

每周调查

公主坟城乡能否擎起商圈改造大旗

改造初见成效

北京商报记者在走访城乡购物中心公主坟店时发现,改造后的商场初见成效。据商场的指示牌显示,城乡购物中心公主坟店共有11层,地下三层均为停车场,B1层为羽绒服、会员中心以及城乡食品生活汇,F1层以珠宝玉石、化妆名表、时尚鞋品为主,F2层以时尚女装、家居内衣、羊绒羊毛以及中老年服装为主,F3层主要为潮流女装、女士内衣和美食街,F4层为商务男装、体育运动、户外休闲、箱包皮具,F5层为儿童服装、儿童玩具、床品寝具、家具家电等,F6层以及F7层为餐饮品牌。

北京商报记者注意到,改造后的城乡购物中心公主坟店增加了大量的餐饮业态,包括旺顺阁鱼头泡饼、管氏翅吧等知名连锁餐饮品牌,而这些餐饮也确实为商场带来了不少的客流。据商场的一位导购表示,商场改造升级后,客流明显增多,主要体现在餐饮品牌;周末饭点儿吃饭都排不上队”。但同时,她也指出,商场的客群依旧以中老年为主,目前还是缺乏吸引年轻人的时尚品牌。

北京商报记者多次走访后发现,位于一层的鞋类专柜以及位于二层的中老年服装区域客流量较大,周末除了餐饮区,运动品牌和儿童品牌区域客流相对较大。

据了解,今年以来,城乡购物中心一直在与海淀区商务局等单位一起,积极研究制订改造方案。5月6日,海淀区商务局等机构相关负责人在城乡购物中心现场调研,并举行了一次长达数小时的商圈改造研讨会。

对于近年来公主坟城乡的改造情况和未来的发展,知情人士向北京商报记者透露,为了顺应消费变化,城乡于2016年底调整了商业业态结构,对原城乡华懋商厦和城乡贸易中心进行了闭店改造,在2017年重新开业。改造后两个商业项目被打通,形成了全新的城乡购物中心公主坟店。今年,城乡公主坟店将出台完整的改革方案。

城乡贸易中心方面暂时没有回复北京商报记者的采访。

继续年轻化调整

作为京城最著名的老牌百货,始建于1992年的城乡贸易中心,既是公主坟地区最著名的建筑物,也是北京最早的既能办公又能进行商业经营的综合性大厦之一,曾经与东三环国贸齐名,有“东有国贸、西有城贸”的美誉。不管是率先进行股份制改革,还是兴建与地铁连接的地下走廊,城乡贸易中心在2010年以前,一直走在京城零售业的前列。

城乡华懋则是在1997年开业,与城乡贸易中心错位经营,优势互补,立足于“青春靓丽”的经营定位。早年城乡贸易中心和城乡华懋都是公主坟商圈炙手可

热。长安街沿线的老牌百货仍备受关注。城乡购物中心公主坟店不仅是公主坟商圈中重要的商业项目之一,在长安街沿线商场中的地位也举足轻重。近几年随着消费升级,不少老牌百货都加入了改造升级的大军,城乡购物中心公主坟店就是其中之一。尽管增加了餐饮占比,但体验化、场景化仍不足,传统的零售依然占据较大比重,吸引年轻消费者的能力有限。对此,业内人士指出,城乡购物中心应在品牌和消费体验上重点升级,与周围商场形成差异化发展。



热的商场,特别是城乡贸易中心的手机卖场,一度成为整个行业的引领。

不过,随着北京市城市建设的不断扩张和经济重心的东移,特别是2010年以后线下手机零售业衰退,公主坟商圈失去了往日的活力,存在感越来越弱,城乡旗下的商场就成为了最典型的代表,甚至被不少消费者称为“中老年商场”。

同样曾经陷入困境的还有位于亦庄开发区的城乡世纪广场,作为曾经北京南城地区面积最大的综合商业体,城乡世纪广场总面积30万平方米,商业面积更是达到15万平方米,但在打开开发区特别是东部区域市场时,表现并不理想。究其原因,品牌影响力差、商场布局不合理以及交通不便成为最主要原因。

但从去年底引入盒马鲜生以后,这种情况得到了根本的改变。作为网红新鲜事物诞生的盒马鲜生,自带流量属性的同时,也极大提升了城乡世纪广场的知名度。同时,在更新了管理团队之后,商场还进行了新一轮的升级改造,升级后的城乡世纪广场正打造多元化商圈,形成一个“购物中心+百货”模式的家庭生活消费购物综合体,满足居民多元化需求。

城乡广场总经理何宇对北京商报记者表示,在集团总的战略规划下,今年才是真正的大调整,目前更多的是在做相关调整前的准备工作。一方面是人才储备,引入了专业的运营管理团队。另一方面是业态调整,打造时尚家庭购物中心,也将引入更多儿童娱乐、教育等内容。此外,今年还将增加一些新的业态,如区域首店,以及即将引入的快时尚店铺、国际性品牌等。

形成差异化发展

从地理位置上来看,城乡购物中心是典型的地铁上盖商业体,北京客流量最大的地铁10号线和东西方向的骨干线地铁1号线在这里交汇,再加上公主坟地区是传统的交通枢纽,每天人流量很大。此外,公主坟

附近多为部委、国企以及部队家属区,居民综合素质较高,有很好的消费潜力和购买能力。

北商研究院特邀专家、北京商业经济学会常务副会长赖阳对北京商报记者表示,城乡购物中心公主坟店守着地铁枢纽,地铁通勤人群辐射半径可以更大,大量上班族都可通过地铁抵达这里。围绕地铁出行的人群,商场定位可以更年轻化,更应该突出商业体验化、场景化的特质,而不仅仅是零售。尽管现在增加了不少餐饮品牌以及书店,但体验化、场景化还是不足,传统的零售仍然占据较大的比重,所以对年轻人的吸引力不足。

对于未来城乡购物中心公主坟店如何改造,赖阳指出,第一,商场在业态结构功能上要进行升级,可以增加一些小剧场、艺术展厅等内容,丰富文化体验氛围,引进更丰富的文化性的业态,与其他项目形成互动,带来人流互动的效应。

第二,城乡购物中心公主坟店应该和周边商业项目进行错位发展;位于西侧的翠微百货有不少精品店以及轻奢品牌,甚至还有一些奢侈品牌。凯德晶品购物中心餐饮品牌丰富,快时尚品牌较多。而城乡购物中心公主坟店应该与凯德晶品购物中心和翠微百货形成差异化发展,更多地引进年轻的潮牌、买手集合店等新奇有意思的品牌店,吸引年轻人群前来”。

此外,赖阳建议,可以将商场后面的办公楼部分空置区域进行调整改造,打通商业体内各个空间之间的联动,形成一条具有特色的步行商业街区。商场后面都是写字楼,每个人口都有独立围挡形成小型停车场,在这种情况下,阻碍了人员在办公楼与商场间的通行。而写字楼的一层二层基本都处于闲置状态,造成了资源浪费。但如果将空置的部分进行置换,办公楼停车区的位置进行调整,可将这部分变成对外开放的特色店铺,如书店、咖啡厅、餐厅、创意店等。”

北京商报记者 王晓然 王莹莹/文并摄

距离 CIFTIS 20天

北辰会展将为京交会提供物流服务

北京商报讯(记者 王晓然 陈韵哲)5月5日,北京北辰会展集团相关负责人孟海军表示,在今年京交会期间,北辰会展将组织由行业大咖们参与的展团,包括物流地产及园区整合服务商普洛斯、空铁水陆多向物流公司中外运、快运发展风向标中通快递、物流黑科技VGA研发机构心怡科技等物流行业知名企业,集中展示物流业发展的最新技术及动态。

此次京交会期间,北辰会展集团将举办“中国(北京)欧亚国际物流合作论坛”,届时,来自“一带一路”和“中東十六国”的机构与企业将云集北京,中国-中東欧物流合作秘书处、中国-东盟中心等国际政府组织负责人将参会,同时国内外物流行业知名企业哈萨克斯坦铁路快运、国药集团、中欧班列(蓉欧)、中外运等也将分享对物流业发展现状及未来趋势的看法。

德国北威州投资促进署再进京交会

北京商报讯(记者 王晓然 陈韵哲)4月29日,德国北威州投资促进署首席代表封兴良表示,2019年京交会,促进署将再次入驻,拟搭建16平方米展区,展示德国北威州投资等领域的特色优势领域。超过1.9万家外国企业以北威州为基地,展开其德国乃至整个欧洲的业务,这些企业中包含很多世界知名的集团,例如爱立信、福特、华为、丰田等。北威州在招商引

资方面远远领先其他的联邦州,德国27%的外国直接投资(FDI)流向北威州。这些外国企业为北威州创造了众多就业岗位,共有约100万名员工在北威州为外企工作。随着国内企业的快速发展,“走出去”已经成为企业必须考虑的未来发展道路之一,越来越多的企业希望通过各国、各地区的投资服务代理商、中介机构更迅速、高效地在海外布局并反哺国内母企业。