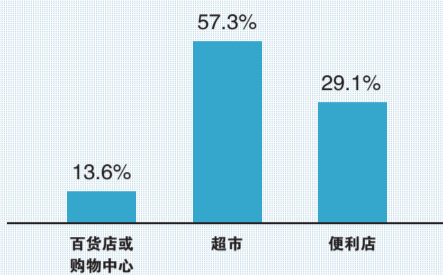
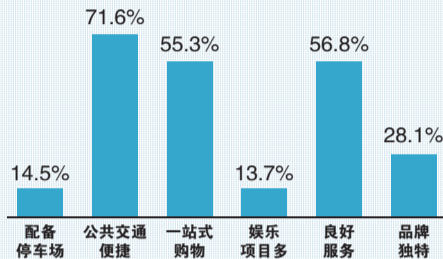


## 当地居民消费习惯及需求问卷调查

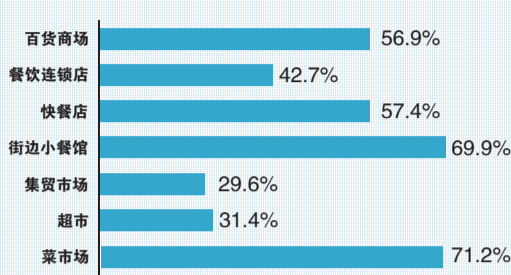
您的居住半径内(15分钟步行)有哪些商业项目?(多选)



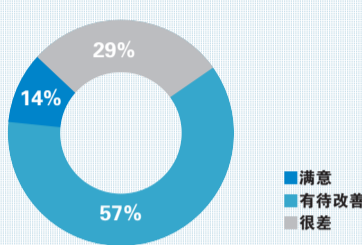
您最喜欢购物的场所需要具备哪些要素?(多选)



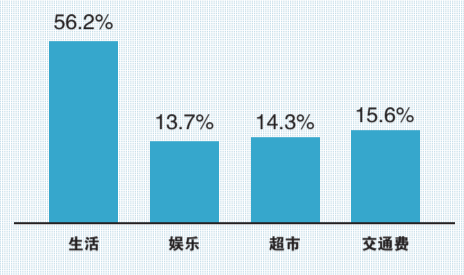
您经常去哪些场所消费?(多选)



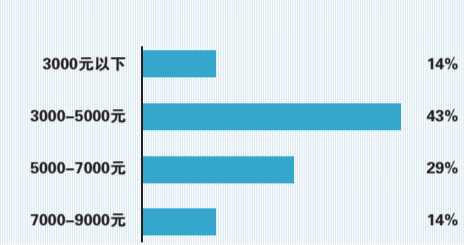
您觉得目前的公共交通状况如何?



您每月消费中占比最大的是哪些方面?



您月均收入多少?



## 服装城与新亦庄碰撞下的商机

永清国际服装城的产业升级,一方面符合自身战略规划的需要,另一方面也迎合了身处服装城南北区间的“新亦庄”发展的需求。而在两大产业园的碰撞下,永清将迎来更大的商机。

按照永清台湾工业新城的初步规划来看,服装城项目规划占地3万亩。截至目前,已签约服装企业670家、总投资65亿元、占地720亩、建筑面积150万平方米的服装批发市场已完成方案设计,2014年9月开工建设,预计2015年10月将有30万平方米市场建成投入使用。

除了厂房与批发市场这些与服装相关的配套产业外,规划建设还有密集的商业和生活配套设施,甚至还引入了城市综合体,如工业园区内的银丰广场等商业地产和零售地产项目已开工建设,在规划中还将有一座奥特莱斯和一个台湾花卉博览园。

以位于永清开发区的占地千亩的燕阳城项目为例,在教育方面,其内部有国际知名双语幼儿园、重点小学,外部紧邻永清县第一中学、永清县第一小学等;而商业配套则是以奥特莱斯、东方金融街为主。

从外部条件来看,永清县位于京津冀经济圈腹地,北京大七环转移产业带上、首都第二机场南面,具有显著的区位优势,离北京南城仅50公里,处在京津1小时交通圈内。10月初,京台高速北京路段进入最后的招标阶

段,北京至永清的高速公路开通工程有望年内启动。

尽管两大园区商业配套措施都在完善,但在38.2万人口的永清县内,低成本的劳动力能否服务新进驻的高端企业尚不得而知。“我们需要服装生产链上的裁剪、缝纫等技术工种,还需要略懂英文的对外贸易联络员,这样的员工首先是从当地招聘。”北京某服装企业老板说。

为解决类似的担忧,以及在城乡统筹的角度来解决当地老百姓的就业难题,永清台湾新城工业园管委会提出被征地农户可以以土地的形式入股,可以置换10平方米的商场柜台;而为了解决当地农户的后顾之忧,园区还免费提供服装产业链上的初级技术培训。

“永清未来是一个平台,不仅仅是为了当地人创造就业,吸引外出打工人员回流,还要吸引更多的外来人口落户永清,真正做到为北京减压。”永清台湾新城管委会相关人士表示,据初步估算,670家签约服装企业,按平均每家200名工人计算,从业人员将超过13万;服装批发市场拟建设档口5万个,按平均每个档口3名从业人员计算,从业人员将达到15万;加上日常客流,从业人员家属及相关服务人群,整体人口规模将达到30万左右。这将意味着,未来五年随着北京南城及主城区动物园附近的服装产业的外迁,上述区域的人口和交通压力将大大缓解。

## 双城蓝图亟待顶层设计

永清国际服装城与“新亦庄”融合规划已逐渐浮出水面,但最终能否真正实现言之时尚早。服装城能否建得如此高大上、“新亦庄”规模如此庞大能否成为真正意义上的京津冀一体化的典范,还需顶层设计的“点头”。

在这一实施过程中,最大的障碍很可能来自用地的规划。知情人士透露,土地指标不够成为制约当前永清两大产业园发展的根本原因。目前拿到建设用地指标的700多亩土地,只是“永清国际服装城”的加工板块,其用途是用来建设服装加工厂。而真正用来承接北京“动批”、“大红门”等批发市场产业的园区土地,现在还处于刚刚完成规划的阶段,其建设用地指标目前仍然悬而未决。

土地指标待解同样是“新亦庄”需要面临的问题。北京商报记者了解到,截至目前,北京经济技术开发区已经筛选确定28个入区项目落户合作共建园区,总需求达10045亩。这些项目中今年急需开工的有6个,总用地需求约2000亩,外加共建园区需修建经四路、纬六路两条主干道及其他基础设施建设需1200亩土地,今年共建园区需要用地指标3200亩。

为此,永清还向省国土主管部门申请协调解决耕地占补平衡指标2215亩,由于园区明年还要投入更大的资金、人力物力去建设,所以永清还申请土地利用指标给

予政策倾斜。

“现在就是等待国家规划出台,希望可以解决指标问题,上述永清台湾新城管委会相关人士表示。而这也体现在5月4日河北省发改委下发给廊坊市政府的《关于支持永清国际服装城建设的八项措施》中得到了体现。为解决用地问题,《八项措施》提出“2014年项目建设所需3000亩用地指标,上半年,在省重点建设项目用地指标中安排150亩,廊坊市和永清县解决200亩。其余用地指标,争取国家追加指标解决”。

据了解,在永清县政府官网上,设立于2009年的《关于鼓励招商引资及投资的实施办法》(以下简称《招商办法》)依旧悬挂在醒目位置。《招商办法》显示,在全县招商引资工作中业绩突出的乡镇和县直单位,以及对成功引进固定资产投资1000万元(含)以上的投资项目提供实际帮助的社会各界人士,均可获得招商引资奖励。引进1000万-5000万元投产资金的个人,可获得实际到位资金额1.2‰的奖励,引进5000万-1亿元则可获得1.5‰的奖励。

而永清县的政策很快奏效,设立《招商办法》仅一年,投资300亿元的项目即上马动工。据媒体报道,“2010年9月13日,由在京浙商投资300亿元建设的服装产业聚集区‘浙商新城’项目在河北省永清县台湾工业新城破土动工,规划占地2万亩”。

### 专家观点

## 树立差异化优势

尽管北京制造业转移面对诸多障碍,但北京工商大学商业经济研究所所长洪涛向北京商报记者分析,北京的空间布局结构调整是大势所趋,永清具有良好的地理优势和空间基础,可以利用良好的产业,承接北京的功能。但应注意,各地在承接的过程中应不同于北京现有源头的转移,而是产业的升级。

目前,全国批发市场8万多家,亿元以上市场为5089家,物流园区700多家,电子商务园区为1000多家,购物中心5000多家。面对如此庞大的数字,洪涛建议,在发展永清服装城时,应避免同质化现象。

洪涛表示,避免同质化,成功的经验是要做多重复利益体,特别是有些地方采取多品牌运营和双品牌运营,比如说永清,大红门和动批是一块品牌,亦庄也是一块品牌,那么可以形成多品牌的聚集,真正使得北京的现有市场,在永清和石家庄、保定形成市场互动,形成好的产业链,启动联动作用。

与此同时,国家发改委城市和小城镇研究中心副主任、研究员邱爱军也认为:“在京津冀协同发展的时候,京津冀地区有一个很大的问题就是产业的同质化,而亦庄与廊坊的签约是一个好的迹象,让我们看到了希望。”

邱爱军建议在产业发展过程中,政府要更多地做好投资环境的建设,要做好服务,在支持产业发展上进行机制创新。一个地方不是有了产业就能留住人,应该是一个有公共服务和宜居的地方,这为永清国际服装城缔造产业链带来了契机。

对此,有专家认为,未来如果国家层面能够加强顶层设计和整合能力,对北京制造业转移明确路径,多维度理顺发展链条,形成上下游联动机制和区域间产业合理分布,北京制造业转移“突围”仍有可行路径。

在永清台湾工业园区中,有国际金融城、国际服装城和国际工业城三种业态融合,达到了互利共赢的和谐局面。如在台湾新城的工业区内男性居多,服装区和服务区女性居多,让新城刚柔相济;工业区提高了地方的产业化程度与技术水平;金融区为服装企业和商户提供有力的资金保障,助力入园企业发展;服装、服务区又聚集起了商气。