



旅游名片到商业名片

作为北京名片，王府井商业街如今的角色定位当中，商业属性也是越来越重要的维度。在区域规划工作当中，王府井地区主管部门多次提到要“推进王府井商业街向中国最好的商业街、国际知名的世界级商街迈进”。

从元代开始热闹起来的悠久历史、独特的京商文化和老字号集聚的特点，使得王府井商业街迎来了规模庞大的游客流量，而在长久的发展当中，在这一可观的旅游流量带来的利益催化下，王府井商圈也聚集了大量主营北京旅游纪念品的商业业态，甚至一度出现不少假冒伪劣产品，整体环境也不尽如人意，硬件设施落后、人文服务不够等诸多问题在发展当中逐渐暴露出来。

以2017年为时间线看王府井商圈的变化，尽管依然逢节假日就会迎来旅游流量高峰，但如今王府井商业街的定位和功能，正在旅游和商业之间进行

平衡。为了提升王府井商业街的整体环境而清除步行街的水吧之后，在11月29日，东城区旅游委在王府井大街南口正式设立北京首列旅游资讯移动车。北京市百货大楼在业态调整当中，南馆1万多平方米的区域封闭调整近半年，开出面对家庭客的英国儿童玩具零售品牌“哈姆雷斯”全球旗舰店。此前旅游客流集中的老北京风情街为了整体改造提升，大面积商铺停业装修……基于国际化商业街的调整在一步一步的进行当中。

不过整体来看，调整有成果，但仍有大面积待调整的空间。丹耀大厦一层汇集了各种传统手工艺品，作为商业街的大型项目之一，一层密集的招徕吆喝和摆摊式销售，其他地区的民俗产品与老北京风情的商品夹杂叫卖，与王府井商业街的定位显得差异较大。新中国儿童用品商店靠上楼层的成人男女装区域，整体环境相对较差且有不少大牌仿品售卖。



高端文化氛围初显

就北京时尚而言，目前高端消费主要集中在以国贸商城和SKP为代表的CBD商圈，另外在西边的金融街和位置更为中心的王府井有零散的高端商业。事实上随着环境的改善和商圈的调整，王府井高端商业生态已经初具雏形。

作为香港置地在北京的首个高端零售项目，王府井中街与王府井之间的互相选择，承载的期待也交叉于“高端”。

原来的王府井商圈，高端属性比较明确的是王府半岛酒店和银泰in88，不过银泰in88的大牌主要集中在了一层和二层，且经营状态相对不佳。王府井百货南馆也有不少一线品牌，另外东方新天地定位中高端。但整体来看，高端商业氛围并不成熟。在这样的环境下，拥有相对高端零售背景的香港置地的高端项目落地王府井无疑是王府井高端升级的一针强心剂。

东方新天地定位中高端，高端部分汇聚了不少国际一线品牌。再到王府井大街中间，王府井中街、百货大楼、银泰in88布局有一线高端品牌，加上王府半岛酒店等，整体已经成为一个相对连贯的消费网络。

在业内人士看来，高端商业不仅仅是高价格的商品，引领时尚更是其特色之一。具体到消费者接触的层面主要表现为大牌的集合度、新款的上架速度和热门品牌的招商入驻等。比如在开出了苹果体验店之后，王府井商圈的客群也有了一定的变化。从这个角度来看，王府井中街的开业，对于整个王府井商圈的其他商场来说，也是竞争刺激，客观上也会促进推动商圈时尚度的提升。

此外，在配套上，金鱼胡同两侧汇集了多家国际高端酒店，随着王府井中街的开业，未来王府井大街还将迎来文华东方酒店的开业。同时，增量供应有限，王府井商圈当中的高端写字楼也仍处于卖方市场。

而在文化氛围上，王府井大街汇集了北京不少老字号品牌，在王府井大街北段还有中国美术馆，中国美术馆对面的“首都文化交流新地标”专为艺术品拍卖与展览的嘉德艺术中心也已经开始试运行，预计年底开业。位于王府井大街74号的王府井天主堂，是耶稣会士在北京城区继宣武门天主堂之后兴建的第二所教堂。

· 对话企业 ·

香港置地执行董事周明祖： 高端时尚留住本地顾客

王府井商业街是北京乃至全国知名的商业街，知名度和相对成熟的环境使得这一区域成为黄金商圈。不过，与一般的城市商业街不同，王府井因为本身的历史文化特点，在作为商业街服务城市消费的同时，还聚集了来自全国各地的游客群体。

在这样的著名商街上，王府井中街的定位是高端的时尚生活中心，希望打造北京高品质生活地标，将本地消费者吸引过来，这也与王府井的定位相匹配。同时，项目也保持了文化属性，达到与商圈的融合，如仿古建筑的修建、向公众开放王府井中街主题建筑西侧的草堂绿地等。

城市经营是王府井中街在北京市场发展的另一思路。周明祖表示，王府井中街入驻北京市场，也许能改变北京高端商业生态，作为北京市东城区持续转型的标志性重点项目，王府井中街还将体现香港置地在城区升级改造方面的作用。就具体经营来说，希望通过引入高端品牌或者开出时尚品牌的区域旗舰店来强化零售板块，同时也将打造公共服务空间来实现这种城市经营的考虑。

与不少港资企业近来出售内地资产的方向相反，香港置地今年加大了在内地市场的投资，对内地市场充满信心。

· 专家建议 ·

加速升级改造让金街名副其实

一个国际大都市一般有1-2个高端商业聚集区。就北京来说，高端商业如果聚集起来也是符合这个特点的，但是除了东边的高端商业之外，其他的都比较分散。而王府井作为金街，一是特色，二是档次。但原来的金街事实上并不名副其实，档次有限。王府井中街对于拉动王府井地区的档次还是有提升作用的。就目前的条件和区域规划来看，王府井商业街更有希望成为北京下一个高端商业聚集地。

(北京商业经济学会会长、北京财贸职业学院院长 王成荣)



>> 商业项目



>> 业态变迁

