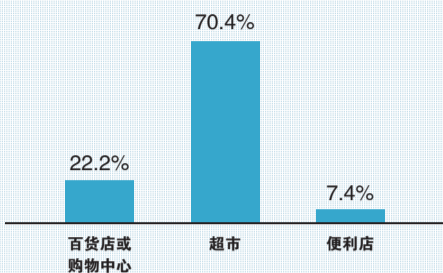
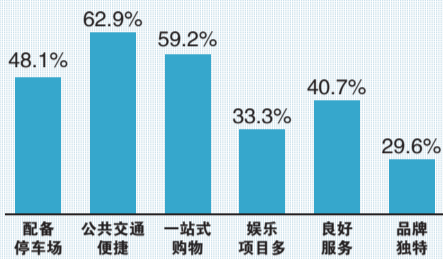


当地居民消费习惯及需求问卷调查

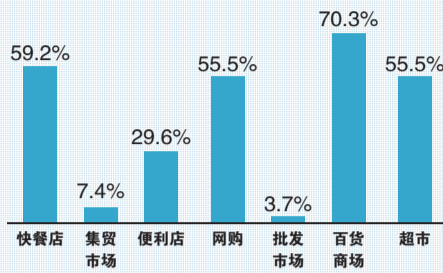
您的居住半径内(15分钟步行)有哪些商业项目?



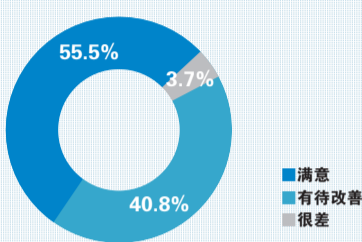
您最喜欢购物的场所需要具备哪些要素?(多选)



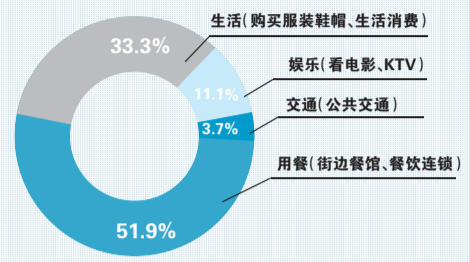
您经常去哪些场所消费?(多选)



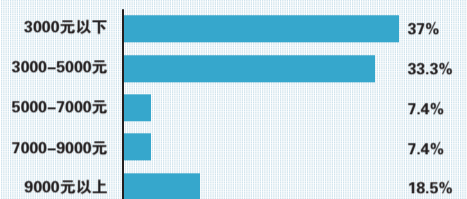
您觉得目前的公共交通状况如何?



您每月消费中占比最大的是哪些方面?



您月收入是多少?



“市民化消费”占主流

目前,天津最炙手可热的商业项目为中粮旗下的天津大悦城。2011年,53万平方米的天津大悦城入市,在商场近400个品牌中两成以上品牌为大悦城独有。2014年,天津大悦城日均客流量为6万人,日均销售额近600万元。

天津大悦城总经理吴铮表示,天津大悦城的成功与西单大悦城有很多相似的时间点。2007年,西单大悦城在北京购物中心的萌芽期入市,不仅抢占了市场先机还拉开了北京商业升级序幕。三年前,天津市场购物中心业态也处于起步阶段。谈到天津大悦城的市场热度,吴铮认为,独家、特色的资源是购物中心突破同质化、成功的关键。不过,在消费者尚不成熟与欠缺活力的天津市场,招商与运营都是一件很有难度的事情。

李嘉表示,由于距离北京太近,天津本地有消费力的客群流向北京。在韩国、新加坡等周边国家旅游政策

放宽后,天津高消费客群更加被分流,留在本地的消费力主要围绕刚需消费方面。如果围绕地域性消费做商业很难拉动城市商业升级,对零售环境的优化、带动有限。吴铮认为,城市商业只挖掘本地客群不会发生根本性改变。地标性商业项目对城市消费客群有极强吸附力,但在消费保守的天津却难有预期效果。尹宝军很有感触,商场为了聚合家庭式消费投入了很大资源。但在过去一年中,银河国际购物中心仍然在为如何在天津本地变得有影响力而努力。

天津一直被视为中国四大直辖市中增长后劲最强的城市,但品牌商对天津的态度并不积极。据某知名院线负责人透露,在品牌评级城市时,天津没有划分到直辖市、一线城市序列,而是划归到二线城市中。天津欠缺合理的商业规划,同质化现象严重,业态重合度过高。天津市民消费习惯相对保守,市场不够活跃。

消费客群待扩盘

外来人口数量决定一个城市商业地产的繁荣程度。外来人口越多城市消费活力越高,发展动力越足。天津市发改委主任张志强曾表示,天津常住人口高速增长与户籍人口老龄化问题并存,有必要深化户籍管理制度改革,适度放宽外来人口落户条件,使户籍人口与常住人口比例合理,增强城市活力。

从天津目前的人口构成来看,商业发展并不具优势。吴铮表示,天津外来人口占比为28%,北京超过40%,上海达到50%,广州高达60%,这也意味着天津目前的主要消费构成来自本地客群。吴铮认为,商业更多挖掘当地客流。京津冀一体化如果不能造成人口大规模迁徙和转移,天津商业格局不会发生根本性变化,当地消费者需求决定了商业发展。数据显示,前三季度天津市城镇居民人均生活消费支出18624元,同比增长8.1%。这一水平与北京2010年的城镇居民人均消费支出情况接

近。在前三季度全国主要26个城市社会消费品零售总额增长来看,天津涨幅最低为5.1%,低于全国12%的涨幅。

李嘉表示,如果人口结构不发生改变,外来人口不对天津形成冲击力难以带动区域零售消费习惯的改变。但由于距离北京太近,天津在中高消费人群引进上难有优势。过去,天津蓝印户口是引入外来人口最有利的吸盘。政策取消后,天津需要以高端产业承接将人才留住。

在商务部研究院消费经济研究部副主任赵萍看来,天津需要通过高新人才引进将市场盘子整体做大。天津国际化程度低于北京,在待遇、机会等有限的情况下,对人才吸引力有限。天津需要扭转被动局面。赵萍指出,引入外来人口不仅是承接部分批发、物流业态带来的人口迁移,更多是对高新科技、金融服务等功能的承接。这部分消费者长期居住在北京,适应北京的消费文化与能力,有较高购买力,对商业需求较大,可以充分活跃市场。

迁入产业带来新基因

在京津冀一体化大背景下,天津正在谋求商业加速成长和升级,但需要科学的整体规划。按照《天津市商业布局规划(2011-2020年)》,到2020年天津市商业零售建筑面积达到4000万平方米左右。天津愿景是成为中国北方国际商贸中心和消费之都。吴铮认为,目前,天津商业市场土地供应量靠前,近年出让土地很多,但开出商业项目较少,摊到人均商业面积很大,超过区域市场。

在核心城区的商业规划中,天津希望以和平路、滨江道地区为核心,延海河向南北延伸,未来形成以滨江道-和平路-南京路地区、老城厢-东马路地区、小白楼-泰安道地区、意式风情区地区、六纬路地区等各具

商业特色的五大板块共同构成的国际级商业中心。在李嘉看来,天津目前的消费仍以社区型服务为主导,国际级商业没有足够消费力消化。天津缺少灵活性政策为商业创造更好的环境。

天津市合作交流办主任张建国曾表示,《京津冀协同发展天津市规划》初稿已完成。天津市委书记孙春兰要求天津要加快进度,并就完善城市功能定位、高水平搞好规划,实现交通、生态环保、产业三个重点领域率先突破,并在深化体制机制创新等方面提出了明确要求。天津市将积极参与国家发改委、工信部京津冀协同发展规划和产业协作对接活动。

专家观点

承接区需有过渡性政策

相比于河北,天津在京津冀一体化中的北京非核心功能承接方面意向不够明显。从目前的投资热度来看,众多企业看到了商机。赵萍表示,最终的发展机会是否会出现取决于京津之间战略高层安排是否存在。

在赵萍看来,天津需要通过高新人才引进将市场盘子整体做大。天津国际化程度低于北京,在待遇、机会等有限的情况下,对人才吸引力有限,因此天津需要扭转被动局面。赵萍指出,引入外来人口不仅是承接部分批发、物流业态带来的人口迁移,更多是对高新科技、金融服务等功能的承接。这部分消费者长期居住在北京,适应北京的消费文化与能力,有较高购买力,对商业需求较大,可以充分活跃市场。

目前,天津市仅有户籍政策激励并不够。赵萍认为,天津需要在京津冀一体化中,抓住北京非核心功能转移的机遇,主动承接各种研发机构、事业单位及商贸、物流等职能。天津产业配套、城市基础设施建设较好,京津冀承接北京非核心功能外移时,天津具备主动的优势地位。

如果两地之间的承接机制没有建立起来,即便有市场投资意向,但最终投资机构的期望未必能实现。吴铮认为,京津冀一体化会为天津商业发展带来机会,但需要真真正正的落实政策。目前天津市商务部门还没有给出清晰的发展思路与规划,多数企业只是按照自己的理解去摸索。

企业的转移意味着大笔开支,可能会面临资金压力。如果承接动力足够,天津需要在制定区域实施一些过渡性政策,通过降低税收压力减少企业负担、帮助企业家属、小孩入托入学等配套政策进行平稳过渡。

京津冀协同发展、京津双城联动发展是天津加快实现城市定位的又一次重大机遇,这座北方最重要的港口城市又被列入第二批自贸园区的试点区域中。不久前,天津自贸区申请成功,在产业结构方面,天津将引导资金投向优势支柱产业、战略性新兴产业、现代服务业和节能环保等领域,加快推进金融、教育、文化、医疗、旅游等领域有序开放。