

“

“南京桥北万象汇人都去哪儿了?”桥北万象汇于2021年开业,当时曾被誉为“江北新街口”,一度人多到排队半小时才能进场。然而近期在社交平台上,关于桥北万象汇的消息却多是门可罗雀,还有不少市民发现,里面很多商铺接连关门闭店。6月24日,现代快报记者探访发现,内部确实有铺位处于围挡中,同时段顾客人流相较于其他商场也较少。与此同时,和桥北万象汇一字之差的城北万象汇,则是生意火爆,两者形成了鲜明对比。开业三年,桥北曾经的“顶流”怎么不火了?

现代快报/现代+记者 王益 文/摄

# 开业仅三年,曾经是“顶流” 南京桥北万象汇怎么不火了?

## 城北万象汇、桥北万象汇,一字之差两种光景

6月22日,市民徐女士和家人一起到南京城北万象汇吃饭,“人好多,还下雨,车都停不下。”城北万象汇位于栖霞区燕子矶新城板块,2023年12月15日开业,是华润旗下华润万象生活在南京布局并开业的第三家商场。在此之前开业的是位于秦淮区三山街附近的万象天地和位于桥北的万象汇。就在城北万象汇开业前不久,有人在社交平台上给桥北万象汇评价道:“今年很多店关门,整个商场很冷清。”

如今在网上搜索桥北万象汇,关键词也多是“人少”。“南京桥北万象汇变成现在这样了。”“二楼的女装好像都没啥了。”“桥北万象汇有种见一面少一面的感觉。”“桥北万象汇开了茶颜,人蛮少的,我点奶茶的时候前面就两三人。还去了楼顶吹吹风,看看长江大桥的风景,‘五一’逛逛人少的商场还是蛮舒服的……”

桥北万象汇、城北万象汇,一字之差的两“兄弟”,现在却是两种光景。其实在2021年,桥北万象汇开业时,也是生意火爆。人多的时候,要排队半个小时才能进场。因为就在南京长江大桥旁边,顶楼的屋顶花园也很有特色,可以与大桥同框拍照,吸引了很多人前去打卡,一度刷屏了朋友圈等社交网络。

## 现场探访:部分店面已关闭

2021年6月29日,南京桥北万象汇开业。据当时的介绍,这是华润万象生活在南京打造的首个商业项目,依托其商业运营实力,引入了240多家甄选店铺,品牌签约率100%,开业率100%,其中超过50%的品牌是首进区域。整体建筑面积约10万平方米,地上五层、地下两层,涵盖零售服饰、潮流运动、餐饮、儿童亲子、休闲娱乐、家用、个护等多重业态,其中五楼还有南京首家万象影城。

桥北万象汇从区位和交通上来说,紧邻南京长江大桥,周边有多个成熟的居民区,向北500米左右,就是地铁S8号线长江大桥北站。而根据规划,地下还预留了通道,可以直接通向地铁站。根据前两年的资料介绍,还会连通地铁S8号线南延线和11号线,串联起桥北核心居住区和滨江旅游区。

6月24日,现代快报记者来到桥北万象汇。午饭时段,餐饮店铺集中的负一楼略显冷清,瑞幸、蜜雪冰城等饮品店的客流相对多一些,有数名顾客在等候取餐。还有一些店铺处于围挡中,有的没有店员,也没有开灯。一至四楼可以看到许多熟悉的品牌,比如一楼新开的茶颜悦色,商场标配星巴克、manner、小米、华为、优衣库等;二楼有阿迪达斯、耐克等服装品牌;三楼主要是面向儿童的游乐设施,人气相对来说是最旺的;四楼五楼餐饮较多,不过在营业的品牌不算多,有的已经撤场,有的在围挡中,上面写着即将进驻。

现场一名工作人员告诉现代快报记者,有的围挡是商家离开后用的之前的物料,比如小厨娘,是曾经开过现在已经关闭的店铺。市民可以通过“一点万象”小程序查看现有的商家情况,相对楼层导航指示牌来说,要准确一些。不过有的品牌刚刚撤场,小程序上也会来不及更新,比如斐乐,已经撤场,但租期还没到,小程序上也显示仍在。

## 开业三年,卷不过周边其他商场?

一楼一家咖啡店的工作人员告诉记者,即便是周末,桥北万象汇的客流相比于其他商场也要少很多。“店里最多的是外卖员,他们从店里穿过去楼下取餐,或者在座位上休息。”她表示,自己在弘阳广场的门店轮班较多,两个门店的客流差距明显。

采访中不少市民表示,可能是因为桥北可供选择的商场太多了,“太卷了”,很多因素都会影响消费者的选择。在桥北万象汇东面隔了一条马路,是金象城购物中心;向北一站地铁就是弘阳广场,这两家可以说是强有力的竞争对手;旁边还有一家太平商场、一家印象汇;附近还有苏宁环球天润广场、华侨广场等。

根据周围居民介绍,不论是周末还是工作日,弘阳广场和金象城的人相对来说要多一些,周末一些餐饮店还要排队。

住在附近的一名市民告诉记者,相比之下,自己平时去弘阳广场更多,一方面是因为距离更近,另一方面是选择更多。“餐饮店铺弘阳更多一些,不论是种类还是品牌,现在桥北万象汇的店太少了;弘阳的活动也更多一些,除了促销活动,有时候也会在广场办一些活动,吸引市民。”

不久前,弘阳广场结合正在开赛的欧洲杯办了一个户外广场活动,请到了“名嘴”韩乔生,当天现场围满了人。“上个周末还有讲相声小品的,在广场上,免费的。”桥北万象汇一名餐饮从业人员认为,这类活动吸引的人群,会成为进入商场消费的潜在客户。她也期待桥北万象汇能多办这类活动,吸引客流。

此外,还有市民表示,桥北万象汇目前周边有较多围挡,进出不是很方便,将消费者挡在了外面。“可能后面地铁施工结束了,会好很多。地铁也可以直达,地下通道出来就是商场的话,大家会更愿意来。”

前有弘阳广场,后有金象城,面对激烈的竞争,桥北万象汇也做了一些努力。比如引入热门的茶饮品牌茶颜悦色,从探访情况来看,茶颜的客流相对其他门店来说确实要好些。“六一”时,也在屋顶花园举办了漫展和街舞活动,面向的是二次元等年轻群体。

## 南京还有3家万象商业即将开业

南京商业地产商会智库专家苏晓晴分析,相比于同为万象旗下的城北万象汇,桥北万象汇的位置和体量都略显尴尬。他认为,商业项目如果不在人口最稠密的区域里,任何竞争者都会对商业格局形成挑战。周边人口密度、购买力,是影响品牌进驻、后续发展的两大因素。

城北万象汇目前是华润万象生活旗下现有最大体量的万象汇,公开数据显示有21万方,对比之下,桥北万象汇有点不够看了,总体量约10万方。苏晓晴介绍,随着体量的增加,商业内可以容纳更多的业态组合。像城北万象汇,就加入了赛事级商业冰场、区域首进的精品超市bit、西西弗书店等。

“社区商业过去我们认为定位一是刚需,二是高频购买,现在越来越多地提出,未来的社区商业,第一属性是社交。”他认为,应该摆脱过去粗犷的收租型购物中心的形象,通过运营来发挥自身的优势,以差异化竞争留住品牌和消费者。

针对未来的发展方向、调整策略,现代快报记者联系了桥北万象汇,对方表示暂不予回复。

从整体布局来看,华润万象生活近几年还有3家购物中心即将在南京开业。一个是位于雨花核心区万象汇,根据华润万象生活2023年透露的消息,预计开业时间为2024年,建筑面积为140500平方米;一个是鼓楼万象汇,建筑面积135329平方米,预计2026年开业;还有一个是位于南部新城的大校场项目南京金陵中心,即南京金陵万象城,建筑面积为242281平方米,同样预计2026年开业,是南京首座万象城。根据华润置地的开业计划,在宁储备的(包含已经开业的)商业中心总共是6个。



南京桥北万象汇里,很多楼层人流量小,比较冷清