意肯定会受到一定影响，“希望改造后定位可以适合学生一点，这样人流量多了，我们商家的生意也会好一点”。

○ 生机

大悦城接手，重新改造招商

作为一站式新文化主题生活公园，位于蠡湖大道与高浪路交叉口的博大·摩登1930在2016年开业时人气很旺，曾是太湖新城备受期待的一家商业综合体。博大南依江南大学，西靠无锡职业技术学院，周边还聚集不少品质小区，按理说人气不会低，为何会经营惨淡？采访中，不少市民道出了些许缘由，比如“停车复杂，商铺设计七转八弯”。“高浪路正在施工，东边的住宅区没法直接通行到商场。”“周围综合体太多了，融创茂、海岸城、万象城，博大也不是唯一选择。”有业内人士补充到，博大除了几家主力店，业态较为单一，缺乏核心竞争力；以餐饮为主，但较

为零散，难以聚集人气。建筑结构则是硬伤，受制于建筑形态，功能组团分散，业态组合不强，而作为项目主力之一的欧尚超市，出口动线太绕，消费体验不好。虽然周边有高校，消费基数比较大，但由于受众主体是学生，消费能力有限，不可能经常来逛商场。

博大的发展进入了瓶颈，也是时候改造升级了。3月31日，在苏州大悦春风里招商成果发布会上，无锡江南大悦城项目也“官宣”启动。随着大悦城的接手，博大·摩登1930或将迎来生机。据了解，这次大悦城进入无锡，采用的是收购旧商业体的方式，将对其进行改造、招商并运

营。在博大的招商中心门口，张贴着一则《博大广场一期商业改造通告》，通告中提及“我司重新制定了企业发展规划，为了提高本项目的商业价值及业主的投资回报，特引进了中粮集团城市综合体的核心品牌大悦城与之进行战略合作”。根据大悦城的战略要求，将对项目一期进行改造提升，改造内容包括强化出入口，增加玻璃幕墙建筑，增加商业面积将原独立商业楼串联，地下室新增商业面积，原建筑面积15.6万平方米，改造后增至16.8万平方米。接下来，大悦城将对博大的业态进行重新评估和招商，届时或将引入大悦城的一些品牌。

○ 破局

商业大爆发，找准定位是关键

除了博大·摩登1930，锡城多家综合体也在通过升级改造寻求发展之路。在中南路和贡湖大道交汇处的太湖半岛国际广场近日也开启了重装升级。目前商场已经更换了新的运营公司，预计今年年底重新对外营业。

此前，溪南公馆也完成了钟楼广场的修整和拓展，广场环境得到进一步改善，增加了实际可利用面积。据商管中心负责人介绍，该街区立足于服务周边居民，按照发展规划，项目前三年处于培育期，现阶段正对业态进行一些调

整，一方面对现有空铺进行补充，另一方面计划对部分铺位进行调整，选择有一定知名度的连锁品牌和有特色的品质商户。据统计，清明三天假期街区整体业绩较去年同期上升200%。

相较于一些纯商业综合体，在开源机床厂旧址保护性开发改造而来的运河外滩显得独树一帜。运河外滩在不断摸索和发展中找到了自己的独特定位。“要说发展瓶颈其实目前也没有完全消除，因为它的选址并没有这种类似于商圈的一个地段支撑，自然流量等方面

就要低得多。”运河外滩相关负责人认为，商业竞争力的挖掘在于它的差异化。因此，面对消费者日益增长的消费体验与丰富度需求，运河外滩更注重打造真正符合趋势的消费内容。如利用旧厂房改造的一酌酒吧，获台湾室内设计大奖；还汇集了诸多设计师品牌、买手店、跨界店、手作坊、潮流造型、少儿T台、少儿美术馆等，极具消费特色。而通过新老建筑的交相辉映，让这片土地既保留了商业、文化的融合发展。

(晚报记者 张颖、潘凡/文、摄)

## 耄耋老人 圆了“安居梦”

“有了这居住权，我终于可以安心在这老房子里住下去了。”近日，当拿到再审调解书的那一刻，年逾八十的王大爷激动不已，握着法官的手连连称谢。原来，王大爷本来应搬出住了二十多年的屋子，但在法官的调解下，王大爷不止可以继续住下去，还办理了居住权登记。

据介绍，王大爷的父母早年生育了多个子女，而他自小被叔父收养。2019年，王大爷两位哥哥及姐姐(已去世)的儿子赵某到惠山法院起诉，请求确认王大爷生母张某名下房屋遗产的继承份额。因为王大爷已被他人收养，当事人认为其不是张某遗产的法定继承人，故未告知此事。审理过程中，双方当事人达成调解协议：三人共同共有继承张某名下房屋。

法院出具的民事调解书生效后，王大爷向惠山法院提起再审申请。王大爷诉称，上世纪七十年代，其就跟生母恢复了联系，并寄钱给生母翻建房屋。受生母生前嘱托，1997年退休后，王大爷便一直居住在涉案房屋内，照顾抚养身患疾病的弟弟王某生，直至弟弟去世。据此，王大爷认为其对生母和王某生的遗产有继承权，原审遗漏其作为继承人，请求法院撤销原审民事调解书。法院经再审查，裁定对原审进行再审。

案件进入再审程序后，承办法官在调查中发现，王大爷与叔父的收养关系并未解除，因此其不能继承生母张某名下房屋，但王某生对张某房屋有继承份额。因王大爷一直照顾王某生长达13年，可适当分得王某生继承张某遗产份额中的较少部分，张某的其他继承人将继承房屋主要份额。

虽然退休后一直居住在涉案房屋，但如果判决确认各方当事人继承份额后，王大爷可能需要从房屋中迁出。考虑到涉案当事人年龄较大、暂无其他房屋居住等实际情况，承办法官没有轻易下判，而是加大了调解力度。在承办法官的积极协调下，各方当事人终于打开心结，最终达成一致调解协议：王大爷自愿放弃对王某生可继承张某房屋的份额，王大爷两位哥哥和赵某按份共有继承张某房屋，三人同意王大爷居住在涉案房屋内至终身，且配合王大爷办理居住权登记。

“搁在心里头这么久的烦心事彻底化解了，我的安居梦可以实现了！”王大爷满心欢喜，专程给承办法官送上了大红锦旗。(甄泽)