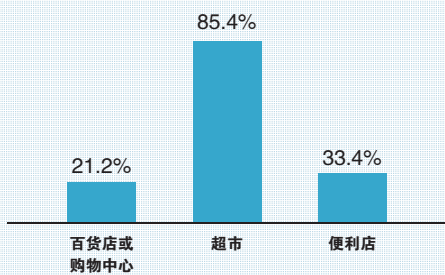
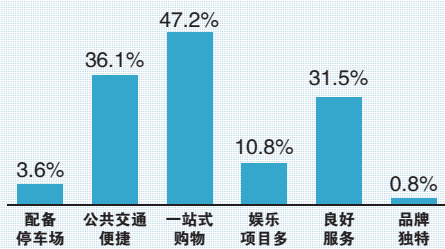


当地居民消费习惯及需求问卷调查

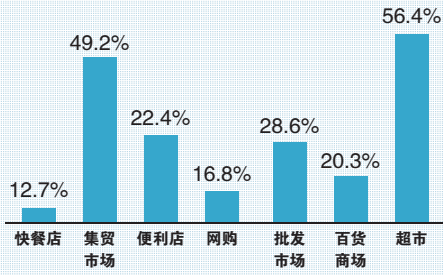
您的居住半径内(15分钟步行)有哪些商业项目?(多选)



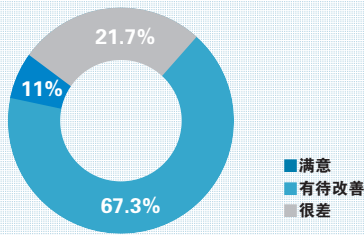
您最喜欢购物的场所需要具备哪些要素?(多选)



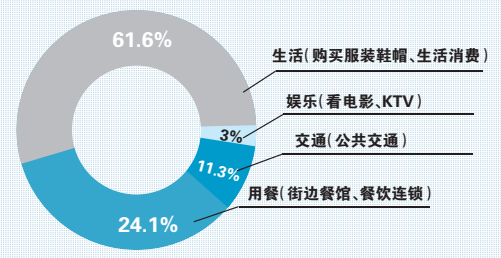
您经常去哪些场所消费?(多选)



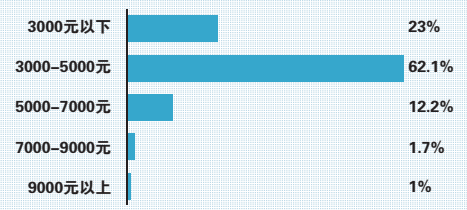
您觉得目前的公共交通状况如何?



您每月消费中占比最大的是哪些方面?



您月均收入多少?



密集布局购物休闲项目

佛罗伦萨小镇的成功赚足了各界眼球,在今后的一段时间内将有大量类似佛罗伦萨小镇的大型商业项目在武清开业。更能吸引京津两地的“外向型”商业已成为武清未来发展的重点,武清将定位于京津综合发展轴上的宜居新城。

根据规划,2020年之前,武清将有20余个大型商业项目入市,其中绝大部分仍将以吸引京津两地消费者为主。在李刚看来,商业项目都有一个发展周期,大型商业项目很难持续保持较强的吸引力,新项目的不断入市将使武清商业在京津两地时刻保持热度,并最终发展成为大型商圈,融入京津市场。

继佛罗伦萨小镇之后,武清另一大型商业威尼都预计于近期试营业。据威尼都运营负责人王凯民介绍,威尼都商业总面积达9万平方米。该项目借鉴先进的体验型商业模式,以意大利威尼斯独有的古建筑风格为蓝本,重点建设标志性景观、主题广场、运河、雕塑等特色元素,并划分为时尚购物、饕餮美食、休闲娱乐、儿童亲子、浪漫婚庆等几大板块,着力打造集地域特色、独特吸引力与绿色环保理念于一体的“京津意式时尚购乐园”。在王凯民看来,威尼都与佛罗伦萨小镇并不存在直接竞争关系,而是很好地形成了错位经营,两者的互补性将产生1+1>2的效果。

根据武清商贸业发展规划,“三圈两带”、“多点布局”成其未来商贸业发展的总体思路。“三圈”指城铁商

圈、南湖商圈、雍和道商圈;“两带”指京津黄金走廊商贸带、前进道商贸带;“多点”则指特色商业街、商贸综合体、便民商业设施等。

在未来几年时间里,武清城铁站附近将被打造成一个大型商圈,除了如今的佛罗伦萨小镇和即将开业的威尼都,V1汽车世界、创意米兰、全球商品博览汇、NBA体验中心、金海岸商业广场和远恒商业综合体、天骄里商业街等20余个项目也将陆续开业,总投资超200亿元。此外,武清站南广场扩建项目正在规划设计中。

李刚表示,武清将以京津城际铁路武清站为中心,重点聚集国际高端品牌,打造面向京津的高端消费集聚区。在其看来,这些具有特色的商业项目足以吸引更多的消费者来武清休闲、娱乐、购物。

创意米兰项目将建成世界一线高档名牌家居装饰奥特莱斯大型商场。项目分三期建设,总建筑面积将达到22万平方米,预计2015年8月开始营业。V1汽车世界项目计划建成一个占地面积约700亩,融参与性、观赏性、娱乐性、文化性、体育性为一体,辐射京津冀地区的汽车公园,包含“汽车赛道”、“汽车影院”、“汽车俱乐部”、“汽车博物馆”、“汽车学院”、“汽车后市场”等功能。据了解,目前项目已经开建,将于2016年进入市场。还有美国本土以外的全球首家NBA中心都将落户武清站附近。此外,城区范围内的南湖商圈、雍和道商圈、京津公路商贸带都将成为周边市民购物消费的好去处。

内向型商业迎发展良机

虽然武清通过“外向型”商业欲打造出一条特色发展道路,但目前武清本地商业仍相对较为落后。李刚表示,在京津冀一体化下,“外向型”商业将作为武清在京津冀一体化发展中的一张名片,“内向型”商业将帮助武清打造宜居之城。

北京商报记者实地走访发现,目前武清城区商贸业主要还停留在百货和批零市场阶段。目前最为当地人所熟知的是友谊武清百货,该百货店与时尚街购物中心、中信名都大厦形成了一个小型商圈。北京商报记者走访看到,目前这些商场内仍以服装销售为主,且缺乏品牌。有商户表示,有些商品甚至是直接从北京大红门等批发市场进货。北京商报记者也在商场卸货区看到大量从北京大红门等市场发过来的包裹。

此外,当地消费者也更偏向于在露天集市中购物。北京商报记者在武清最古老的一条商业街看到,在近200米的街道两旁挤满了商贩和消费者,讨价还价声不绝于耳。

但武清本地消费水平正在迅速提升。统计数据显示,武清已成为在滨海新区之后的天津另一重点发展地区。今年前三季度,全区实现地区生产总值710亿元,

社会消费品零售额近219亿元,增长30.1%,增速居全市第一;社会商品销售额1162亿元,同比增长30.9%,增速居全市第二。

京津冀一体化给武清注入了新的发展动力。据李刚介绍,落户武清的项目70%-80%来源于北京。今年以来,武清新引进北京企业860余家,注册资金超过300亿元。此外,包括亚马逊、当当网、酒仙网等在内的一大批电商企业也已入驻武清。面对众多北京外移企业,武清并没有一哄而上。武清根据大项目带动和科技创新驱动战略,将目光锁定在北京的总部经济和科技创新型企业。

大量企业的涌入将使武清人口激增,社区商业未来将面临更大的刚性需求。根据规划,武清结合“15分钟便民商圈”发展,以满足本区居民日常休闲、娱乐、餐饮、购物需求为目标,目前已经建设了一批特色商业街、商贸综合体和便民菜市场,“内向型”商业呈现出“多点开花”的局面。重点项目包括保利商业街、奥克斯商业街、荔隆时代广场、新光广场、瑞丰广场、华德广场、隆河广场、华祥新天地、好旺街、五一阳光商业街等项目。此外,以回迁小区为重点,社区便民网点建设将全面铺开。

专家观点

把握过渡节奏

面对京津冀一体化带来的商业新机遇,武清已有了清晰的发展思路,即凭借区位优势,通过大量在京津冀地区具有特色的“外向型”商业项目吸引外部消费者,同时借大量企业入驻、外来人口落户武清之机发力“内向型”商业,满足当地消费者需求。RET睿意德执行董事张家鹏表示,武清未来发展中需要注意过渡节奏,即控制好由目的性购物向城市性购物的转变,由折扣型目的性消费最终升级成家庭一站式休闲购物。

武清在未来规划中指出,将以对接京津、服务京津、融入京津消费体系为导向,以满足本地居民日常消费需求为基础,坚持“外向型”和“内向型”并重,高端商贸和便民商业并举,特别突出“外向型”商业发展,做大做强高端商贸集聚区,建设一批特色商业街和商贸综合体,充分发挥商业繁荣城市、惠及民生作用,将商贸业打造成为现代服务业发展的重点产业。

王凯民表示,持续不断的商业项目进驻无疑给武清发展提供了动力,但如何将诸多商业项目串联起来将成为武清发展成败的关键因素。在其看来,商圈比独立的商业项目更具市场竞争力,但武清多为大型商业项目,在空间、运营理念等方面的串联成为难点。张家鹏指出,佛罗伦萨小镇已成为武清商业的一个成功先导,武清商业未来有着非常好的发展机遇,但也给规划者带来巨大考验。武清应该先有商后有人,由产业就业推动居住,商业引导新城建设。张家鹏表示,随着社会的发展,消费者出行越来越便利,城市的拥堵使消费者更希望到体验感更佳的郊区商业项目消费。武清除了具备便利的交通还有大规模的商业用地。大规模商业用地可以换来更好的环境体验,为消费者打造放松感和享受感。

在李刚看来,武清地理位置在京津冀中并非具有唯一性,且商业项目具有较强的可复制性,武清未来商业发展仍将面临诸多挑战。利用地理优势抢占市场先机是武清商业未来发展的重点,武清只有打造出具有特色的、属于自己的商业模式,才能长期可持续发展。