

晨报记者 钱鑫

2023年,上海新开购物中心(3万平方米以上)共34家,到目前为止,上海共有购物中心381家,其中20万平方米以上的特大型购物中心达到17家,这是记者日前从上海购物中心协会发布的《上海购物中心2023/2024年度发展报告》中获得的信息。

尽管购物中心的生意越来越难做,购物中心的抢客大战也日趋白热化,但购物中心的的增长速度并未减慢:2024年上海拟新开3万平方米以上购物中心(含旧改项目)达52家,创五年来新高。

到今年年底,上海将拥有433家购物中心。

上海的购物中心,将如何共生共长?



## 上海的购物中心将达到433个

# 销品茂,在“血拼”中如何共生共长?

### 浦东最多,小项目最多

在去年新开的34家新项目中,浦东占了5家,而市中心区域除个别小型项目,并没有中大型新开项目,而市郊开发区、新城区发展空间较大,新开中小型项目比大型项目多。

在新开20家项目中,有15家属中小型项目,10万平方米以上的仅有5家,分别是浦东临港港城广场、曹路招商花园城、真如环宇城MAX、上海红象汇和上海鑫耀·光环Live。

到2023年,上海20万平方米以上的特大型购物中心达到17家,包括陆家嘴上海中心、五角场万达广场、月星环球港、仲盛世界商城、百联中环购物中心、江桥万达广场、陆家嘴正大广场、闵行万象城购物中心、闵行爱琴海购物中心、长宁龙之梦购物中心、长宁龙湖虹桥天街、五角场合生汇、七宝万科广场、世界跨境城、青浦万达茂、南翔印象城和新增加的上海红象汇。

### 围绕“一刻钟生活圈”布局

2023年新开的新项目中,70%是属于社区型购物中心,且大多在市郊居民社区中心。14个旧改项目也都是定位于满足社区生活需求的社区商业项目。

一些社区型购物中心,紧贴社区居民,从居民的实际需求出发,努力打造亲民便民惠民的“邻里中心”,百联曲阳邻里购物中心利用数字化基础比较好的优势,充分发挥线上居民小区社群优势,组织驻店商户为居民解决最后“一公里”困难,甚至最后“100米”居民急难愁盼实际问题,在居民文化体育、幼儿早教等方面开展“邻剧场”,做到“零距离”。浦东商场股份公司新开的浦乐汇上青店和成山店、百联临沂购物中心在便民惠民“一刻钟生活圈”上下功夫,努力打造既贴近居民,又具高品质的家庭生活中心,较好地满足了居民日常生活保障和文体乐等美好生活需求。

去年12月16日调改升,升级后重新开业的百联西



郊购物中心,面积虽达10万平方米,定位为社区商业,以引领潮流的多功能业态展现在社区居民面前,受到消费者青睐。

### 打造年轻力中心

各购物中心为吸引更多的年轻人线下消费,更加重视业态创新和场景体验,打造年轻力中心。一是文创国潮大行其道,通过元宇宙VR技术,将国粹国风以虚拟与实景相融合,不断推出各有特色的微电影、微剧场等文娱项目,百联股份的ZX创趣场,机遇星球的元宇宙X-META元宇宙VR虚拟剧场深受年轻人的喜欢。

拓展户外休闲运动,利用自身优势,营造绿色生态环境,满足消费者走向大自然的需求。瑞安集团的蟠龙天地开设草坪微度假,一边是露营烧烤,一边是泛舟戏水,让消费者放松心情,度过欢快的周末。

引驻新式茶饮、特色餐厅,满足新消费,各购物中心根据消费新趋势,不断提升餐饮品质品位,打造多元特色餐饮文化,去年底开业的中海环宇城,注重提升餐饮品位,以“品质中餐,优雅西餐”满足消费者的新口味,其中引入的满板前品牌,将餐厅环境作为一个作品呈现给消费者,设置了宽45米,高18米的瀑布造景,让消费者品尝美味佳肴的同时,置身于优美激荡的水景环境中,感受不一般的体验。

### 今年五个新城成布局重点

2024年上海拟新开3万平方米以上购物中心(含旧改项目)达52家,其中10万平方米以上有12家。随着上海五个新城建设的加快,各商业巨头加快了新城及开发区的项目布点开发,2024年将有28个新建购物中心开业,如海蓝鲸购物中心、临港城市书香、中集·美兰湖金地广场、乐高乐园无限缤纷里、网易上海国际文创科技园等10万平方米以上大型项目在市郊落地。

浦东新区继续领先于其他各区,2024年将有十多家购物中心开业,占全市五分之一。

上海的购物中心(广场)密度越来越高,竞争也越来越激烈。一些早期传统购物中心在新开购物中心的挤压下,将加快调改升级,商管头部企业利用其品牌经营上的

优势,或进行购并重组,或实施轻资产管理,推进传统购物中心的转型升级。

### 社区商业成为市民的第二会客厅

贴近市民日常消费,满足市民美好生活的社区商业发展空间巨大,一些社区商业企业充分利用已有的社群、“团长”、“店小二”,以“零距离”提供便捷的一刻钟服务。

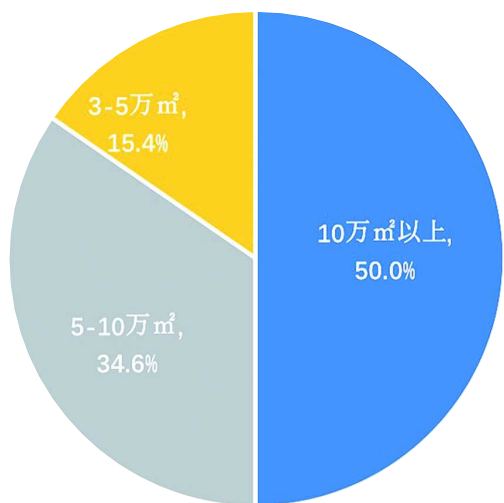
一些驻店品牌餐饮、超市药房将充分利用疫情中形成的外卖外销外送模式,由快递小哥将温暖和问候送进千家万户,消费者足不出户也能享受美好生活。

复合型、体验式、品质化将是社区发展的新特征,为了更加亲民、便民、惠民,社区商业将根据不同区位,不同消费群体,经营定位呈现多元化、差异化。像三林印象汇、唐城印象天地、由光大会展西馆改造的SAGA光明之城以及浦东的EKA·天物,将以“小而精,小而美”的品质化“家庭生活中心”、“生活加油站”、“亲子乐园”更受青睐,以美食、怡老、亲子业态为主,充满家庭美满生活气息;以青少年消费为对象的文娱健身为主的社区商业,以新潮时尚的健身运动、体育竞技、创智创业、文娱培训广受青年家庭欢迎,充满健康向上,朝气蓬勃的气息;在高档社区,以时尚、经典,展示美好生活,满足社会交际,人文观景,体现个人价值和精神享受的需求,打造既时尚又经典“新会所”将是新趋势。

### 个性化商业空间适应多样化新需求

随着人们的消费观念和不断更新,购物中心为适应新需求,业态创新,创造新消费将是购物中心永恒主题,文创+艺术,国潮+新潮,绿色生活+健康运动,幼儿早教+宠物友好等各具特色的“非标”购物中心将成新的消费热点。浦东花木时光里面积不大,以打造“文化+艺术”为特色,将更受消费者欢迎。GATE M西岸梦中心,将以百米双剧场+开放商业+多功能滨水体验呈现给消费者;与北外滩友邦大剧院联动的商业金融中心,依傍奉贤古华园的公园式商业街区——奉发·古华庭以及中海环宇城的滨水绿廊公园将为消费者带来新的生活方式和新的场景体验。

随着数字经济的发展,二次元、元宇宙的VR虚拟场景与现场实景的融合更受年轻人欢迎,IP文创在实体商业空间的运用越来越普及,让人们置身于前所未有的环境体验,得到独特的情感享受,以达到聚客增流之目的。



2023年新开购物中心不同面积比例图



广告