编辑 赵天舒 美编 贾丛丛 责校 杨志强 电话:64101673 syzx10@126.com

太古坊登场 北京商业体进入复合化比拼

10月29日,北京太古坊完成标识揭幕,陪伴北京消费者14年的“颐堤港”正式更名为“北京太古坊”。该项目从约17.6万平方米的零售主导综合体,变身为总楼面面积约86万平方米,涵盖八座甲级办公楼、购物中心、酒店与公共空间的巨型综合体,这将是北京五环以内最大的商业综合体。业内人士指出,办公、酒店、商业虽各有专业标准,但竞争力都依托区域特色与持续创新体验。对太古来说,从单座综合体运营升级为片区整体运营,需要兼顾整体吸引力和长期收益,抬升片区价值。



内地首座太古坊

伴随项目体量扩大,“颐堤港”更名“北京太古坊”加速提上了日程。北京商报记者从北京太古坊获悉,11月1日,“颐堤港”将正式更名为“北京太古坊”。此时的更名正处于北京太古坊由建设阶段转向交付运营的当口,随着二期扩展部分逐步由建设转向交付和运营筹备,该项目的体量、功能和服务范围已显著提升。北京太古坊方面表示,在新空间、新功能和新租户陆续加入前完成品牌统一,有助于形成更清晰的市场认知,也有利于后续招商、运营、导视、服务和客户体验的一体化推进。

北京商报记者在现场看到,该项目全部八栋在建楼体已在进行外立面施工,建筑之间的连廊也已经在建设中。据介绍,2026年9月底,首批四栋写字楼与首期商业空间均已取得竣工验收备案证明,并将陆续交付。扩展部分完成后,该项目将涵盖八座甲级办公楼、高端零售空间、酒店,打造总建筑面积达86万平方米,具备完整工作、生活、消费和休闲体验的综合商业社区。

这也是太古坊品牌首次落地中国内地。更名之后,北京太古坊的零售面积达15万平方米,将在现有约200家门店基础上引入超过200个新品牌,并形成太古坊西区、中区和东区三个相互连接的零售区域。零售矩阵将以开放式街区布局,连接不同楼层。该项目将融合文化艺术与多元生活方式,为消费者打造兼具品质、活力与吸引力的消费体验。

在写字楼方面,北京太古坊重点关注科技、媒体及通信、生命科学、先进制造和专业服务等领域。酒店将补齐全天候住宿功能。公共空间与景观方面,该项目将充分利用坝河滨水资源,围绕户外休闲、艺术文化及社区交流打造开放、互联、自然共融的滨水目的地;按照规划,北京太古坊将通过地下通道、连廊及轨道交通连接提升内部通达性,并直接接入地铁网络。

支撑这一切的是颐堤港14年的积累。颐堤港一期于2012年开业,由购物中心、甲级办公楼颐堤港一座、北京东隅酒店组成,总楼面面积约17.6万平方米,直通地铁14号线将台站。2020年,太古地产与合作伙伴共同投资约230亿元启动二期扩建,新建七座超甲级写字楼,与现有颐堤港一座共同构成八座办公楼。

零售主导变为城市社区

从“零售主导”到“互联多元的城市社区”,颐堤港改变的不只是名字,更是定位。据了解,太古地产在京拥有“三里屯太古里”地标项目,而此次颐堤港变身为北京太古坊,则是因为该集团产品线定位各有侧重。“太古里”通常以开放式、街区型零售体验为主要特色;“太古坊”则更强调由办公、零售、酒店、文化、健康及公共空间等多元功能共同组成的综合商业社区。

北京太古坊相关负责人明确表示,北京太古坊不会复制三里屯太古里,将聚焦品质客群对生活方式的多元需求,并与三里屯太古里凭借各具特色的商业定位形成优势互补。

太古地产此前用约50年时间在香港鲗鱼涌将工业区、船坞改造为国际商业区,“太古坊重建计划”被视作香港最大型的重建项目之一。上述负责人同样强调,北京太古坊不会简单复制香港模式,而是因地制宜。北京太古坊将结合北京的城市特点、朝阳区的国际化商务环境以及坝河沿岸的自然资源,形成具有本地特色的滨水综合商业社区。该项目将更强调自然生态、开放空间、滨水体验以及办公、零售、酒店和文化内容之间的融合。

从“经营一个场”到“经营一个融合多元功能的社区”。太古地产中国内地行政总裁戴可为表示,将“太古坊”品牌引入中国内地,并落地北京,意义在于希望北京太古坊能够成为一个充分结合城市特色、回应社区需求与未来愿景的都市目的地。北京太古坊将成为全天候运营的多功能目的地,让人们在此工作、购物,并通过丰富多元的配套设施与公共空间建立联系、增进交流。

多元化场景互补

商业如今的共同方向是不再只做零售,而是做城市生活场景的集成者。中国商业联合会专家委员会委员赖阳表示,消费升级正在推动商业从商品经营转向生活方式创造。云消费让购物更加便利,人们到实体商业,更看重文化、休闲、社交以及发现新鲜事物的乐趣。这些体验跨越了商场、街区和公共空间,商业竞争也随之从单个项目扩大到整个区域。颐堤港已经通过品质生活经营形成了稳定的消费吸引力,北京太古坊是在这个基础上,将这种优势延伸到工作、生活与文化交往,发展更完整的城市功能。

“国内商业地产已告别增量扩张时代,单体购物中心的发展红利逐步消退,行业全面进入存量精细化运营阶段。”中国企业资本联盟副理事长柏文喜认为,依托复合场景、轨道交通、滨水公共空间打造的复合型综合体,成为行业发展新趋势。此次北京项目落地太古坊模式,复刻了香港鲗鱼涌太古坊成熟的混合运营逻辑,核心适配了当下城市消费与城市发展的新需求。随着消费理念升级,消费者的线下出行需求早已脱离单纯的购物消费,工作通勤、日常餐饮、社交休闲、亲子游玩、艺术观展等多元场景,成为线下空间的核心价值所在,客流停留时长已然成为衡量商业价值的核心标准。坝河滨水空间、798艺术产业带以及望京和酒仙桥科创人群的区位优势,使这片区域亟须适配高端的区域级城市配套,传统社区型商业体已然无法匹配区域发展能级。

单一场景的客流量和停留时间存在天花板,而多元化的场景可以互补。赖阳指出,业态越丰富,越需要从人们的完整生活需求出发组织经营。办公、酒店、商业各有专业要求,共同的竞争力则来自鲜明的区域特色,以及持续创造新体验的能力。对太古地产而言,更大的考验是把成熟的购物中心经营扩展到区域经营,统筹品牌、文化和公共空间,促进不同业态的关联消费。

业态之间不是简单的加法,而是互为流量引擎。“优质商业还会影响企业和人才对工作、生活地点的选择,使消费升级进一步带动产业集聚。”赖阳表示,一线城市商业的重要方向,是购物中心、商业街区与城市功能的融合,以及从单个物业经营走向商圈整体经营。大体量综合开发只是其中一种实现方式;不同区域仍需根据产业、人群和文化资源,形成各有特色的生活方式与商业结构。

北京商报记者 刘卓澜/文并摄

