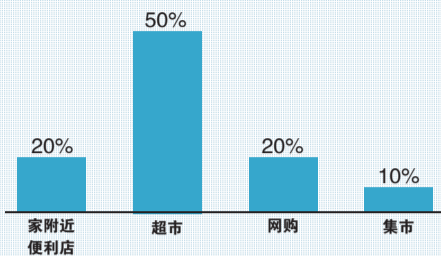
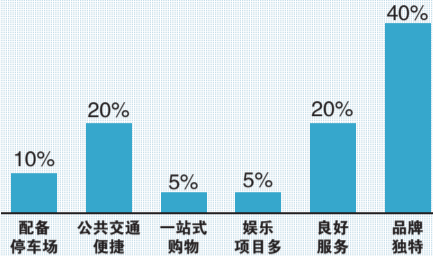


当地居民消费习惯及需求问卷调查

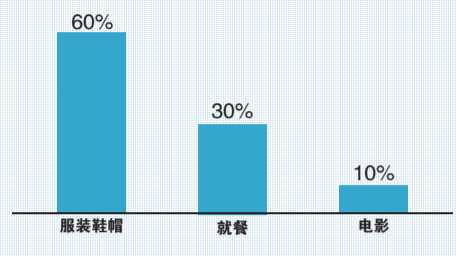
您经常在哪里购买生活日用品?



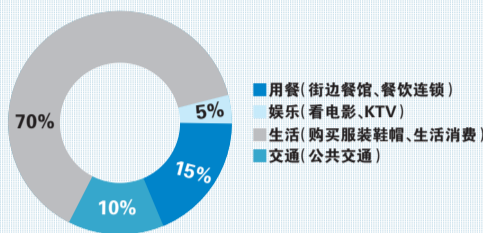
您最喜欢购物的场所需要具备哪些要素?



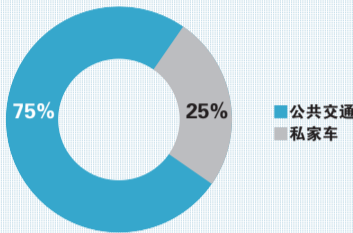
购物中心中重点消费品类?



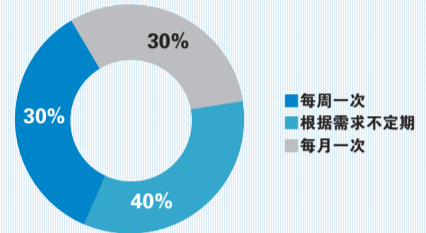
您每月消费中占比最大的是哪些方面?



日常出行是公共交通还是私家车?



去购物中心的频次?



完善商业配套承接周边消费

如今涿州除了有众多知名北京老字号设立分店以外,涿州市区内还先后建设2个商业综合体。像家乐福、乐天玛特等知名超市,肯德基、必胜客、东方既白等国际连锁餐饮企业。

众所周知跨国企业在为其门店选址时都会对目标城市的市场环境、人均消费水平等多个方面进行严格考量。家乐福选址涿州一方面考虑到其良好的区位优势,紧邻北京;另一方面则是因为涿州无论在医疗还是城市基础设施建设上都较为完善,随着宜居指数的不断升高,来这里居住生活的人们也会逐渐增多,因此也就相应具备了一定的市场需求。消费者梓露告诉北京商报记者:“相比本地超市,家乐福更像一个综合性的卖场。家里一旦有较为集中的购物需求,都会去家乐福。”

如今涿州的社会商品流通总额每年都在增长,去年流通总额是106.55亿元,增速比2012年增值12.9%。尽管国内各地市场社会商品流通水平下滑的情况比较多,但涿州却正处于一个良好的发展阶段。以肯德基为例,涿州市区就有四家,对一个县级市来说是很少见的。

涿州的消费需求和消费能力必然影响当地的商业格局。白志文向北京商报记者表示,知名品牌、连锁店相继在涿州落户,直接带动周边县到这里消费,而不用再回北京。如高碑店、固安、霸县、涞水等离涿州较近的地区居民,如果当地商场无法满足购物需求,会选择去商业设施较好的涿州。另外,北京出台外地车限行相关政策后,也让周边居民把进京消费的部分需求转移到了发展较好的涿州。第二点,由于涿州的区位优势和环境优势越来越凸显,越来越多的人到涿州来投资置业,现在

涿州房地产开发也不错,好多在北京工作的年轻人到涿州购房,待高铁修成后,到北京的距离是15-20分钟,人们可以早上坐车去,晚上下班回来,时间比在北京三环以外居住的人还方便,这也是涿州消费水平提高的基础。第三个是居民收入稳步增长,消费观念发生变化,消费水平逐渐提高。

随着首都经济圈规划的出台,北京的产业和功能加速辐射外溢,京津冀协同发展的步伐明显加快,而这也给涿州的发展带来了新机遇。高铁通车、京港澳高速扩建、北京新机场建设,使涿州的城市资源和项目聚集效应初步显现。白志文解释道:“除承接北京健康医疗之外,近两年涿州在文化教育、商贸流通和旅游、高新技术、汽车零部件生产等产业的发展优势突出。”

据涿州市规划局村镇规划管理科科长马淑玉介绍,在涿州市新一轮总体规划中,规划了义和庄临空产业园和码头健康产业园。“我们将现有的区域性交通通道在与北京对接方面进一步强化,东西向花田路建成后将与京港澳高速形成全互通,会带动城区东北部片区的快速发展。城区东南部高铁涿州站的设立,同样会带动站台周边地区的发展,虽说目前配套设施还不够完善,但是随着时间的推移,区域大型交通基础设施的建设会迅猛带动整体的发展。”

京津冀一体化给涿州的商业、产业带来新的机遇,而涿州也在积极利用着自身劳动力成本低、土地租赁价格低、交通便利等优势提速发展。在白志文看来,商贸流通的发展关键在于人,只要有人,城市有人气,人多才能拉动消费,比如基础设施对接,将北京的轻轨引到涿州,就可以增加人流,给商贸流通业带来突飞猛进的发展。

城市配套引发地产蝴蝶效应

“三年前,涿州高铁站附近还是一片荒凉景象,偶尔有几户平房出现,那也都是农民为了看地的临时住所。再看看如今,这里已经多个地产商圈占据,房价据说曾一度被炒到七八千元每平方米。”涿州市民魏先生告诉北京商报记者。

如魏先生所说,现阶段涿州高铁站附近在建的地产项目共计3个,其中住宅项目2个,商业地产项目1个。某住宅项目售楼处负责人向北京商报记者透露,对比燕郊,虽然那里楼盘林立,但是城市的配套设施还不够完善,无论是购物还是看电影都十分不方便,医疗等配套设施更不完善。“但是涿州的宜居指数非常高。从现阶段房屋的销售情况来看,除了涿州本地的居民以外,外来的购房者正占据着相当重要的比例,已经超过六成。”该负责人透露。

除了高铁站附近以外,涿州市区内以及周边地区在建的房地产项目也是随处可见。白志文向北京商报记者介绍,随着政府招商引资力度的加大,一些世界知

名品牌连锁超市和餐饮企业入驻,使涿州中心城市功能进一步完善,辐射吸引了周边县市的消费者到涿州消费。也正因为涿州城市功能的不断完善,区位优势、环境优势的凸显,越来越多的人选择来涿州买房安家和投资置业。

在北京国贸工作的白静每天都会往返于北京与涿州之间,2012年在此购房的她如今已经适应了这样的双城生活,“比起京城动辄每平方米几万元的房价,涿州的房价则普遍在6000元/平方米左右。虽然每日要往返两个城市,但是时间成本其实并没有增多,如果做高铁的话,25分钟就能从北京到涿州。如果开车走高速也不过一个多小时。比起那些工作在市中心,居住在5环外的人,每天还要饱受堵车之苦,我宁愿往返于双城之间”。白静进一步强调,之所以最后选择在涿州,另一方面也在于这里相较于环京其他县市,公共基础设施更为完善,商业发展相对成熟,更便于生活、居住。

专家观点

商业规划应向多维转化

首都经贸大学产业经济研究所所长陈及告诉北京商报记者,“从现阶段来看,京津冀一体化对于涿州还没有实质性动作,由于其区域优势以及和北京租金落差大,再加上北京拥有大量的外来人口,自然而然的发生北京人去涿州置业的现像。现在涿州将所有的大品牌都放在同一条街上,是因为路径依赖,布局集中反而会导致如交通拥堵、购物不便利等问题的产生,还是应该重新规划、合理配置资源,让生活区、商业区、政府服务区、产业区相互协调依存”。

北京商报记者了解到,涿州今年新建和续建项目共计47个,其中包括301医院涿州培训保障基地、铁龙恒通装备制造、中煤地质工业园等6个重点项目,以及中石油地球物理科技园、中国钢研集团新材料产业园、华融集团等24个续建项目。中船集团航空航海产业园和通用航空示范园、中关村中试基地、长安汽车、普洛斯物流、康泰疫苗、首农集团奶牛基地、天津集团梦东方传奇世界、中国健康产业联盟万通医疗健康产业城等项目也处于洽谈阶段。

中国社科院区域经济研究专家徐逢贤表示,随着北京的医院陆续选择在涿州建立分院,大量的人流也将涌进涿州,此时涿州需要首先发展交通,不断改进对外贸易的基础条件,当交通建设逐步完善之后,京津冀一体化中需要转移的商业才有可能真正成为涿州自身拓展商业实力的机遇。此外,在吸引商业入驻时,不能忽视品牌的带动作用,要选择诚信度高、有一定影响力的商业品牌入驻。这些商业品牌也要与涿州的产业配套,使城市的商业网络布局合理,发挥出协调农业、工业、商业同步发展的作用。

除此之外,在专家看来,现阶段涿州还存在缺少知名企业、优秀项目,民营经济滞后,发展环境需要进一步优化等方面的问题。相关负责人对此表示,在承接北京产业转移和功能外溢问题上,要加强合理规划,有序推进,稳步发展;而在京津冀一体化协同发展方面,在将顶层设计和高层磋商的同时,也会切实加大工作推进力度,与北京方面要切实采取措施加快基础设施对接。