



编者按:

“福布斯静安南京路论坛”自2007年首次举办至今,已走过了12年的发展历程,论坛持续从全球化的视野和格局探讨互联网、大数据、时尚设计、开放格局,结合发展的新需求和市场的大趋势,扎根南京西路商圈,不断探索与商圈发展密切相关的的焦点话题,为静安南京西路商圈发展拓展新思路、寻找新路径,对标国际最高水平,为上海国际消费城市示范区建设提供了国际视野和经验范例,已成为一个颇具国际规模和影响力的资深论坛品牌。当前,城市更新,是复兴城市文化、重塑城市功能、振兴商圈经济的重要手段。伴随着城市的发展,城市更新已成为未来城市可持续繁荣发展的关键点和驱动力。城市更新,不只局限于空间更新,作为城市中最为核心的活力区域商圈,其功能与业态的更新对于提升城市品质极为重要。

在2019福布斯静安南京路论坛上,主办方以“重塑商圈空间布局”和“业态焕新,赋能商圈未来”为主题,举行了两场圆桌对话,探讨这股城市发展的新浪潮,共论城市有机更新,赋予商圈新功能。

其中,以“重塑商圈空间布局”为主题的圆桌对话,由福布斯环球媒体控股有限公司首席中国顾问、福布斯中国总编范鲁贤先生(Russell Flannery)担任主持。邀请了意大利蒙特拿坡仑大街协会主席伽利尔摩·米亚尼(Guglielmo Miani)先生;上海静安置业(集团)有限公司董事长时筠仑先生;美国AECOM集团副总裁、亚洲区规划设计总监Lenren Lee先生;CBRE(世邦魏理仕)董事总经理Luke Moffat先生。从宏观空间布局角度,深入探讨商圈和城市的规划与发展,从而提升商圈商业价值与核心吸引力。

以“业态焕新 赋能商圈未来”为主题的圆桌对话,由Asia Insight中国区董事总经理Denise Kwok担任此次环节的圆桌主持。邀请了意大利奢侈品委员会董事,玛莎拉蒂大中华区董事总经理薄嘉铭先生,菲拉格慕博物馆馆长斯特凡尼娅·里奇(Stefania Ricci)女士;景观建筑设计师,地貌景观设计创始人Dwight Law先生;奥马意大利美食烹饪学院总经理兼校长安德里亚·赛尼加利亚先生(Andrea Senigalia)。从微观的业态布局更新,探讨商圈的软性价值,研究业态更新对商圈的重要意义。

本报从中选取了几位嘉宾的精彩发言,以飨读者。

● 圆桌议题一



范鲁贤



伽利尔摩·米亚尼



时筠仑



Lenren Lee



卢卡·莫法特

● 圆桌议题二



Denise Kwok



薄嘉铭



斯特凡尼娅·里奇



Dwight Law



安德里亚·赛尼加利亚

因地制宜 换位思考 构建人文和谐商圈 ——美国AECOM集团副总裁、亚洲区规划设计总监Lenren Lee

我先讲一下曼彻斯特的案例,有些人可能知道,1996年,曼彻斯特市中心发生了恐怖袭击,曼彻斯特的商业中心受到了严重的影响。众所周知,曼彻斯特是英国第二大的城市,二战时受到了很大的损失。二战后,曼彻斯特虽然进行了重建,但是城市空间的总体规划并不是太好,1996年

之前实际上曼彻斯特的经济已经开始衰退,同时也因为工业外移以后,经济的实力也不如以前。1996年的事件迫使曼彻斯特市中心进行改造。为此,曼彻斯特市政府组织了国际竞赛,我们公司赢得场这个国际竞赛。对于曼彻斯特这样一个在战后经济衰退,现在又再度受创的城市,

我们如何把它的经济能量重新找回来?这是个很困难的挑战。

另外,曼彻斯特是一个历史悠久的城市,这里保留了大量的历史建筑,也就是说我们在规划的过程中还需要对此保留。在改造过程中,我们做的第一件事,就是先把外部空间恢复,打造了3个高水平的开放空间和

公园。也因为这些公园的建设,与之配套的商业投资很快就聚拢来了。现在曼彻斯特不仅又成为商业中心,同时也是欧洲非常重要的文创基地。

另外一个项目,就是我们帮广州天和商圈做的微改造。天和商圈是国内第三大的商圈,是北京海淀、上海陆家嘴之后中国第三大的经济商

业圈。我们接受了天河商圈管委会的委托以后,联合了很多媒体,去采访了大量当地人群以便收集数据。最终,我们所做的规划和传统方式有很大不同。我们从消费者的角度,对天河商圈进行了详细的调查。从外部景观、交通到招商等等,甚至我们还考虑到未来城市永续的发展和智

慧城市。经过调查后,我们确定了最终的方案,把整个商圈开放空间的比例从44%提升到66%,打造更多的外部空间。

我想,过去的这些经验,未来都可以应用到诸如静安、南京路,甚至闸北等等整个上海的城市商业圈建设中。

以文化为魂 打造历史与时尚相结合的新型商圈 ——上海静安置业(集团)有限公司董事长时筠仑

静安是上海市拥有历史建筑总量最多的一个区域,目前在静安区,从1900年到1930年期间的建筑,大概有将近200万平方米左右,这些建筑的房龄基本上都在百年以上,而且从位置上来看,分布的也非常均匀,基本都是沿着南京西路两侧向南北辐射,这是和上海开埠以来城市建设和发展的轨迹相吻合的。因为上海从外滩开始,从东向西一直延伸。

所以说,这些建筑未来如何在城市更新中与现代商圈更好地结合是一个很有意义的话题。我认为历史建筑既能为商圈提供更多的新动能,同时也能够让我们继续推动历史建筑的修缮、保护以及再利用。

关于历史建筑和商圈的结合,我有一些想法与建议分享。

首先,在历史建筑的改造和再利用上,我们一定要关注目前消费者需求方面的变化。从目前来看,消费者的消费行为和消费的感受,与以往相比有了很大的变化。以往消费者在进入商圈,往往是以购买或者获得某一样商品为目的。但是现在有所不同,消费者除了获得商品外,更多的是注重消费过程中的总体感受,甚至有些消费者希望能体验到沉浸式的购物,这种需求变化是非常巨大的。所以说,现在有很多所谓的网红打卡点,爆款等等,这些都和目前消费者表现出的新消费行为有关。

其次,我们也发现,以往的商

圈或者购物中心功能相对单一,就是以提供商品给消费者购买而存在的。但是,现在的购物中心,已经开始演变成文化、商业和旅游融合在一起的综合体,这也是我们需要关注的。另外,以上提到的将近百年历史的建筑,当初设计的原始功能往往在于居住,所以这些建筑的平面布局和空间架构是为居住而设计的,如果现在要做为办公或者商业应用,那么内部空间的调整会非常大。这些历史建筑能否承受,也是我们需要关注的。

最后,历史建筑本身经历百年,它所附带的历史积淀、文化积淀以及本身的历史感的厚重,与我们现在新型商圈赋予的时尚、轻盈的风格以及艳丽的色彩等需求,还

是有矛盾的。

综上所述,以上的种种问题,我认为在历史建筑和商圈的结合中一定要注意。

所以,我有一个建议,可能在未来,我们对历史建筑进行改造、投入使用的时候,还是要坚持三点:1.所有的改造必须立足于对历史建筑保护的基础;2.文化为魂,把历史建筑本身的文化内涵和建筑演变在整个的改造中体现出来,从而赋予这个新型商业载体独特的魅力,这是我们需要考虑的;3.所有的改造,希望都能做到以人为本。

嘉宾关注:网络的电商对于消费的影响。您个人认为,未来这个影响可能还会有怎样的变化?从

静安南京路的角度来看,应该如何面对未来的变化?

对于这个问题,我想还是分享一个案例。应该说,从目前来看,实体百货零售业受到电商的冲击非常大。“双11”当天电商消费额达到了2684亿元,仅仅一天的消费额可能就是整个实体百货全年的零售总额,这样的冲击是非常惊人的。

郑惠强会长在演讲中提到新零售,也就是说新型消费者在目前的零售中,除了购买服务或商品外,还追求体验,追求新技术的融合,这一特征目前已经非常明显。例如,我们在吴江路运营一条专业的街区,这条街从1996年建成,原本销售确实是以百货零售、一些小

型超市、新型药妆为主。到2008年我们做了改造,改造的原因就在于消费客群和消费习惯有了变化。现在我们在继续改造,现在改造的目的是为了迎合消费者新型的需求。比如说消费者对购买过程中的感受、体验。另外,我们还要解决在沿南京西路以高端商业商务为主之后产生的错位补充需求。除此以外,在整个商圈里,要尽可能提供新的共享空间、配套空间,让我们的消费者能够慢行、停留、休息、娱乐等等。如果从这些方面入手,能够更好地满足消费者的话,我相信,未来商业街也好,商业体也好,可能会和网络电商错位经营,我们在各自的领域,能够和谐共存。



本期专题由本刊编辑部根据“2019福布斯静安南京路论坛”速记采编整理。摄影:刘为军