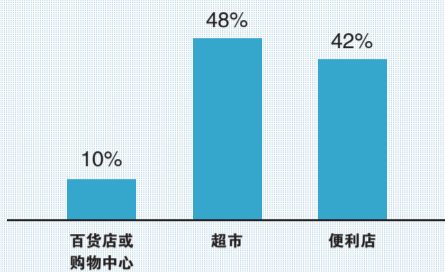
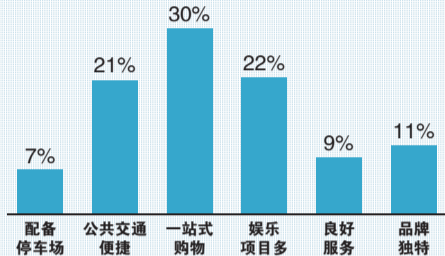


当地居民消费习惯及需求问卷调查

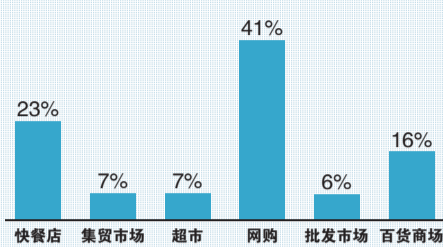
您的居住半径内(15分钟步行)有哪些商业项目?



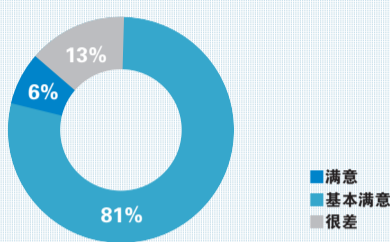
您最喜欢购物的场所需要具备哪些要素?(多选)



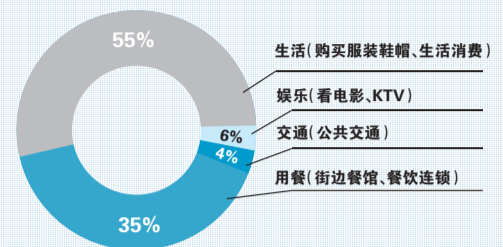
您经常去哪些场所消费?(多选)



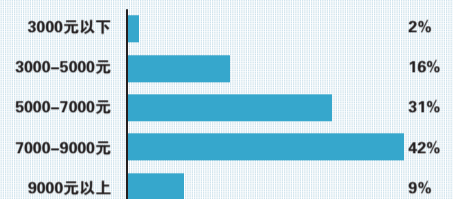
您对目前的交通状况是否满意?



您每月消费中占比最大的是哪些方面?



您月均收入多少?



商业过剩苗头显现

除了现有商圈暴露出与需求不匹配的弊端外,燕郊的整体商业配套还隐藏着更为紧迫的风险。有公开数据显示,燕郊目前的在售商业总面积近200万平方米,按照燕郊50万常住人口粗略计算,人均商业面积已达4平方米,远超发达国家人均商业面积1.2平方米的标准。

“有人说燕郊是商业饥渴带,但它的所谓饥渴并不是表现在体量的供不应求,而是供应结构的不匹配。”一位从事商业地产研究的业内人士向北京商报记者表示,认同燕郊商业配套“过剩”的说法。

据观察,除了过去两年相继入市的鑫乐汇购物广场、天洋广场以及此前拥有的万福乐购、新世纪商城、星罗城、淘宝广场、中盛百货等传统商业配套外,更有大体量、多数量的商场正在燕郊崛起。例如,2005年3月由马来西亚成功集团投资5亿元的成功大广场在燕郊开工,据介绍该项目建筑面积180万平方米,商业面积达到82万平方米,号称“世界最大的商业中心”。

不过虽已开工近十年,但项目还在建造中,且经常伴随停滞的消息。

就在成功大广场的对面,燕郊另一个高端商业综合

体项目——东贸国际广场已于11月开业,该项目总建筑面积达到13.8万平方米,涵盖国际化商业街区、下沉式商业广场、五星级酒店裙楼三大板块,目前该项目已引进了俏江南、Nike等商家。

位于燕郊102国道电厂桥东南路的雷捷时代广场,属于正在规划的商业项目,总体规划有200万平方米,其中50万平方米规划为商业配套。102国道路南的天洋城四代项目也规划了25万平方米的城市商业综合体,涵盖大型超市、休闲购物广场等丰富业态。另外,燕郊首尔·甜城的大型配套商业设施——燕达国际商城也在规划建设,商业项目约30万平方米。

“商业配套的结构不均衡问题还未解决,过剩问题又接踵而来,”燕郊一位住宅开发负责人指出,随着燕郊住宅承接北京人群的功能越发凸显,住宅地产在过去十年实现井喷式增长并逐渐步入正轨,之前被忽视的商业需求到现在才得到释放。随着住宅项目的纷纷入住,区域内出现了很多商业配套甚至大型区域商业项目,燕郊的商业开发随着京津冀一体化的持续推进将面临机遇和挑战。

稳定人群触发商业变革

燕郊得天独厚的地理位置注定了其在京津冀一体化进程中扮演着“桥头堡”的角色,而随着北京与燕郊之间道路的进一步贯通,医疗、教育等资源的共享,以及燕郊承接北京高新技术产业转移的角色更加清晰,这座紧邻北京东部的小镇在京津冀一体化进程中将发挥更大的作用,这也为现在的燕郊提出了解决商业配套供给结构不均衡、供应量过剩课题的严峻要求。

在一些业内人士看来,要改变燕郊商业配套现状以及避免未来会出现的潜在风险,首先是要解决商业规划的混乱无序。

“燕郊没有任何两个项目之间实现了互动,这根本不利于商圈的形成,”上述住宅项目负责人指出,燕郊从一开始就缺少商业规划,后来商业地产开发商又一窝蜂地进入,没有实现系统的规划。而另一位当地政府工作人员也曾透露,不管是本地开发商还是外地开发商,想要来燕郊开发住宅或商业,都是政府选择一个合适的地块卖给开发商,任其自行开发、运营,并没有统一的规划。

“现在燕郊的成熟商圈都是依靠住宅而建,但是住宅与住宅之间却没有联系,有的商业配套甚至选择在了102国道旁边,与现有商圈形不成互动,这也无助于聚拢人群,提升商业区域商业价值,”另一位房企人士向北京商报记者如是说。戴德梁行在其报告中也提出,区域内缺乏政府商业规划,现有商业放量基本为开发商行为,很难控制商业整体形象及档次定位。

住宅开发的遍地开花以及政府缺少规划造成了燕郊商业配套的杂乱无章,而除了这个“先天不足”外,燕郊商业配套的供应还在面临消费人群特殊性所带来的结构调整难题。

RET睿意德执行董事张家鹏曾说:“支撑商业项目运营,一般需要两个基础条件,一是有住宅承托稳定的居住人群,二是要有产业将居住人群留在本地,”在他看来,燕郊本地人消费力不足,在此居住的北京人由于大部分时间都在北京,也导致了消费力的不旺盛。而商业配套供应一方面需要自我调节,形成符合燕郊主力消费人群的体验式购物、品质追求的需求供应。

另一方面则需要其他外部环境的作用下将人群留住,成为稳定的消费需求,让商业配套有足够的底气改变自己,这将成为触动燕郊商业变革的原动力,也是促进燕郊从一座“睡城”真正转变为“城市”的核心推动力。

可喜的是,目前这座与昆山国家高新区齐名的全国唯一一个设在镇域的国家级高新技术产业开发区在京津冀一体化进程中已经有了住宅以外的产业发展目标,即用得天独厚的地理位置优势、逐渐形成的产业集群优势以及政府招商服务热情吸引一批来自北京、天津的高新技术产业落地落户,驱使燕郊从“睡城”转型成为一个名副其实的“产城”。

而这一过程终将作用于形成并刺激燕郊内部消费,触动地区商业由内而外的发展。

专家观点

内外作用下的双轮驱动

北京财贸职业学院院长王成荣认为,在“京津冀一体化”的大背景下,燕郊最需要做的是找准城市定位,依据定位来做规划。

“首先,这需要政府部门着手统一规划,政府相关职能部门应该将现有的产业格局、商业配套研究透彻,将存在的问题摆上桌面,并有针对性地做定位和规划,而不是交由进驻燕郊的企业来任由发展;其次,燕郊企业也需要将眼光放大放远,而不是从眼前的利益出发,这也需要企业对于一个地方经济、区域经济有全面把控的能力,”在王成荣看来,这是燕郊需要从内部解决的问题。

而从外部着手,专家们普遍认为燕郊不能盲目自成体系,应该与外部产生良好的互动,尤其是与一河之隔的北京通州区。“目前,通州商业配套已经逐渐成熟,因此燕郊在与通州产生互动的同时要做好互补,由于其地理位置得天独厚,所以完全可以做通州没有的商业,配合通州的同时吸引更多的消费,这样才会有更为长久的、不可替代的商业动力,”王成荣继续指出,环球影城落户通州将成为燕郊商业配套得到本质改变和提升的最佳机会。

不过也有一些企业人士更加呼唤“京津冀一体化”中实打实的政策落地。乐友孕婴童创始人兼首席运营官龚定宇就曾举例指出,北京和燕郊两地税收政策的不贯通就会影响企业扩张的步伐:“两地属地管理不统一,所以我们要在燕郊开店,必须要重新注册一个公司,而不是以北京分公司的名义去开,这无形中就增加了税收和人力等各项成本。如果这一问题在京津冀一体化中得以解决,企业进驻燕郊的壁垒就会被打破,商业配套的进程也会加快。”

而廊坊师范学院经济学院副院长岳志强更加相信,逐渐壮大的产业板块将最终反哺城市,在人力资源聚拢的拉动下,其他产业也将顺势跟进,其中生活服务业和生产性服务业都将同工业产业相辅相成,既成为留住产业的关键配套,也将成为当地吸纳大量就业的关键领域,而燕郊商业发展从现在的配套层面提升至拉动区域发展的地位,也正是京津冀一体化所能为燕郊商业发展所带来的机遇。