

“聚焦文化徐汇 助推现代服务业发展”论坛嘉宾观点集萃

文商融合品质重塑 徐汇商圈转型之道

中共上海市徐汇区区委副书记、区长方世忠在论坛上的主旨演讲

上海市政协副主席周汉民为徐汇区文化助推现代服务业的转型升级开出了五味一体的中药,就是以民为本、科技创新、多元共承、合作共赢与面向未来。我认为非常好,因为一个区域的发展是需要不断调整的。区域发展需要有战略,也需要有战术,所以这次主旨演讲的主题是围绕文商融合、品质重塑,和大家一起分享我们徐汇区商圈,也是上海重要的一个商圈的转型之路。

徐家汇是徐汇的历史源头,现代徐家汇的发展更是徐汇发展的高度浓缩。纵观徐家汇发展的历程,正如上海现代服务业联合会会长周禹鹏致辞中所说,创新转型始终是一条贯穿其中的主线。改革开放前,徐家汇地处城郊结合部的交通要道,聚集了一批农副产品店铺和菜场,这也为今后徐汇区商圈的形成奠定了基础。

徐家汇的第一次蜕变发生在1985年,当时徐汇区正式被列为上海的商业副中心。在上海率先试点建筑、道路、景观的统一设计管理模式,集聚了首家中外合资零售的中兴百货、开创商场“中厅”设计的第六百货等,商业氛围日益浓厚。进入上世纪90年代,特别是地铁1号线开通后,徐汇区商圈开始走上繁荣发展的快车道,东方商厦、太平洋百货、大千美食林(美罗城)、百脑汇、港汇广场等商业载体相继落成,每一家商场的开张都是当时上海滩热议的话题。作为上海第一个以地铁站为中心“圈状”发展的商业商务集聚区,徐家汇集商业购物、商务办公、文化休闲、会议展览、酒店公寓于一体,开风气之先,引领时代潮流,其金字招牌逐渐深入人心,在上海乃至全国的影响力日益扩大,也在多次消费者调查中被评为最喜爱的购物地。

现在的徐家汇,正处于发展的平台期,也可以说是瓶颈期。无论是20年前我们建设的载体体量、综合配套,还是环境品质,已经明显落后,面临新商圈不断形成、社区商业分流和电子商务新业态多重冲击,徐汇区商圈新一轮发展迫切需要再转型、再突破、再提升。今年,徐汇区迎来第二次蜕变的重大机遇,上海2040城市总体规划明确把徐家汇商圈和上海徐汇区滨江的上海西岸列为中央活动区。从商业副中心(中央商务区CBD)到中央活动区(CAZ),意味着徐家汇未来的发展将不只有经济这个维度,而是融合了社会、环境、人文等多向维度,承接金融服务、总部经济、商务办公、文化娱乐、创新创业、旅游观光等全球城市的核心功能,徐汇区的转型也将不只是个别单体的调整改造,而是整个区域标志景观重塑、商业模式再造和空间品质的提升。

徐家汇有着深厚的历史文化底蕴,是中国近代文化与西方文化第一次接触的所在地,是海派文化的发源地。徐家汇文明代表着近代以来上海文明的最高等级,徐光启是西学东进的奠基人。

徐家汇也有着独特的地理空间形态,拥有得天独厚的文化地理特征,北有4.4平方公里的衡复历史风貌区,是上海居住特征最鲜明的历史风貌区,这里包括历史保护建筑和一般历史建筑将近6000幢。东为现代文化新地标徐汇滨江,我们为此取了



中共上海市徐汇区区委副书记、区长方世忠

非常文艺的名字叫上海西岸。最近这里举行了一个“全球水岸对话”,我非常自信的是,上海西岸应该说在全世界的水岸城市中,无论是公共空间的打造,生态环境的营造,文化项目的建设,还是它的历史文化的定义,都是领先的。这个地方未来将积聚10个美术馆、7个剧院,可以成为中国乃至亚洲地区美术馆和剧院最集聚的地区。南接上海体育场(馆),向西是上海乃至中国最重要的科技创新承载区——漕河泾国家科技创新园区。再向南是正在建设的徐汇区体育公园,未来徐汇区体育公园将会成为上海一流体育赛事与一流市民体育开放的公共空间,传统、现代、科技、体育、娱乐、旅游等元素都可以在徐家汇找到,东西南北中正好是融合了历史风貌、科技创新、文化时尚、体育休闲。所以,我坚信,徐家汇的未来深有潜力、大有可为,对标卓越全球城市核心功能,对标国际知名商区的发展规律,我们要在徐家汇的“汇”字上做文章,“汇”世界、“汇”文化、“汇”生活、“汇”古今,打造商业、商务、文化交融、文旅、休闲、娱乐等多种功能汇于一体,引领和示范上海CAZ发展的国际化城市多维空间。

我们将从三个方面来做好徐汇区的转型升级。

第一是通过文商融合、重塑徐汇区商圈的核心价值。没有文化的商圈,是没有灵魂的商圈,是不可持续的。大家可以看到,不管是纽约、伦敦或其他国际化大都市,必定有顶级的文化设施和文化资源,一出门就有很好的美术馆、博物馆、剧场,这就是全球城市的软实力。我和余秋雨先生曾探讨过文化与商业的关系,他说文化与商业有三个阶段,一是商业带动文化,二是文化带动旅游、带动商业,三是文化就是商业、商业就是文化。我认为,徐家汇的转型

就是要从第二阶段上升到第三阶段,提升徐家汇的品牌溢价能力,成为徐家汇软实力的象征,重点打好“三张牌”:

一是“历史”牌。“徐家汇源”是上海第一个开放式的4A都市旅游景区,包含近代上海百年文明的历史遗存(徐家汇天主教堂、观象台、藏书楼、徐汇公学、百代公司旧址小红楼等)。我们将以天主教堂广场的修缮改造为契机,按照“文化有脉、商业有魂、旅游有景”的发展思路,加强“徐家汇源”各景点内部的有机串联,打造具有历史文化底蕴和海派特色的公共空间,海派特色的公共商业空间;未来,你可以一边在广场上喝咖啡,一边感受海派文化文脉的气息。

二是“文艺”牌。徐家汇“上剧场”是台湾著名戏剧导演赖声川先生在上海的第一家属属剧院,而美罗城的旧址,当年正是徐汇剧场。剧场回归商圈,代表着生活与文化艺术在商圈完美融合,引领新的生活方式,我们还将充分利用上海电影广场、上海大众舞台等文化载体,加强与中外文化机构合作,引入文化周、电影节等活动项目,引领时尚潮流,打造影视传媒高地。未来,方所书店也将落户教堂广场,成为文艺青年们汇聚的又一目的地。

三是“活力”牌。改造中的徐汇区体育公园将成为上海中心城区标杆性的体育型公共开放空间,一流体育赛事、体育产业、全民健身等内容集聚,将进一步塑造徐家汇地区体育特色鲜明、创新活跃、国际交流活动密集的形象,成为上海国际大都市体育、健康、时尚的引领区域,以及一流市民体育休闲的一个公共开放空间。在这里我们也会让商业和体育休闲融合在一起,通过文商的融合来重塑徐汇区商圈的核心价值和灵魂。

第二是城市更新,完善徐汇区商圈的城市功能。充足优质的载体空间是商圈持续繁荣的基础,单体体量狭小、公共空间不足是徐家汇转型升级的“痛点”,我们在全市率先尝试城市更新,通过新建与改造并举,拓展徐家汇未来的发展空间。

目前在做三件事:一是兴建超级城市综合体。徐汇区中心地块被称为“上海市中心最后一块黄金地块”,总建筑面积约为70万平方米,相当于再造一个徐家汇。项目包括超过30万平方米的上海最大商场(相当于10个汇金、3个国金中心)、370米的浦西第一高楼以及一座超五星级酒店,将建成集高档商场、办公楼宇、高端酒店、活动中心、枢纽中心等功能为一体的大型城市综合体。目前一期即将竣工,正在加快三期施工,预计2018年实现部分开业,2022年整体竣工。

二是打造已有载体新功能。大家可以看到,美罗城边上的西亚宾馆,现在已经成功更新为T20。这是上海商圈中间首例城市更新示范项目。以空间开放化、绿色生态化、建筑特色化为方向,在不增加经营性建筑面积前提下,提升建筑整体高度,纳入两层架空的人行平台、公共停车元素,并设计有最新颖的建筑物垂直绿化和屋顶花园,努力打造成一个全新的5A低碳商务示范性地标,现已进入全面招商阶段,众多知名机构争相入驻。太平洋数码二期已经拆落地,正待规划重建,定位为新型商业。年底,港汇恒隆将开始外立面改造,汇金、六百、汇联商厦整体外立面改造方案也已经形成,商圈载体更新全面推进,都将进行新一轮的城市更新,而在这个过程中我们的方案已经全部形成。

三是塑造公共空间高品质。核心项目是即将开工的天桥连廊和教堂广场改造

项目。二层连廊将串联起徐家汇地区大部分商业楼宇以及徐家汇公园、徐家汇中心等,形成可供行人漫步的“空中花园”,让所有分离的商业综合体,形成一个环状,通过环廊、天桥形成一体。教堂广场改造后将提供一个开阔的公共活动和休闲空间,实现人行交通和空间景观的“双提升”。同时,我们还加快推进交通配套设施和智慧交通平台系统建设,优化停车资源配置,提高道路通行效率,大大提升市民在徐家汇商圈的便捷度和舒适度。

第三是业态提升,焕发徐汇区商圈的商业活力。业态的转型升级是商业发展的必然选择,也是走出同质化竞争怪圈的有效途径;从2012年开始,徐汇就开始有组织有计划地开展徐家汇商圈业态提升工作,确定了“有增有减、从低到高、线上线下”的思路,在通过城市更新改善外部环境的同时,通过业态调整增强内生发展动力。

一是“减”低端数码市场业态。徐汇区曾经以数码市场闻名,数码业态非常丰富,当年市场非常火红,原有数码业态经营面积大约4.7万平方米。目前通过太平洋数码二期拆除重建、百脑汇内部改造以及业态调整的方式,缩减了经营面积2万多平方米。百脑汇徐汇店引进了自有品牌“乐之科技智能体验馆”和“电竞馆”等新业态新模式(面积为1.8万平方米),从鱼目混珠的数码市场模式升级为科技智能的互动体验空间。

二是“增”高端主题业态。现在,人们基本的消费需求都可以在社区商业体得到满足。套用马斯洛需求理论,中心区的商业中心必须满足更高的需求,就是社交的需求,精神的需求,美罗城是徐家汇商圈最早启动业态调整的企业,打造了艺文廊、欧风街、五番街等5条主题街,形成一层一层街格局,引领了年轻、时尚、潮流、乐活的体验模式。又如,航空大厦,原来主要用做数码产品仓库,经过整体清退、包租、改造,变成了创意产业商务办公楼,引进体验店、展示中心等新业态。多业态的融合发展,为商圈注入了活跃、互动的因子,有助于重塑“人本”的消费生态。只要走进徐汇区、美罗城,就可以感受到这些主题商业业态的调整与改变。

三是“促”线上线下的融合发展。信息时代,实体商业也必须插上互联网的翅膀,徐家汇“智慧商圈”建设起步较早,2012年就开发了网上商城,也是一个“同一产品线上线下一个价格”的电子商务平台,2015年被市经信委、市商务委确定为上海市首批智慧商圈创建试点,实现了公共区域无线网络全覆盖。今后,可以通过APP完成手机支付及停车位、电影票、餐厅预订等功能。

徐家汇商圈的转型是一个永恒的话题,也是一个不断创新探索的过程,以上是我们对徐家汇发展的思考与实践。真诚希望这次主题论坛能够成为业界交流的窗口和平台,能够集众人之智慧、纳各方之良言,为徐家汇商圈的再次腾飞贡献才智。相信通过各级领导、专家和各界朋友的真知灼见、出谋划策,通过我们的齐心协力、开拓创新,扎实工作,徐汇一定能早日建成现代化国际大都市一流中心城区。

文化引领商业创新

■上海美罗城商业管理有限公司总经理 徐春华



上海美罗城商业管理有限公司总经理徐春华

当前经济下行的压力仍然很大,如何直面新形势、新任务、新问题?以文化引领商业创新,营造新心态,激发新动能,拓展新合作,下面与大家交流美罗城的实践与感悟。

第一是商业+文化,打造新生态。多年来我们积极探索构建生态商圈,整合不同品牌、不同业态,形成共生、互生、再生的价值循环系统,体现美罗城的生态优势。我们的主要做法有:在形态上打造街、道、廊、坊、庭、院,网立体化街区式购物中心。从副一楼的五番街,到一楼的森林,以及五楼文艺范的“上剧场”、海派文化的上海弄堂,坚持美罗城的转型创新,新生态一城一风一文化,业态上形成美罗城吃喝玩乐逛——都市型一站式体验式消费结构。

如今的商场已不再是单纯的购物中心,要更好地满足消费者面对面的情感交流,文化体验、增值服务的个性需求,这种体验感是键对键的网购不能比的。内涵上,探索与实践“商业+文化相结合”的发展模式,着力提升不同品牌、不同业态的文化含量,形成品牌的竞争优势。

徐汇区人杰地灵,富有文化底蕴。美罗城前身有三个文化单位,包括徐汇区文化馆、徐汇区工人俱乐部。在调改过程中,传承我们的历史文化基因,引进、整合文化品牌,将传统和现代相结合,文化和商业相结合,提升商场的文化含量和附加价值,把历史的记忆和文化的底蕴定格在时尚、潮流的美罗城。

第二是创新+转型,打造新动能。文化引领商业创新,转型促进商业发展。尽管经济下行压力不小,

美罗城却仍然处于上升通道,我们净利润连续10年达到两位数增长,2015年再创历史新高。这主要得益于我们坚持“创新驱动、转型发展”的主线,坚持“调整”这一市场永恒的主题,并在其过程中导入新品牌,引进新业态,完善新生态。

在美罗城有限的物理空间里,创造无限且更大的价值空间;促进资源、资产价值的最大化、品牌效益的最大化、股东投资回报的最大化、企业社会效益的最大化。与此同时,我们以上海名牌五番街为引领,提升服务能级,强化软实力,增强核心竞争力,更好地满足消费者日益增长的个性化物质文化需求,创造消费、引领消费,让消费者在品位徐汇人文、体验商业文化的同时,激发购买活力,形成特色文化消费。

第三是整合+共赢,体现新合作。有位专家在实地考察美罗城后,赋予美罗城一个形象的标签:马赛克经济。回顾美罗城20年发展历程,我们始终把商户的关系定位在合作好伙伴,而非传统意义上的房东和房客。在区委、区政府领导的大力支持下,赖声川专属剧场在2015年12月5日“上剧场”隆重开幕,也诞生了“上剧场”的模式,开启了文化引领商业创新的新局面。

未来我们将进一步整合生态圈资源,优化生态圈的合作伙伴关系,在现有的“上剧场”、大众书局的基础上,进一步拓展音乐教育各种资源,扩大与创造新合作,通过文化品牌和商业业态的整合,以文化推动商业发展,将人流转化为客流,聚商产业化,赢得商机,商业+文化,文化和商业的融合,让我们的生活更美好。