

“Dolce Vita Tejo
购物中心将被升级为零售‘度假村’”

零售再定义

随着零售持续战线上，业主和开发商亟需调整策略，焕新零售空间。第一太平戴维斯专家从世界各地甄选了五种最具创新性的解决方案

零售格局正在发生变化。随着网购的持续增长，市场对实体空间的整体需求相应下降，继而影响物业价值。需求乃发明之母。在需求转变的刺激下，业主和开发商积极寻找愈发富有创意的解决方案，将衰败、没落的板块改造成人气集聚的新项目。没有完全相同的两个项目，对一个项目奏效的策略也不一定适用于另一个项目。除规模、地段这两个核心因素以外，项目的功能用途及环保标准也不容忽视。一个成功的项目需要具备可持续性，能够从容应对未来的市场需求。将零售改造成住宅也绝非一劳永逸之举。下文将介绍五种具有代表性的解决方案，例如改造成写字楼、工业物业，或利用综合体项目吸引客流，重振现有商圈。

文艺路线

万科时代广场 中国北京

“项目位于北京繁忙的朝阳区，前身为西单商场，如今已改造成为47,000平方米的城市综合体，融精品商业、文化办公、展览空间、艺术装置和‘冥想竹园’为一体。项目由丹麦SHL建筑事务所设计，一层和地下一层仍为商业，二至四层则改造成办公、活动场所及绿色空间，包括位于二层铺满白色砾石的冥想竹园。入口中庭悬挂着由法国艺术家查尔斯·佩蒂隆(Charles Pétillon)创作的巨型悬浮式雕塑装置，营造出强烈的空间戏剧感。”

王蕾

第一太平戴维斯华北区商铺租赁部董事

谷歌化

One Westside 美国洛杉矶

“西洛杉矶Westside Pavilion购物中心的改造将带来54,000平方米的办公空间。该购物中心于1985年开业，总面积72,000平方米，曾有70家零售商以及一家12厅影院入驻。项目改造将于2022年完成，影院及附属餐厅将予以保留。开发商Hudson Pacific和Macerich计划投入4.75亿美元用于升级，将沿用原购物中心的高层高、天窗和中庭，打造光线充足、充满现代感的办公空间。谷歌已签署为期14年的租赁合同，可能还会吸纳原购物中心的梅西百货门店。该门店是一个独立建筑，现由GPI公司所有。”

Joshua Gorin

第一太平戴维斯美国洛杉矶公司副董事长

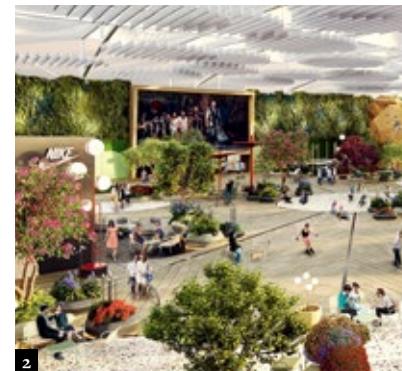
黄金地段

亚马逊配送中心 美国俄亥俄州

“兰德尔公园购物中心位于俄亥俄州克利夫兰附近的北兰德尔，曾一度被誉为全球最大的购物中心，现已被亚马逊改造成82,000平方米的仓库，共耗资1.77亿美元。原有建筑于2014年拆除，取而代之的是一个多层配送中心，已于2018年底投入使用，现有2,000多名全职工。其集聚效应将有助于吸引餐饮、零售等新业态。亚马逊也为当地社区做出了巨大贡献，包括向北兰德尔一个老年交通项目的76,000美元资助。”

Adam Petrillo

第一太平戴维斯美国工业物业服务部主管



1 万科时代广场 中庭的巨型悬浮式雕塑营造艺术氛围

2 Dolce Vita Tejo 位于葡萄牙里斯本的顶级休闲零售目的地

3 Cantium零售园区 含两栋公寓楼，共计1,200套全新公寓单元



休闲中心

Dolce Vita Tejo购物中心 葡萄牙里斯本

“阿马多拉(Amadora)附近的Dolce Vita Tejo购物中心将被升级为零售‘度假村’，通过增添文化和户外元素来提升传统购物体验。该中心是葡萄牙第二大购物中心，年客流量可达1,500万人次。本次升级旨在将其打造成为葡萄牙首屈一指的零售休闲体验目的地。新项目名为Ubbo，将在现有80,000平方米的两层购物中心基础上，引入迷你高尔夫、攀岩以及水上乐园。中央广场可举办各类活动，这里还将树起一面堪称欧洲最大的LED显示屏。”

Cristina Cristovão

第一太平戴维斯葡萄牙零售服务部董事

总体规划

Cantium零售园区 英国伦敦

“项目前身为伦敦东南部的一个废弃零售园区，此次重建的目的是将它改造成一个集住宅、零售和餐饮于一体的高端综合体项目。开发商Galliard Homes和资产管理公司Aviva Investors承担设计，将建两栋公寓楼共1,200套新房(含35%的保障房)、15,800平方米的零售空间，还有餐厅以及一个全新的公园广场。项目是南华克区议会《区域行动计划》的一部分。区议会正就主要重建区域的愿景、规划方针和总体规划向公众征求意见。”

Mark Garmon-Jones

第一太平戴维斯英国投资及再定位服务部董事