

素有「中華商業第一街」之稱的南京東路步行街近期完成了東拓，伴隨着步行街的長度延伸，多家熱門網紅品牌、創新老字號、國際知名項目躋身該路段吸引消費者，特別是在剛過去的雙11購物節，南京路多個商場客流爆棚。香港文匯報記者實地採訪所見，隨着線下零售的轉型升級，實體店吸引力正在增加，不僅價格優惠不輸電商渠道，大促銷優惠無套路，更是以場景為勝，在體驗度上「扳倒」電商，實體店的消費者正逐漸回流。



香港文匯報記者 孔雯瓊 倪夢環 上海報道



「中華商業第一街」南京東路步行街東拓段早前正式啓用，圖為國慶期間南京路步行街東拓段。香港文匯報記者孔雯瓊 攝

網紅品牌湧現

老字號大變身

國際名店搶駐

真優惠 實體驗

傳統銷售不輸電商

此次南京路東拓工程從河南中路向東延伸，連通了人民廣場商圈和外灘商圈。記者來到東拓段實地看到，大白兔冰激凌、光明牌蝴蝶酥、皮爺咖啡、BOY LONDON等值得兜兜逛逛的商店大大增加，而且特色在於中西合璧，既有老牌國產創新商品，亦有國際上首次引進的當紅潮牌。

無套路優惠 令客回歸線下

「沒有套路，完全避雷」，這是葛小姐在雙11期間逛過實體商場後的切身體會。「今年雙11我在商場裏買了不少化妝品，因為發現線下價格比網上便宜」，葛小姐最近開始重返實體商場購物。她告訴記者，最近因着南京路東拓的完成，去逛街的時候看了商場裏的商品，相較那些品牌在網店上的價格，有着幅度不小的優惠。比如在南京東路上的大九百貨內，一款在天貓上設有旗艦店的日本某知名護膚品，實體店給出的優惠是購滿1,000元（人民幣，下同）減200元，該品牌網店上的優惠則是贈送一系列小樣。

不少消費者重新選擇線下購物，原因就在於「沒有套路」。葛小姐表示，網上優惠活動有時設了種種繁瑣的遊戲規則，比如有些品類是滿299減20，有些品類又是滿300減40，不同品類一起購買未必有優惠，加之各種不同的搶紅包規則，讓人最後算計下來就是算暈了，不知道到底買便宜了還買貴了，如果是便宜又是比平時便宜多少？「線下商店就實在多了，就是買多少減多少，少一點套路，多一點真誠」，葛小姐總結了實體店的優勢。

場景超豐富 逛街樂趣重燃

此外，實體店的體驗感同樣是讓不少消費者看重的地方，葛小姐稱：「畢竟可以

自己親身觸摸的體驗，還有櫃員幫你試用，這些也都是網購所沒有的部分。」

此前國慶節期間，記者在南京路步行街東拓段看到，新增的商業體都主打趣味性、高顏值、藝術感的場景。比如韓國超紅的表情包KAKAO FRIENDS內地首店絕對是東拓路段上人氣最爆棚的一家商店，店內有真人等高的巨大公仔，路過的消費者總是爭相和它們合影。還有從小商品聚集地的原中央商場轉型變身為「外灘·中央」的商場，底樓是擁有大幅落地窗玻璃的優雅咖啡館，二樓多家網紅餐廳布置極具情調，另外非常有藝術感的林肯爵士樂上海中心亦被引進，這些都為商場帶去多種不同體驗場景。

受益東拓 國慶銷售增逾七成

新商業體、新品牌、新格局帶來的消費升級是明顯的。臨近東拓地段的上海新世界大九百貨就是受益者之一，據百貨方面透露，東拓的開街是在9月中下旬的旅遊節時進行的，期間實現進店客流752,157人次，較去年同期（2019年9月14-29日）進店客流上升17.9%，整體銷售達到1.49億元，同比增長74.6%。新世界大九百貨公共關係及電商管理經理馬牧接受香港文匯報記者採訪時表示，「在9月12日東拓開街日，我們客流達到了8.9萬。」除了百貨公司的整體銷售上漲，店內很多品牌亦獲益多多，新世界大九Dior專櫃櫃長對香港文匯報記者稱，單月銷售額環比增長10%。

南京東路眼下已成為了上海當前最熱門的商圈，據消費市場大數據實驗室（上海）監測顯示，國慶、中秋節日期間（10月1-8日），東拓段每天客流超20萬人次；南京東路商圈實現銷售額同比增幅達到30.1%。

▼新世界大九Dior專櫃櫃長指，東拓帶來客流極大增長。 記者孔雯瓊 攝



▼國慶期間新世界大九百貨眾多遊客前來，部分門店排起長隊。 記者倪夢環 攝



▼東拓後和平飯店門口成打卡集中地。和平飯店官微圖片



國慶期間，上海南京路眾多商場開啓線下活動，客流激增。 記者倪夢環 攝

南京路步行街東拓後商業體銷售表現 (人民幣)

10月1-8日 南京東路商圈：銷售金額同比增幅30.1%，東拓段每天客流超20萬人次
10月1-7日 新世界大九百貨：銷售8,684.6萬元，同比增長19.66%；進店客流45.82萬人次，同比上升15.94%。
10月1-8日 上海世茂廣場：商場銷售額突破了6,000萬元，同比增加11%；客流達到87萬人次以上，同比增長28%
11月11日 新世界大九百貨：實現銷售3,656.6萬元，較去年同期的1,745.1萬元上升109.54%

商場打破圍牆 抱團推廣吸客

南京路步行街東拓的影響不僅僅止步於東面，西側商業體為和東側商業體競爭，商業三巨頭的「百世新」組合中心、世茂廣場、新世界城打破圍牆、首次抱團，成為全新的「百世新」西部組合，頗有些欲與東邊試比高的勢頭。

「百世新」是南京路步行街西側三家完全不同的商場，原本各自為營，但在南京路東拓後，第一次聯手大促，推出三家商場互認優惠券。上海世茂廣場副總經理陳晨向香港文匯報記者表示，「百世新」組合在國慶期間進行了聯盟優惠活動，在三所商場購買總金額達到500元（人民幣，下同），就可以減免50元。「這樣的優惠是三家首次通用的，

希望以此吸引更多消費者。」聯盟後的優勢肯定比原先單打獨鬥的玩法強，據世茂提供的數據顯示，國慶假期期間商場銷售額突破了6,000萬元，同比增加11%；客流更達到87萬人次以上，同比增長28%，尤其在國慶期間，50%的品牌業績突破歷史同比最高紀錄。

商場客流不被攤分反增

面對香港文匯報記者提問東拓是否會分流客流的問題，陳晨坦言，自從南京路東拓開街，步行街從人民廣場一直延續到了外灘，不僅吸引了遊客們蜂擁而至，同時還有很多很久沒來南京東路步行街的本地上海人也因此重新回到這條馬

路上，仔細走一走，看看它的變化。「可以肯定的是，南京路整體人氣是提升的，東拓帶來的分流是有限的。」

除了抱團結盟，三巨頭也拿出煥新的實幹勢頭，各類首展、首店等頻頻出現在西側商業體內。據世茂廣場透露，商場與光明大白兔、大英博物館、藍精靈、這就是街舞、泡泡瑪特等國內外重磅IP合作攜手，帶來各類主題的「首展」。潮變生活正式TC LIFE線下首店亦被引入，TC LIFE執行總經理憶滄告訴記者，「開在步行街西側的首店人氣旺效益好，限量款首批100套『魔龍』國慶前提前兩天便預售過半，國慶當日，門店銷量就達到12.7萬元。」

創意+品牌 老字號貨品買光

南京路東拓段的很大一個特色，就是一眾「陳年老店」的老字號換上新面孔，不僅店面布置設計感十足，新奇有趣的商品也讓很多消費者愛不釋手。正因為創意加品牌效應，不少老字號商品當天上架就遭搶購一空，成為不折不扣的「日光」商品。「東拓段的老字號讓我們大開眼界啦，當然也因此消費了。」記者在老字號食品店泰康全新打造的概念優選店門口看到，3位銀髮老人正在興致勃勃地購買這裏的手工冰淇淋嚐鮮，他們告訴記者，「30元（人民幣，下同）一個冰淇淋球，價格不便宜的，以前我們只捨得買幾元錢的雪糕，但這些商品以前在南京路步行街是看不到的，在其他泰康店裏也是沒有的，現在有了新商品覺得很新奇，買來嘗試一下。」

耳目一新 米店出護手霜

另一家善道米店是老字號品牌老大同與善道農業聯手的全新品牌體驗店，這裏賣的商品讓人耳目一新，鮮花米漿、黑米冰淇淋、大米面膜、大米護手霜等所有商品均是以稻米為主題的創新之作。記者在該店停留的幾

分鐘內，看到很多人衝進店內就點名要買護手霜，甚至有人一次性購買幾十支作為伴手禮送人，貨架上存貨很快就越來越少，店員稱這款商品經常會賣斷貨，如果再來晚些就要售罄需要「明日請早」了。

老商店拓新服務迎新

新商品還要配上新服務，被喻為「上海深夜最亮明燈」的老字號，是全國首個24小時便利店「星火日夜」商店，該店在南京路東拓段開啟了全新的商業模式，提供各種新服務，包括代叫快遞、代叫出租車、代客泡麵、代開瓶酒罐頭以及手機充電寶等新的便民服務項目。有老上海告訴記者，「星火日夜」當年可是一個響亮的名字，如今在全家、7-11、羅森等外資便利店逐鹿中國市場的局面下，上海本土老牌可以通過更新迭代的方式再次被年輕一代消費者所知曉。

另外一批集中在東拓區的邵萬生、三陽、老大同、黃隆泰、汪怡記等十多個老字號，亦有不同的新產品、新理念、新面貌出現在大眾眼球。據南京東路步行街所在的上海黃浦區宣傳部微信公眾號的統計數字顯示，因老字號煥發新機，消費者購買慾高漲，泰康食品、第一食品、老大同、邵萬生、南北新雅等銷量猛增，10月1日至8日同比增長27.2%。

和平飯店門口成打卡集中地

南京路的東拓，讓矗立在最東側的和平飯店門口不再有車輛經過，如今更成為南京路東拓區域最值得「打卡」的重要景點之一，記者近日走訪時發現，更多遊客造訪這座經典地標。和平飯店總經理George Wee亦表示，南京路東拓為城市注入更多活力的同時，會讓南京路更加繁華。

不再通車 便利遊客聚留

在內地的點評網站上，和平飯店儼然成為不得不逛的網紅地，因為無論是影視作品、還是歷史書本，和平飯店無疑是南京路東拓後最亮眼的存在之一，更有遊客讚歎為南京路再添必去地。據悉，和平飯店正門開在南京東路20號，在未東拓成為步行街前，此處車來車往，打卡拍照頗有些不方便，現在拓展改造後，車輛不再通行，來此處舉着自拍桿和這座飯店合影的人立刻多了起來。

另據飯店方面介紹，在南京路東拓後，無論是客流還是消費都迎來了增長。「我認為，南京路步行街的『東拓』工程對於上海這座城市來說意義非凡！它讓步行街空間更加開闊，直接延伸到外灘的效果堪稱完美——它為這座城市注入了更多的活力和繁華的景象。一直以來南京路都是大上海的代表之一，而步行街『東拓』讓南京路更加輝煌繁華，彰顯上海這座國際大都市的風貌。我認為，『東拓』後的南京路步行街即將一躍成為可以超越紐約第五大道和時代廣場的大道。」和平飯店總經理George Wee說。

「與此同時，隨着嶄新的南京路步行街『東拓』工程順利完成，也為往來穿梭於步行街上的人們提供更開闊的視野來領略和平飯店這一上海城市地標性建築。」George表示，希望通過更多遊客可以了解這座承載歷史，見證上海這座城市滄桑巨變的酒店。