

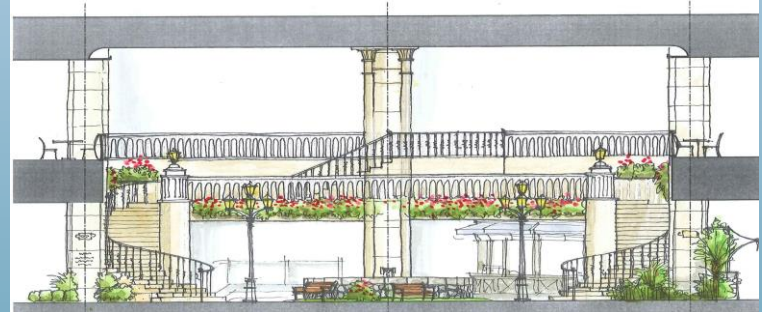
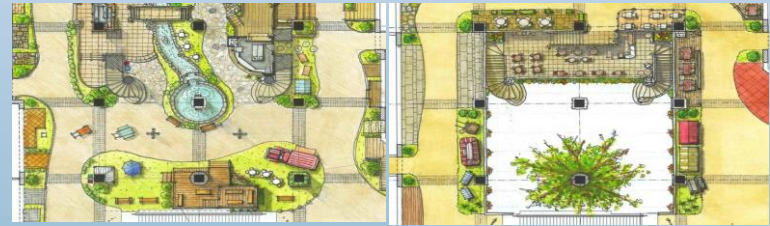
# 「匠心设计成就商业新生 —主题商业的做成与未来商业新模式」



JADE

# Image Plan

## 街区型主题商业



JADE



JOYYARD Beijing, China.

Project: renovation of the 5th and 6th floor of the shopping center JoyCity Chaoyang in Beijing, China.

The space was originally a multistory parking space. A common concept name called JOYYARD finds the new form, with a special environment for the customers. Total area: 1000 square meters.

Location: 101 Chaoyang W. Rd. Chaoyang, Beijing, China.

# 悦界



Floor plan of 5th floor with the fountain, river and bridges.

五樓平面圖

The design concept is 'natural and artistic town'

本案件的設計主題為「自然與藝術漂香的街區」



Entrance to the JOYYARD zone at 5th floor.

五樓悅界空間之入口

JADE

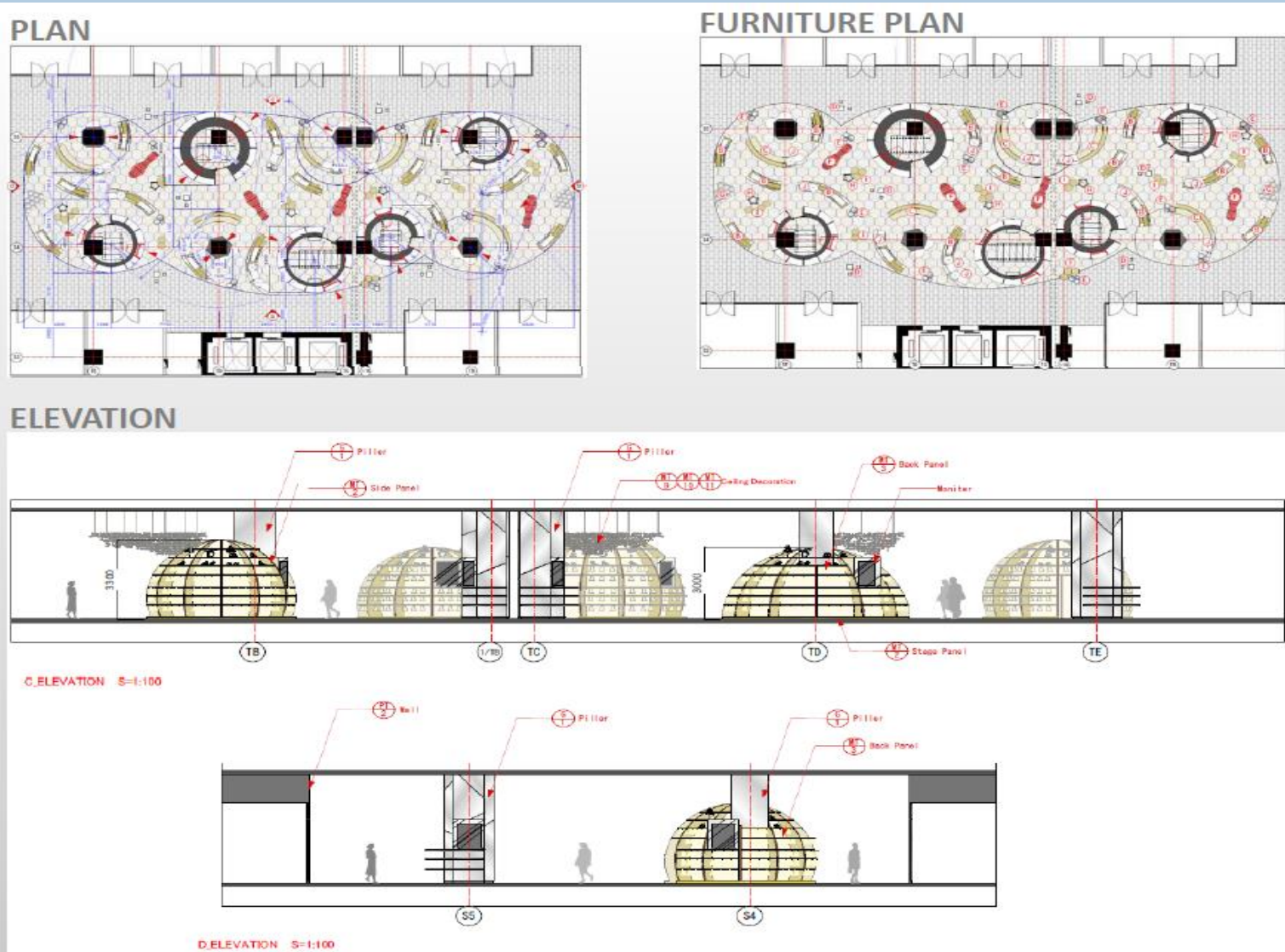


JADE



# Image Plan

## 艺术造型型主题商业



JADE



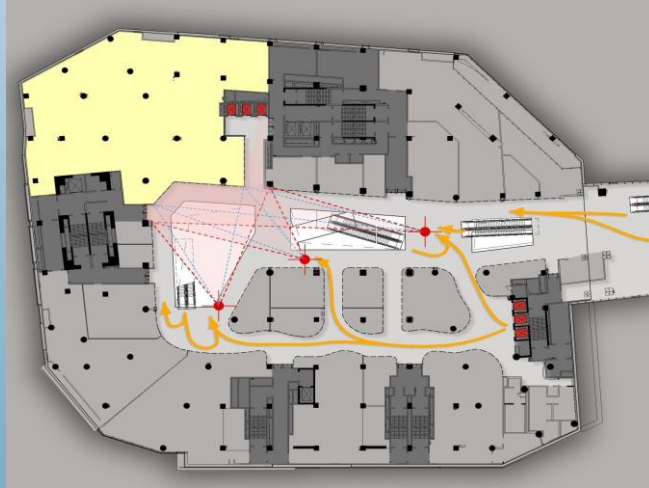


JADE

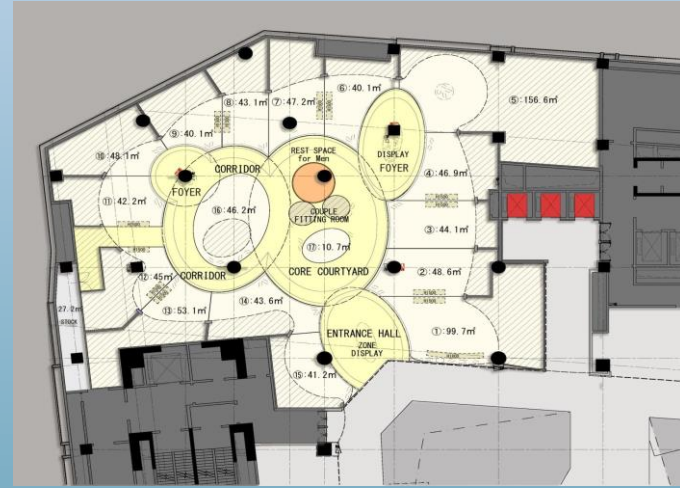
# Image Plan

具有自我定位的主题型商业

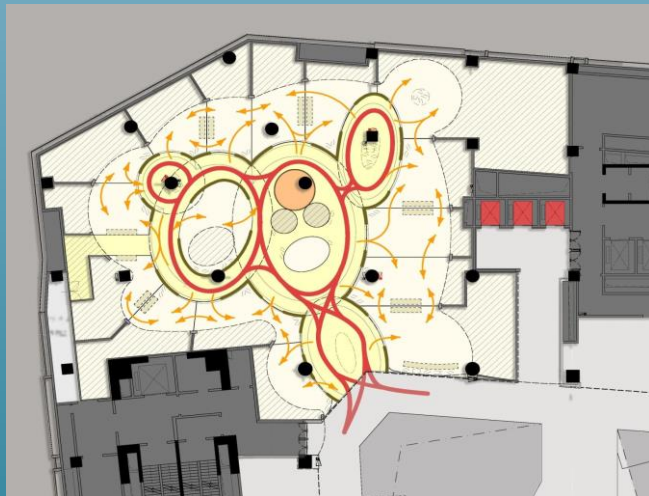
FLOOR CIRCULATION



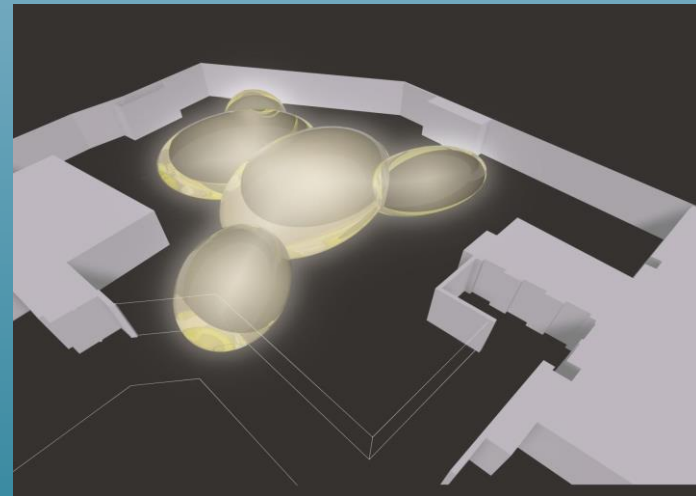
ZONING PLAN



ZONING CIRCULATION

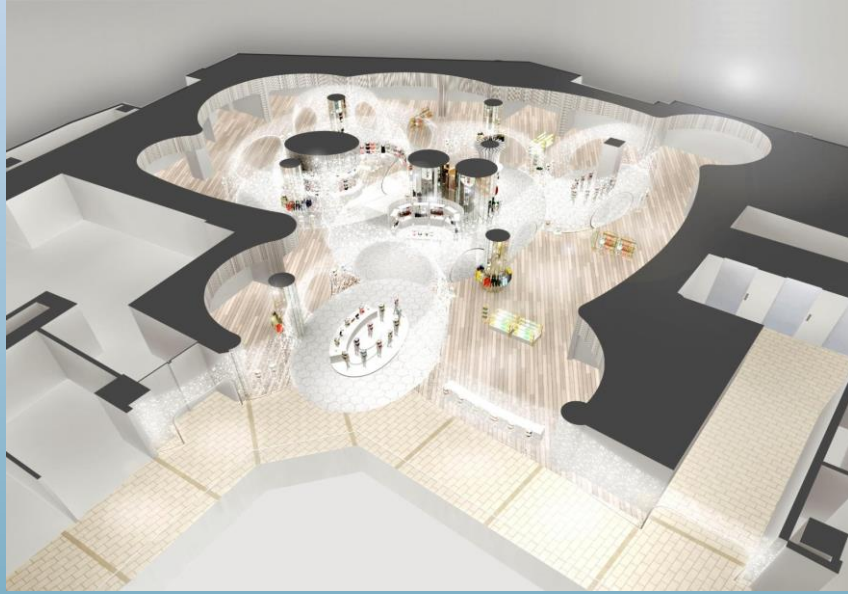


CONCEPT IMAGE



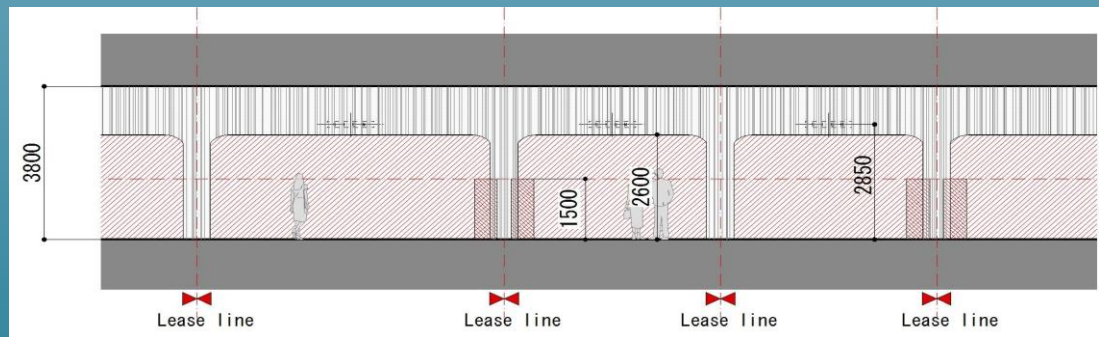
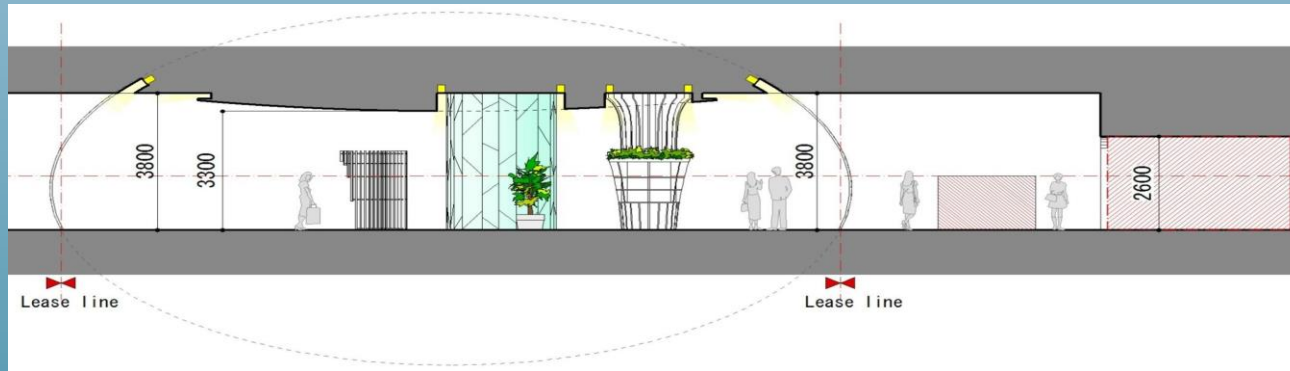
JADE





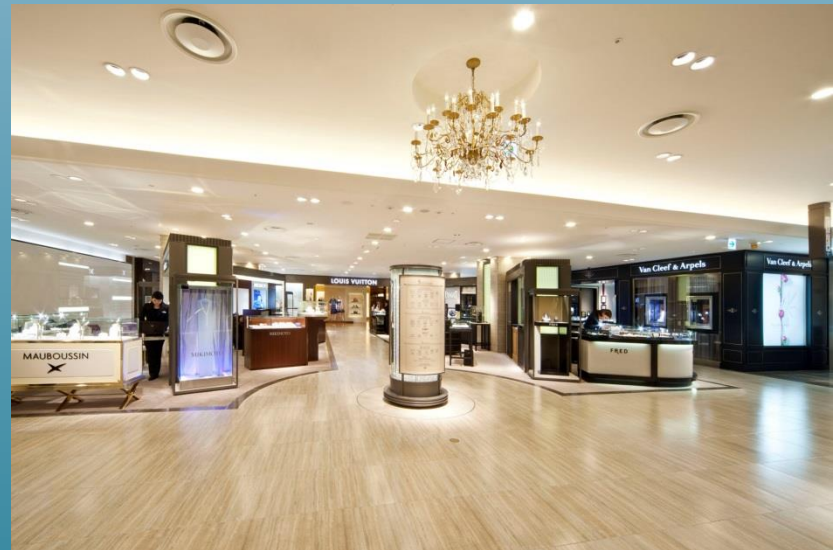
JADE

# ELEVATION VIEW





JADE



JADE



JADE



JADE

## ■ 近期百货店的进化分类（日本）

### ○ 标准型传统百货

- 完善外国访客的诱导来店方案的同时，坚持本店的专业编辑能力，按楼层分品类进行营业
- 打造可以成为话题的主题型自主编辑卖场来构造全店的营业企划
- 最大限度的进行集客装置的活性化（主题活动 POP店铺等）

### ○ SC+DEP

- 招揽大型店铺开店 来收取租金费用（GAP/优衣库/MUJI/ZARA/NITORI等）
- 将百货店业态多数保留的情况下 与SC的运营进行高度结合
- 最大限度的进行集客装置的活性化（主题活动 POP店铺等）

### ○ SC型百货店

- 招揽大型店铺开店 来收取租金费用（GAP/优衣库/MUJI/ZARA/NITORI等）
- 将百货店最擅长的品类以自主编辑卖场的方式进行经营
- 最大限度的进行集客装置的活性化（主题活动 POP店铺等）

## ■ 日本百货业做到极致的事情！！

### ○ 买手能力

- 对可能会成为爆款的商品进行研判、采购、开发的买手能力

### ○ 商品知识

- 发挥百货业专业特长、对商品进行分类、做成低成本高收益的自主编辑卖场

### ○ 消费与客层的细分化

- 对市场与顾客做到彻底分析进而完善服务力的多层次多维度提升



## ■ 今后中国商业所必须的是

**研究市场之前 先搞懂商品**



## ■ 在中国、主题型商业可以做哪些品类？

·鞋 ·餐饮 ·杂货 ·儿童 ·内衣家居服 ·男装 ·运动

※单价便宜走货量大可选择品牌数多的MD

※卖场制作能力弱的品牌可以依托主题型设计提升销售

※制作与顾客方便购物的主题相配套的规划与环境

## ■ 在中国、什么品类无法做成主题商业？

·化妆品 ·黄金珠宝 ·高端大淑女

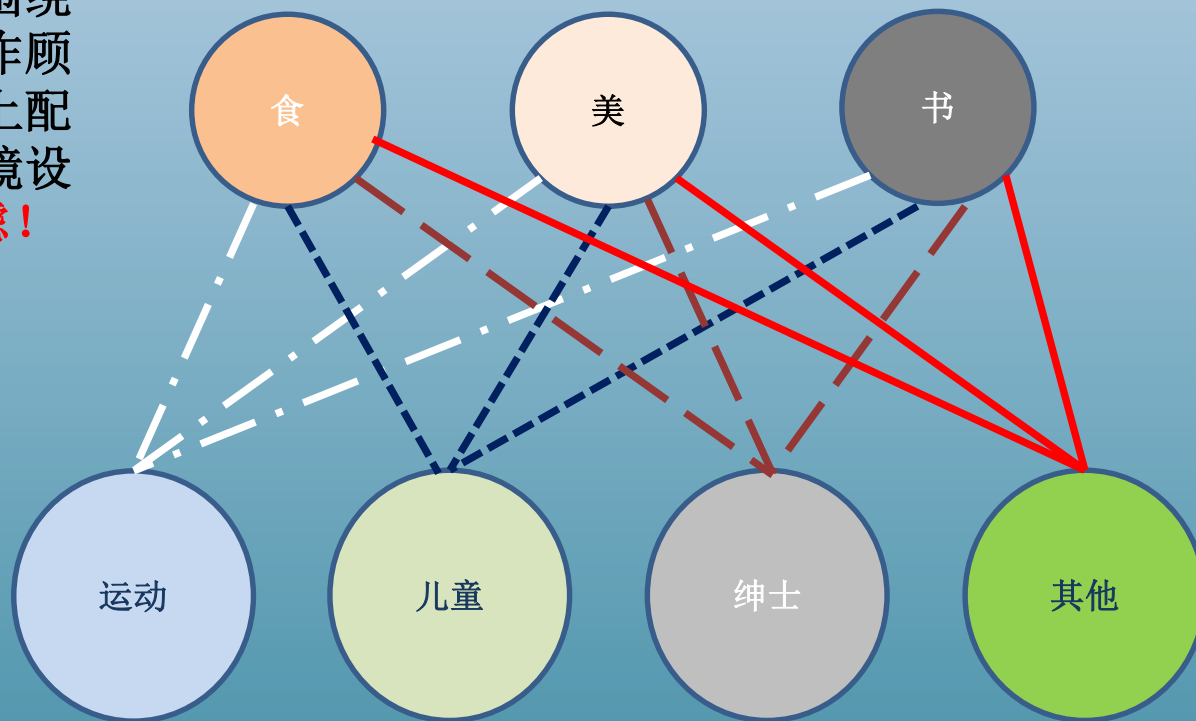
※对海外过于依赖无法进行主题卖场制作

※不具备商品的细分化知识

※在招商环节就已经放弃抵抗

## ■ 适合主题型商业的MD

○ 并不只做一个核心，而是围绕着目标客层的生活方式来制作顾客必须必要的卖场，在此之上配以不会另顾客感到厌倦的环境设计，**但MD 永远是最优先考虑！**



JADE

# ■ 未来中国商业的出路在哪里

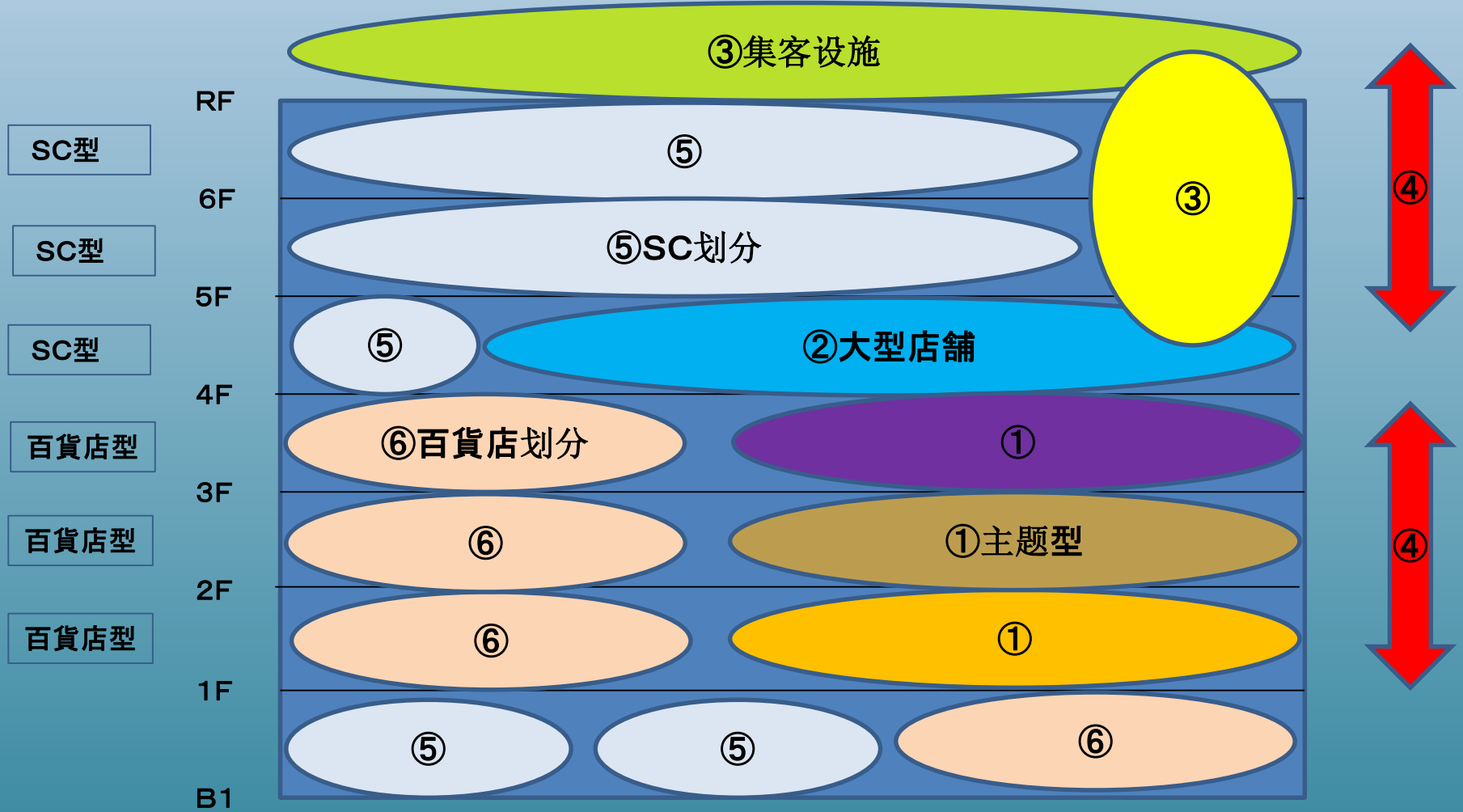


## SC+百货店型

- ① 不是仅仅有环境设计的主题商业 而是能够让顾客进行购买的商业
- ② 对有话题度的人气大型店铺进行招商
- ③ 集客设施的一体化制作（屋顶花园、广场、卖场）、与竞争店的差异化
- ④ 永远有具有2年后的目光进行调整企划（不要以单楼层为单位而是以纵向来考虑）
- ⑤ SC的划分
- ⑥ 百货的划分

# 模式图

SCAR





# Thank You

# JADE