

多个商业综合体相继亮相 杭州商业将呈多区域商圈发展模式



多个综合体迎来开业 各有各的“套路”

记者 章岚

Harbor House&Starbucks 跨界店、永辉超市、SASA……最近一段时间内,随着天阳D32、尚城1157·利星、杭州大厦501、衣之家城市广场等多家商业综合体的先后开业,不少杭州人的朋友圈又被屡屡刷屏。

近几年来,随着城市发展和格局的扩大,杭州多个方向已形成了新的商业中心。继传统的武林商圈、湖滨商圈外,城西的城西银泰城、西溪印象城,钱江新城的万象城,下沙的龙湖天街等都已区域内聚集了不少人气。

“相对来说,杭州商场的辨识度不高,无论是建筑风格还是业态布局,个性都不大明显。”有资深业内人士表示,“比起现有的一些老牌商业中心,新开的商场大都会有一些业态或建筑等方面的创新。”这也就不难理解,为何一有新开的商场就会吸引一大波人前去“打卡”。

近期扎堆开业的几大商业综合体,大都位于区域中心,在品牌上也均为杭州本土品牌或本土房企。而且,在业态布局以及定位上,也是各有各的套路。

位于桥西板块的天阳D32,是本土房企天阳置业打造的首个大型体验式商业中心。近两年来,随着大河宸章、吉祥半岛、名城公馆等新一批楼盘的相继交付入住,桥西板块内的居住氛围越来越浓厚,不过在商业布局方面却相对空白。

天阳D32的出现,让这个区域的居民生活便利不少。“超市买东西、约朋友吃饭,都方便了很多。”家住D32周边的周女士表示,“特别是永辉超市,东西新鲜又便宜。”

据了解,整个D32商业街区分为A、B、C、D四区,以主题餐饮和儿童亲子类为主要的商业种类,特别是儿童亲子教育类,从绘画、音乐、舞蹈的艺术教育到击剑、体操、跆拳道等健康运

动,一应俱全。而一般商场布局较多的零售服装类在D32反而并不多见。

此外,D32也将延续桥西固有的艺术文化氛围,不定期地举行一些艺术展览等。在开业不久,就已举行了2016亚洲室内设计优秀作品展,接下来还将举行东/西影像展、CIID年度大会开幕式集结活动等。

作为利星杭州二店的尚城1157·利星,除了承袭利星一店主打快时尚的特色外,在建筑设计、业态布局等方面也融入了南宋文化。

整个综合体的外立面以及内部设计借鉴了南宋建筑风格。在一楼中庭可以看到,高大的立柱以小青砖装饰。在品牌方面,也能看到许多与西湖边的利星一店一样的品牌,比如H&M、ZARA、优衣库、无印良品、星巴克、满记甜品等。不过在复制的同时,尚城1157也进行了创新。

在现场的楼层指引中可以发现,

除了美食、快时尚等品牌外,尚城1157还引入了“最天使”文创书城以及影院、健身、口腔医疗等新业态。不过就目前来看,文创书城、zara、优衣库等品牌尚在装修阶段,现场的装修味道还较为明显。

上周五刚迎来正式开业的杭州大厦501将进行“场景+服务+跨界”的尝试,定位为中高端时尚白领群体。早在开业之初,501的一些创新性理念以及商业布局就吸引了不少粉丝。在这里,不仅引入了Medical Mall健康医疗管理中心,还有Harbor House&Starbucks首家跨界店、I LIKE MORE艺术生活空间等具有小资氛围的品牌。

从现场入驻的品牌来看,杭州大厦501也是走时尚小资风格,服装品牌以设计师品牌、小众品牌为主;餐饮方面,除了目前市场上火热的蒸年轻、go辣等品牌外,还引入了宜之兰烤

肉、大开沙界、Black LuLu披萨工厂、Harbor House与Starbucks首家跨界店、朱丹自创品牌小时光等;儿童乐园区域引入了目前华东区最大的pororo儿童乐园。

不过从实地考察来看,高端医疗Medical Mall健康医疗管理中心预计将于明年开业,之前备受期待的早餐广场也因地铁尚未开通等原因而未开业。

“整体来看,501的定位鲜明,品牌也较为年轻时尚,很适合闺蜜之间的约会。”现场正在逛街的王女士表示。“就是地下车库比较乱,指引也没做好。”

作为衣之家2.0版本的衣之家城市广场,位于城东天城国际。与原先的折扣百货店的传统布局相比,衣之家城市广场在业态设置上,则新增了大量的餐饮和休闲娱乐业态,还引入了杭州首家SASA化妆品零售店。不过从客群定位来看,仍以周边居民为主,百货品牌也多是折扣店形式。

“创新”成关键词 个性化不明显仍是现状之一

近几年来,传统的千篇一律的商业综合体模式愈走愈窄,越来越多的商业综合体开始谋求转型,杭州几家老牌的商业综合体,如国大、百大和银泰西湖店、解百等纷纷踏上了转型之路,其中银泰西湖店转型为购物中心,以西湖银泰城形象亮相,国大等则还在闭馆整修中。

新开的一些商业综合体在定位上也力求创新,并开始一些新方向的尝试。

蛰伏近10年的嘉里中心,目前已逐步亮相。不仅有星巴克甄选店、热门甜品品牌蔡嘉、杭州本土西餐品牌

mamala等热门餐饮品牌,東田造型也在这里开出了首家跨界理念美发店,此外,还有设计师、高级手工定制等知名品牌。

去年开业的永旺梦乐城主打“日系品牌+日式礼仪服务”。在引入品牌上,除了传统的一些餐饮、服装品牌外,梦乐城还引入了永旺超市、日本家居品牌NITORI等。

“永旺最满意的还是现场的一些人性化设置和服务。”家住城西的林先生表示,到了周末特别爱带孩子去永旺逛,“卫生间还有儿童座椅等设施,

设计得都非常人性化。”

下沙的龙湖天街则紧抓年轻群体追求时尚生活的需求,引入了一批年轻时尚的品牌,并在综合体打造欧美以及日韩主题街区。在业态设置上,不但有传统的吃喝玩乐,还引入了西西弗书店、猫的天空之城等偏文艺小清新的品牌。

“不可否认,不管是传统的商业综合体还是新亮相的综合体,都在做一些整改和创新,但标识性还不够明显。”杭州本土一资深业内人士表示。

该业内人士分析,比如永旺梦乐

城,在人性化设置以及服务上做得很有特色,但业态并不丰富,布局也一般;城西银泰城、西溪印象城等虽然人气不错,但业态布局上特色不明显,以大众消费和家庭消费为主;西湖边的湖滨银泰则受限于地块等原因,分布较为零散。“但并不是说这些综合体不成功,衡量一个综合体的好坏,需要从所处的区位、操盘运营能力以及业态功能布局等多个方面去考量。在上海、北京等城市,有不少让人眼前一亮的商业综合体值得杭州学习。”

多个综合体在建 多区域商圈发展趋势愈发明显

据最近出炉的《杭州市商务发展“十三五”规划》,在“十三五”期间,杭州将建成钱江新城-钱江世纪城、运河湖滨高端商务带(运河-武林-湖滨-吴山)等2个市级商业中心,同时培育下沙、江南、临平、大江东、城北、未来科技城等6大市级商业副中心。这也意味着未来,杭州将形成多区域商圈发展的局面。

事实上,就目前来看,多区域商圈发展的局面已初步形成。

以钱江新城为例,除了现有的万象城、砂之船等商业综合体外,接下来还有来福士广场、高德置地广场等大型商业综合体在建,按照目前这两家综合体对外放出的消息,均立志带来不一样的商业体验。以来福士为例,在品牌引进上,偏向于尚未进入杭州的国际轻奢品牌和设计师品牌。

运河商圈则除了刚营业的天阳D32外,未来还将迎来远洋·乐堤港、绿地·中央广场、中粮·大悦城等多个综合体的相继亮相。其中远洋·乐堤港与绿地·中央广场仅一街之隔,按照规划,乐堤港定位为艺术购物中心,讲究的是传统文化与现代艺术的结合,

而绿地·中央广场则致力于打造韩国城特色商业。此外,不远处还有中粮·大悦城。作为全国第8座大悦城,杭州大悦城以“年轻、时尚、潮流、品位”为品牌理念,融合了购物中心、滨水街区、地标商务、情景豪宅四大业态。其中购物中心约为20万平方米体量,滨水商业街则将是杭州目前唯一具有码头的滨水商业街。

临平商圈也已有多个商业地产项目落地。尤其是迎宾路上,就已集结了华元·欢乐城、理想·银泰城以及崇邦·余之城三大综合体项目

传统的武林商圈,接下来也将迎来升级扩大。目前国大城市广场,外立面已基本露面,预计将于年底左右全新开业。按照规划,15万平方米的国大城市广场,高达28层,包括商业、酒店和写字楼,其中地下2层到11层是商业部分,这也将是杭城最高、楼层最多的购物中心。而在业态布局上,按照此前项目负责人对外说法,所有的业态和品牌组合,都只会用有趣这一维度来衡量。据介绍,未来国大城市广场8楼以上就能看到西湖,因此店家在装修时也会加入观景元素等。

