

## 永清

## 产业混搭期待商业火花

## 数读永清

总经营面积

3万亩

项目规划占地3万亩,计划建设服装企业600家,打响知名服装品牌800个,形成中国北方最大市场群。物流基地达到2000亩,大型物流企业达到50家以上。

地理位置

30分钟

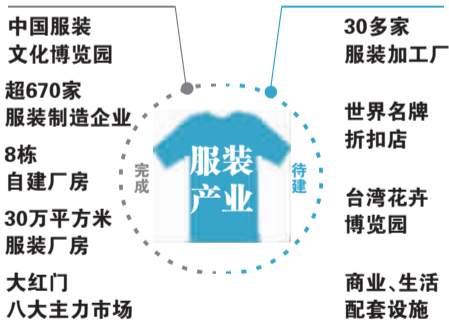
位于北京南中轴线,京台高速永清出口,距北京新机场25公里,天安门60公里,北京南四环榴乡桥46公里,天津外环线60公里,天津港110公里,可实现30分钟“进京下卫上天”,1小时出海。

规划面积

21万亩

到2020年,规划建设用地总规模20.5691万亩。目前,全县建设用地19.6969万亩,其中,国有土地5.5787万亩,集体建设用地14.1182万亩;批而未建土地1771.24亩,批而未供土地2432.88亩。

## 产业速览



以服装产业为龙头

产品研发  
技术专利  
金融服务向下游  
拓展向上游  
延伸品牌构建  
渠道建设  
物流配送

■入区项目呈现三大特色:

投资力度大  
科技含量高  
产业关联度强

签约8家大红门主力市场。这8家市场共有商铺9000多个,就业人员3.5万人,交易额在大红门商圈能占到50%。

永清,这一紧邻京南的河北小县城,因联姻大红门八大主力市场而名噪一时。但随着河北白沟和天津西青进入北京外迁服装城争夺战后,京城服装企业外迁何处留下悬疑。与此同时,服装城同质化的定位日趋严重。

而正当承接北京过剩产能的各地卫星城还在为如何去同质化而苦恼之时,永清打出了另一张王牌:联手北京亦庄,与国际服装城商业产业联动发展,真正形成“产城融合”。未来,永清将借助双品牌运营效应,打造服装城与新亦庄双城蓝图,而永清国际服装城也正谋求蓝图下的蝶变。

## 国际服装城拔地而起

永清,定名于唐朝天宝元年,取意“沙漠永清”,地处北京正南,位于京南中轴线上,距京津两市各60公里,隶属河北省廊坊市。最近一年多,永清这一小县城随着京津冀一体化发展战略出台而成为了全国的一大聚焦点,其中就因在台的台湾工业新城要打造一流的国际服务城,并引来了京城大红门主力市场的签约。

北京商报记者搭上北京永定门长途汽车站直达台湾工业新城的828路公交车,走京开高速用时2小时40分钟。与半年前相比,在建的国际服装城显得热闹了许多。一期东侧部分高楼正在内部装修,拉装修材料的车不时驶过,西侧在建的厂房与办公楼已现雏形。在每家工地前的标牌上,项目所属企业、占地面积、建筑规划图等都一一标明。据施工队的工人介绍,目前多数在建的服装厂都处于封顶阶段,预计明年3、4月服装企业就可以生产经营了。

事实上,早在四年前便破土建设的永清国际服装城地处台湾工业新城,是十余年前永清引入台商所开发的项目。但由

于当时国家支持政策不明朗,台湾工业新城因招商难度大而被迫中断建设。台商撤了,浙商来了,2009年有了“浙商服装新城”的出现,但很多人还习惯用以前的“台湾工业新城”来称呼。

今年初,为了与北京的南城外迁计划更好地衔接以及凸显永清地理优势,“浙商服装新城”统一划归为永清整体规划下的“永清国际服装城”管辖。永清国际服装城用四年搞基础建设,鲜有外人知晓,今年5月16日一条“北京大红门八大主力市场签约永清国际服装城”的重磅消息才让永清一炮而红。

据了解,与永清国际服装城签约的主力市场涉及北京京温服装批发市场、北京市大红门纺织品批发市场、北京永外连发窗帘城、北京北方世贸轻纺城、北京世贸国际鞋城、北京正天兴皮毛市场、北京世纪丹陛华小商品综合市场以及北京盛购礼品中心在内的8家大红门主力市场。这8家市场共有商铺9000多个、就业人员3.5万人,交易额在大红门商圈能占到50%。

## 产业与商业同时发力

北京凭借首都的区位优势汇聚了各方资源,金融、文化等高端产业聚集,但同时也带来了城市规模过度扩张、人口膨胀难以遏制、交通拥堵等大城市病;反差巨大的是相邻的河北,则仍以重工业主导,环保压力巨大,产业结构转型受困。

京津冀一体化战略敲定后,津冀两地涌现出各式各样承接北京各类过剩资源的产业园区。其中,越来越多的产业园开始将视野盯向坐落在北京二环和三环交界的服装产业集聚地的外迁。虽永清坐拥优越的地理位置以及先建的服装城两大优势,但白沟以及西青的加入使得北京服装企业外迁何处留下悬疑。

而正当承接北京过剩产能的卫星城还在为同质化现象严重绞尽脑汁之时,永清打出了另一张王牌,那就是联手北京经济技术开发区,打造“北京亦庄·永清产业园”,被俗称为“新亦庄”。“新亦庄”将与国际服装城商业产业联动发展,

真正形成“产城融合”,借助双品牌效应,永清欲成为京津冀一体化中成功合作的典范。

从时间点上看来,永清“新亦庄”和国际服装城的梦想同时在编织。早在今年4月中旬廊坊市与北京经济技术开发区签署了《区域合作战略框架协议》,确立了工作层两周例会、领导层面月度调度和重要情况随时协商的工作制度,而后双方编制了合作共建园区的整体规划。

双方开展工作的内部资料显示,“新亦庄”的定位是基于北京经济技术开发区已形成的4+4产业发展格局,包括电子信息、生物医药、装备制造产业、汽车制造业四大高端制造业的总部经济、总装集成、系统集成等非制造环节;生产性服务业、文化创意产业、临空服务产业、节能制造产业等四大服务业,合作园区主要布局高端制造业的制造环节,打造高端制造业的聚集区。

## 国际服装城应声蝶变

一位接近永清台湾新城管委会的人士透露,在京津冀一体化上报国务院的背景下,永清的初步定位为服装商贸。未来,引入高端制造、医药等产业后,两大产业园将协同发展,服装城北上,北京亦庄扩张南下,共同打造永清的两大产业园齐头并进的商业圈。

截至目前,虽永清和亦庄的合作还在进一步的洽谈当中,但3万亩土地的占用面积似乎满足不了定位国际服装城的浙商们。为此,上述人士表示,未来国际服装城将面临分拆的选择,也就是说,原先的区域规划进行北移,调整到紧邻廊霸路附近,已建的服装城项目依旧在南区,剩下未建的服装城搬迁至北区,将用地腾挪给“新亦庄”。而作为搬迁的条件,服装城在北区将获得35平方公里的发展空间。

服装城的分拆扩展,引入了投资机构的目光。“目前,已经有几家公司有意来投资,其中包括浙商、平安银行、金融街、恒天集团、河北光彩投资在内的5家涉及金融、投资、服装领域的企业。”永清台湾新城招商部相关负责人表示,5家企业将共同开发并打造升级版的国际服装城。

对此,浙商服装新城常务副总经理顾乐生向北京商报

记者表示,目前,服装城生产制造和批发板块将留在原地,但是服装城的升级板块,如商贸、销售区域会重新规划用地,因为销售和商贸对人流量和密集度提出更高的要求,要适应周边的城镇规划中功能区域划分。会对整体产业做出相应的调整。

据了解,永清国际服装城的定位是打造集服装生产、商贸市场、物流集散、旅游休闲、生活居住为一体的国际服装服饰产业平台。新城除建造服装加工以及物流产业园区外,还将引入海外“品牌直销购物中心”的商业模式,定位为“果园中的奥特莱斯”,打造世界名牌折扣名店。

此外,对国际服装城的探索,在永清浙商服装新城投资有限公司董事长卢坚胜看来,推动产业结构调整 and 转型升级必须以产业为载体,以创新为手段,推动产业链上下游的延伸,从而打造完善的产业集群体系。未来规划中,“规模聚集效应”是被经常谈到的一个词。卢坚胜表示,只有具备一定规模的服装企业才能有资格落户永清,确保对浙商新城的整体高水准、高品质定位打下良好的基础。服装企业可以在园区内实现信息的互通有无,做到资源的优化配置。