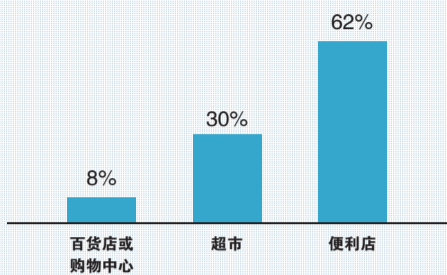
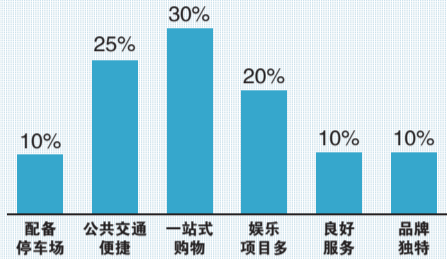


## 当地居民消费习惯及需求问卷调查

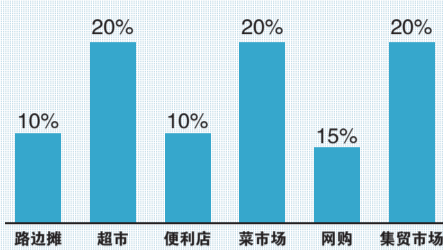
您的居住半径内(15分钟步行)有哪些商业项目?



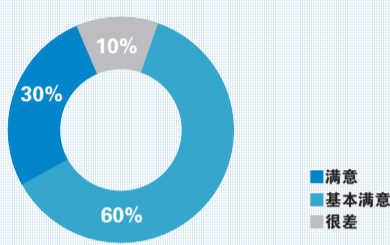
您最喜欢购物的场所需要具备哪些要素?(多选)



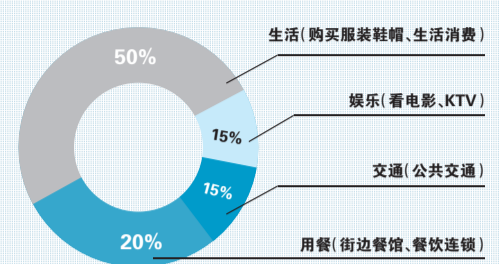
您经常去哪些场所消费?(多选)



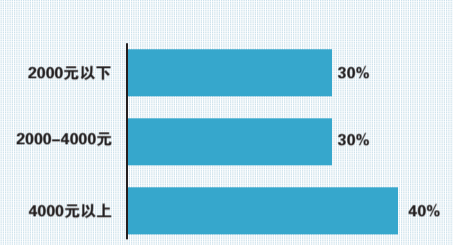
您对目前的交通状况是否满意?



您每月消费中占比最大的是哪些方面?



您月均收入多少?



## 迁移人群带来商业机会

固安与北京大兴只有永定河一水之隔,在当地人眼中,“县城只有两条路三条街,巴掌大的一个地方”。受益于“大北京”规划和大广高速以及首都第二机场的利好,固安的楼盘掀起了一拨又一拨销售热潮,房价从2006年每平方米1000多元,涨到了现在的七八千元,孔雀城的楼盘更是达到了近万元,吸引了大批北京人在此购房。按照计划,未来引入北京地铁4号线大兴线南延和第二新机场地铁线接通,以及“七环路”的规划,将使固安与北京高度融合。那么流入的北京人口更是不可限量。

两院院士、清华大学教授吴良镛在其领衔的《京津冀地区城乡空间发展规划研究三期报告》中建议,选择新机场周边部分地区,京津冀共建跨界的“畿辅新区”,用以疏解北京主城区功能,将部分国家行政职能、企业总部、科研院所、高等院校、驻京机构等搬迁至此。按照构想,在北京六环之外,将出现一个2000平方公里左右的新区,其范围涵盖北京大兴,天津武清,河北廊坊、固安等,可容纳超过500万人口。

在固安县2015年的规划中,将初步形成主城区、空港新城、温泉新城“一核两极”、“三点组团”的城市格局,建成区面积33平方公里,城市人口达到35万。据北京商报记者了解,以固安县新中街为中心,向东西南北四方延伸分布着固安主要的居住区,主城区拥有10万本地常

住人口,随着区域房地产市场、国际物流港以及高新产业园区的逐步扩大,“北京迁移人群”、“高知人群”将扩大到60万-80万人。

在固安县城街头,已经建好和正在开工建设的楼盘随处可见。固安的楼盘不仅多,并且不少楼盘的体量也很大。由当地知名开发商金海地产开发的金海城号称占地50多万平方米,但它在固安还远不是最大的。丁女士住在固安孔雀城,据她透露,孔雀城里有1/3都是像她这种从北京过来的退休老人,还有一部分是在北京打工的外地年轻人,每天乘坐小区的班车进京,半个多小时就能到达北京天宫院地铁站。

不过,对于上班族来说,多数是承担不起北京的高房价或者无法购房无奈之下安家固安。“睡城”似乎成了固安的写照,而上个被冠以“睡城”名义的是燕郊。不过,随着燕郊二代外来人口进入结婚生子年龄,一些商业项目挨过养商期,这里的商业已从原始状态、粗放发展向新商业中心发展。如今的燕郊不仅有外资零售巨头沃尔玛、洋快餐肯德基、香港的新世界商场、咖啡连锁星巴克,还有味多美、热风等年轻人喜欢的品牌。燕郊曾经经历的变化正在固安发生:大量涌入的人口和工业区建设让固安迅速进化,但服务和商业配套却还停留在小县城的水平。

## 社区商业成为切入点

从一个四线城市下辖的县城变成京南卫星城,固安当地人的生活也随着“造城”运动经历了一次“上楼”和“社区化”的变化。从新中街往两边延伸,很多楼房的背后还能看到原有的平房民居。对于固安当地人来说,从散落的村镇形式进化到社区时代,这个变化在过去的两三年中不停的推进。

在天园小区买房的贾小姐告诉北京商报记者,2013年初搬来固安,每天往返北京大兴和固安上下班,基本上在固安的消费很少,“买菜买水果都是在公司附近的物美超市,买了拎回来,这里超市不多,也不方便”。据贾小姐介绍,“平时周六日有空闲时间的话,会去明珠等当地超市买东西,为了方便去超市,还特意购置了一辆电动自行车,骑车大概十几分钟。但也不常去,超市里的商品不多,有的是临近保质期的,现在只买一些蔬菜或者当地产的水果,还有洗衣粉之类的日用品”。据了解,当地居民更倾向于在集贸市场、早市消费。

实际上,贾小姐所居住的小区楼下就有一排底商,但从2011年交房至今,底商一直空着,物业也没有进行招商。据北京商报记者观察,上述小区在周六日晚上亮灯率大概在40%左右。据居民称,工作日会更少,只有20%。在小区居民看来,底商难招商的一个原因是,小区入住率太低,除了买房用于投资的,很多北京人在固安买房只是周末住,平时很少回来。但这部分人的日常生

活需求却一直没有满足,可以肯定的是,随着城市发展和产业外移,北京流向固安的人口会越来越多。根据固安规划,航天科技产业园、肽谷生物医药产业园等项目加快建设,固安正迎来经济高速健康发展与高端人口大量涌入的“黄金发展期”。社区商业是固安当地现阶段所没有的,但这正是目前固安迁移人群所需要的。

北商商业研究院《2013北京社区商业发展调查报告》显示,社区商业1.0时代是以夫妻店为主,主要以日杂店以及小餐馆为主;2.0时代是围绕大型商业综合体而生成,辐射区域社区;3.0时代就是便利店和生活服务项目开始进入社区毛细血管;4.0时代就是社区商业与电子商务深度合作。显然固安的商业还处于1.0时代,从另外一方面来看,对于固安来说,这是一个难得的契机,从社区商业切入来带动整个商业零售业的进程。

这个进程正在快速推进。据北京商报记者了解,物美和韩国乐天玛特超市已经签约,将进驻固安。而快餐连锁品牌德克士去年1月在固安开出第一家店后,10月29日又在固安新开张了第二家门店。德克士表示,未来发展潜力的综合考量是德克士选择开店的一项重要指标,固安40万的人口基数,人均1.6万元的年收入以及地处北京、天津、保定三地中心的绝佳地理环境。德克士固安第一家店开张以来,市场同比增长了17%,因此,又在固安新开张了第二家门店,相对看好固安的市场发展潜力。

### 专家观点

## 商业配套和产业要同步

河北工业大学京津冀发展研究中心常务副主任张贵认为,固安有非常明显的区位优势,京津冀一体化为固安带来了很大变化,但这些变化都是分阶段突进,固安现在还停留在房地产开发的热潮中。

但需要注意的是,第一,社会资源配套,比如医院、教育等都要跟上去;第二,交通通畅是前提,目前固安人到北京还没有直达的交通,我们提倡京津冀一体化是轨道交通无缝对接,单靠地面交通,比如公交或者私家车,无法解决问题,要为人口流动创造基础条件;第三,固安主要是第二机场带来的机遇,临空加工业和临空现代物流是其产业发展的主要方向,但政府规划引进产业后,产业配套业需要同步进行,否则就会带来“潮汐现象”,即早晨进城方向交通流量大,而晚上出城方向交通流量大的现象;第四,政府对城市的整体规划中,除了产业也有商业的方向,但商业不能靠一味引进,以目前的情况来看,固安的一些大型楼盘在开发时也考虑到这个问题,都配套了超市、儿童业态等商业项目。

除政府规划之外,固安也要积极寻找北京溢出来的产业,抓紧机会发展自己。同时固安要注意生态保护,维护好环境,这也是吸引北京外流人口和商业的一个亮点。

河北大学经济学院院长王金营认为,以固安的位置来看,天安门正南50公里,空间上的距离成本并不高,其实有很多商贸流通业的机会,但现在是在行政区域的划分影响了各种要素的流动,所以固安商业的整体水平跟北京差得很远。

京津冀一体化首先要求市场一体化,可以预计,随着京津冀一体化进程的加深,政策优惠、属地管理等壁垒会被打破,为北京和固安商贸业要素之间的流通创造条件。

但也应该看到,固安作为廊坊市下属的一个小县城,其本身的消费力、购买力、市场容量是有限的,空间并没有很大。固安商业的发展机会在于京津冀一体化后的流动人口,但在政策利好出现之前,固安应该先做好商业基础设施、服务设施的建设,将市场秩序、治安秩序等软环境打造好。