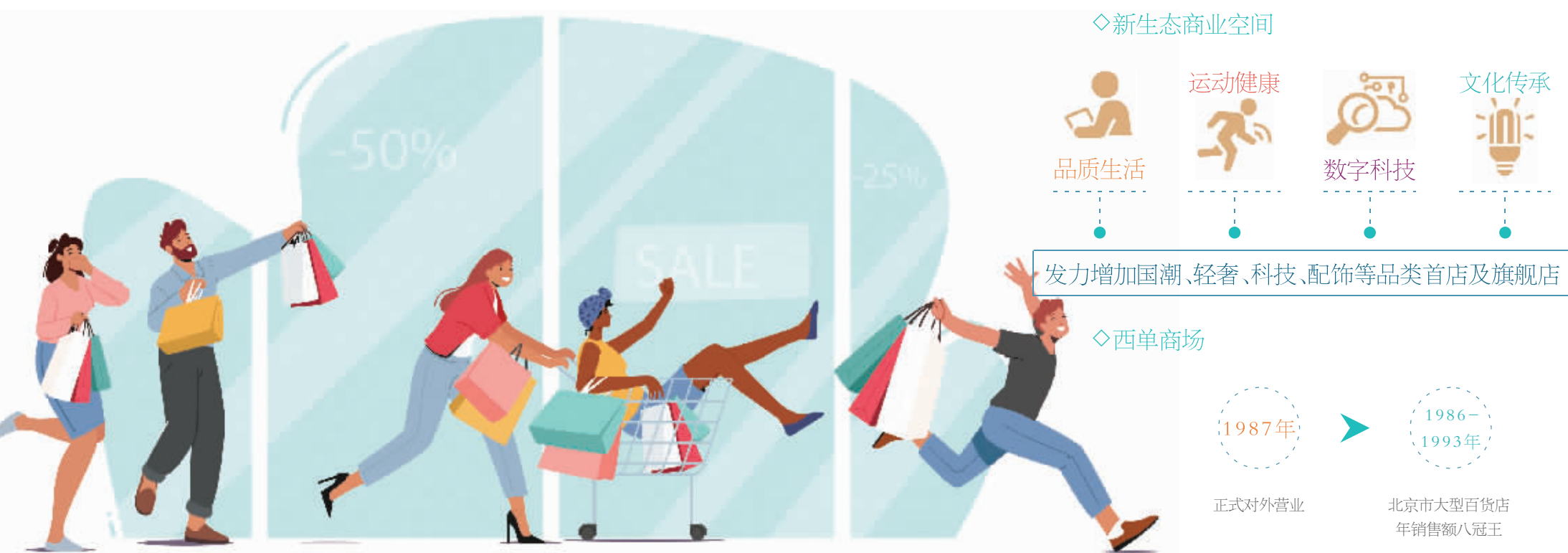


92岁西单商场要打翻身仗

曾多年连续保持北京零售企业销售第一的西单商场,在王府井集团的助力之下,要打一场翻身仗。近日,北京商报记者从王府井集团媒体沟通会上获悉,92岁的西单商场拟定位“都市生活引力场”,以西单商圈客群和现有客群为目标,围绕品质生活、运动健康、数字科技、文化传承四条主线,重新打造一个有颜值、高质感、沉浸式的新生态商业空间。

“新版”西单商场预计明年底或后年再次入市。在迎来生机的同时,西单商场仍面临商圈内商业竞相发展、彼此赶超的压力,想要在北京商业中站稳脚跟,仍需从“新”上下功夫。



“新版”最快明年底亮相

已有92岁的西单商场,急需一场“变革”来摆脱困境。北京商报记者从王府井集团获悉,西单商场的初步方案已经敲定,详细规划仍在持续进行深化设计。根据王府井集团董事长杜宝祥介绍,西单商场作为北京重点商业项目,面对日益衰减的影响力急需进行改造。目前,王府井集团将该项目定位为“都市生活引力场”,预计明年底或后年调整完成,再次入市。

北京商报记者了解到,西单商场将结合老字号守正创新原则,围绕品质生活、运动健康、数字科技、文化传承四条主线,对物业环境进行改造,以及采用绿色环保手法,融入数字化体验,将重新打造新生态商业空间。

所谓“都市生活引力场”,实际是想要填补西单商圈现有空白的消费。杜宝祥表示,定位的打磨,是根据西单整个商圈客群质量、基础进行研究。西单商场新面貌是要满足整个商圈还未引入的需求进行填补,要做“满足西单商圈客群、西单商场原有客群的多方面需求”既有客群的保障”两方面进行整体定位。

北京商报记者走访看到,目前的西单商场依旧维持原样继续经营,西单商场一层主

打化妆品品牌和珠宝品牌;二层、三层以女装服饰品牌为主,但存在大量品牌撤柜、店铺空置率较高的现象,即使在正常营业时段,商场客流依然较少。

西单商场诞生于上世纪30年代,前身由厚德、福寿等六个商场组成,后由西单商场员工自行设计建起西单商场营业大楼,于1978年正式对外营业,成为北京市四大商场之一。1986-1993年,西单商场连续八年夺得北京市大型百货店年销售额第一,并成为北京首家年销售额突破10亿元的单体店。到2002年,西单商场又连续七年夺得北京市单体店销售额第一,被誉为北京商业的旗帜和排头兵。

西单商场想要重归以往辉煌,必须加快改造的脚步。全联房地产商会商业地产工作委员会会长王永平认为,西单商场所处重要地理位置,它与友谊商店一样都具有地标意义。但目前由于该项目改造尚未完成,还需不断探索与打磨定位,所以在项目改造中理念的革新与创新的投入至关重要。

丰富购物选择

在此次规划之前,西单商场进行了多次尝试。公开信息显示,西单商场已经历了两次大规模调整。早在1994年,西单商场就对项目

进行扩建,扩建后的西单商场营业面积达2.7万平方米。再次改造是在2003年底,西单商场完成了第二次大规模改扩建,营业面积扩大到3万余平方米。至此之后,西单商场不断进行零散调整,不过均没有实现质的变化。

正是有了以往的高光时刻,才让大众更期望新的西单商场回归。同样,西单商场的改造计划正是西单商圈升级的缩影。此前,在北京商报记者走访西单商圈时,西城区商务局相关负责人介绍,西单商圈将以更新场、汉光、君太、大悦城和西单商场为节点,结合商业趋势,以数字化赋能新业态,发力首店经济,使西单成为名副其实的年轻化潮流聚集地。

上述负责人介绍,西单商圈要发力增加国潮、轻奢、科技、配饰等品类首店及旗舰店,引入新场景、新体验门店和国际品牌餐饮,布设符合市场最新趋势的高品质国际品牌酒店,提高业态品质,提供丰富选择,更好地服务高品质商务及休闲客群。

截至目前,同为百货业态的汉光百货、君太百货的调整成果已经显现。汉光近年来一直发力自营买手项目和数字化再造。目前汉光百货已经实现了所有零售百货线下管理的数字化,导购、楼层管理人员、汉光客服人员均在可视化数字化工作台完成原来的工作。

同时,君太百货近两年一直持续调整各品类的结构占比和旧品牌的升级,旨在提供更好的消费场景。

同商圈的相似业态已经提前迈出了创新改造的步伐,西单商场不仅要面临内部调整的磨合,还要面对外部的同业竞争压力。有业内人士表示,西单商场周边项目均在调整,从而竞争对手较多,所以西单商场必须考虑跟其他项目错位发展,进行针对性改造。

不过,改造也不能随波逐流。类似西单商场这类具有历史意义和地标性商业体,在改造的同时仍要选择保留自身以往的优势和特色,能够快速引起消费者共鸣。”上述人士指出。

老品牌重塑新形象

以西单商场为代表的老牌百货对于北京建设国际消费中心城市具有重要意义。为了让老品牌重焕新生,北京采取“试点先行”“一店一策”的方式,推进传统商场升级改造工作,促进消费升级。截至目前,北京打造了一批地标性消费项目,22个传统商圈和20家“一店一策”试点企业基本完成升级改造。

“增量出新,存量非标,既是西单商场的改造方向,也是未来商场改造的选择。”

中购联购物中心发展委员会主任郭增利表示,以新布局、新场景、新消费和新模式为核心的高品位消费升级已经成为北京商业发展的重中之重。西单商场应结合西单商圈的客群特点,对品牌、组合、场景和内涵方面做新颖度的创新。西单商场应在新增的商业设施中采用非标准化的做法,即超越同类商场的做法,形成自己独有鲜明的IP。”郭增利建议。

根据《北京市高品质商圈改造提升行动计划(2022-2025)》内容显示,北京将建设国际级商圈、城市级商圈、地区级商圈和社社区级商圈4级商圈体系。其中,城市体验消费的城市级商圈将以西单-金融街、新首钢园、华熙LIVE·五棵松等商圈为重点,将城市级商圈建设成为具有突出商业实力、特色消费活力和广泛传播影响力的城市体验新地标。

想要让老项目充满活力,未来仍需要加码潮流。郭增利认为,西单商场的发展方向应是将西单商圈与时尚潮流相融合,将自然生态的塑造与城市文化内涵相融合,进行多元组合的改造发展方式对于西单商场的改造或许能有出彩效果。

北京商报记者 刘卓澜
实习记者 王思琦 胡静蓉

Market focus

北京城市副中心绿色建筑面积超千万平方米

9月15日,北京城市副中心举行绿色建筑专题发布会,介绍当前副中心通过坚持发展绿色建筑,不断提高绿色建筑的科技水平,扎实推进国家绿色发展示范区建设的情况。目前,副中心绿色建筑面积达1005万平方米,成为国内首个大型公共建筑全面执行绿建三星级标准的地区;“绿色建筑+”融合发展成为特色,新型绿色建造方式全面铺开,绿色新技术的应用场景不断涌现。

执行标准北京最高

近年来,副中心先后出台了《北京城市副中心绿色建筑高质量发展的指导意见(试行)》《北京城市副中心建设工程绿色施工指导意见》等政策,多措并举,扎实推进建筑领域高质量发展。副中心还组织国内绿色领域领先的研究机构参与《北京城市副中心绿色建筑高质量发展专项研究》,为副中心绿色建筑高质量发展提供了智力支持。

目前,副中心绿色建筑走在全市前列,为国家绿色发展示范区创建打下坚实基础。绿色建筑建成一定规模。北京城市副中心党工委委员、管委会建管局局长、通州区副区长卢庆雷介绍,截至目前,副中心155平方

公里)67个项目获得绿色建筑标识,建筑面积约1005万平方米。绿色建筑执行标准全市最高。

2021年5月起,副中心范围内全面执行两个“百分百”,即新建民用建筑100%执行绿建二星级以上标准,新建大型公共建筑100%执行绿建三星级标准,成为国内首个大型公共建筑全面执行绿建三星级标准的地区。

“绿色建筑+”融合发展成为特色。据了解,副中心积极推动绿色建筑与超低能耗建筑、近零碳建筑、健康建筑融合发展,建成全国能源行业首个近零碳(能耗)项目——副中心智慧能源服务保障中心,综合能耗降低超过70%。新型绿色建造方式全面铺开,绿色新技术的应用场景不断涌现。

技术工艺频“上新”

副中心的重大工程如何体现绿色建筑的技术和应用?副中心工程办临时党委副书记、副主任陈晓峰介绍,例如中国人民大学通州新校区,各项建筑围护结构的热工性能按照绿色建筑三星级要求全面提升,屋面、外墙、外窗传热系数在现行北京建筑节能设计要求基础上均提升10%以上,全年暖通空调负荷比国标要求降低15%。

北投大厦项目“穿”上高效节能外衣,建筑采用固定外遮阳,并形成幕墙的通风缓冲腔体和换气层,实现遮阳的同时改善微气候和自然通风。裙楼利用外廊自遮阳,使夏季的围护结构热负荷可以降低13%,大楼冷负荷总体降低4%。

北京城市副中心站综合枢纽建设管理有限公司副总经理张威介绍,副中心站枢纽从规划设计方面提出规划引领绿色发展,数字化智能化系统助力绿色节能,还使用新技术新工艺实现绿色节能。通过综合减振降噪技术,副中心站枢纽范围内适宜开发土地增加约5.4公顷,实现了土地综合利用和绿色环保之间的最佳平衡。

首发集团东六环改造工程项目管理处

负责人何历超则介绍了东六环改造工程绿色建筑相关技术应用情况:“东六环改造工程南起京哈高速南侧,北至潞苑北大街北侧,全长约16.3公里。在隧道工法方面,我们采用长盾构方案,最大限度减少对环境影响。该方案可节约占地约600亩,减少树木迁移约4.7万棵。”何历超说。

三大建筑每年减排万吨

城市副中心剧院、图书馆、博物馆三大建筑及共享配套设施项目也应用了绿色建筑技术。三大建筑投运后,相比同类型未采取节能减排措施的公共建筑,每年可以减少二氧化碳排放10207吨。未来,这里将成为城市副中心率先亮相的公共文化设施和北京市绿色建筑科技应用的最新典范。”北投集团重大项目总监、城市副中心三大建筑项目部总经理陈宏达说。

蓝绿交织、水城共融,绿色低碳的创新理念正变为现实。陈宏达介绍,在三大建筑项目区域规划阶段,创新性打破了以往公共建筑各自独立建设的固有模式,实现了城市副中心剧院、图书馆、博物馆、共享配套设施及轨道交通预留车站五个单体建筑一体化设计建设的模式创新。在保证建筑结构

安全的基础上有效减少了工程量,优化了结构设计,提升了结构强度,兼顾了使用功能,降低了项目投资。据测算,一体化共构施工方式可减少支护桩约1400根、节省钢筋约2180吨,减少混凝土约14500立方米,减少土钉墙面积约3500平方米,减少TRD水泥土搅拌墙帷幕工程约78200立方米,减少备用井等井类打设约9400米。

目前,三大建筑项目已于2021年底实现外立面亮相的历史性建设节点,正在全力推进内部精装修工程、共享配套设施主体及设备安装工程。预计2023年底三大建筑及共享配套设施项目具备面向公众开放条件。

中国建筑科学研究院有限公司副总经理王清勤认为,副中心应紧扣“绿色品质”目标,满足人民群众美好生活新需求,突出“绿色低碳”主线,引导绿色建筑实践全方位转型,创新“落地实施”路径,建立绿色建筑管控模式,注重“绿色示范”引领,多场景展示先进绿色技术。

“副中心以绿色家园社区、绿色特色小镇为重点,系统示范绿色低碳场景,形成‘点-线-面’结合的绿色建筑示范体系,能集中展现副中心绿色建筑发展成果,彰显副中心绿色城市魅力。”王清勤说。

北京商报记者 方彬楠 实习记者 袁泽睿