

批发市场疏散外迁,牵一发而动全身。作为大量淘宝店、服装零售等的货源心脏,浩荡的外迁大军走出核心城市前往成本相对更低、易于产业聚集的周边区域。在各承接地的积极配合下,批发市场疏散加速,但重新构建商业圈需要时间与市场的双重作用,疏散只是区域功能转移的开端。新市场商气不足、商户们安土重迁、批发业态集聚效应短时间难以显现,疏散的重头戏还在后面,这个行业势必需要经历一段艰苦岁月。



## 批发市场:迁徙加速度

### 现状篇

#### 加速外迁

- 疏散121个市场
- 减少115.1万平方米
- 撤出2.1万个摊位

在京津冀一体化、非首都核心功能疏散的背景下,北京批发市场外迁提速。北京市统计局、国家统计局北京调查总队公布的数据显示,2014年至2015年前6个月,北京共疏散121个商品交易市场,合计减少营业面积115.1万平方米,占总面积的8.2%;减少出租摊位2.1万个,占全部摊位数的9%。其中,疏散关停的市场包括北京市民耳熟能详的红桥天乐玩具市场、天皓成服装市场等。

天皓成服装市场位于北京地区规模最大的服装批发市场聚集圈——动批,该地区疏散步伐也在加快。北京西城区北展地区建设指挥部于9月下发《致动物

园商圈商户朋友的一封信》表示,北京市政府提出今年年底前完成动批市场20万平方米的疏散工作,并于2016年完成全部疏散任务。

上述信中表示,2015年的疏散任务是四达大厦内各市场及众合市场、天和白马、万容商城、聚龙市场;2016年的疏散任务是世纪天乐市场和东鼎商城;2017年底前,“动批”、“万通”、“天意”等批发市场全部完成疏散任务。据悉,指挥部将根据疏散任务需求,在各商市场中组建现场工作站,为市场疏散提供政策、法律和信息服务。

北京最大的批发市场交易地大红门

地区聚集了45家活跃市场,占全市和丰台区市场个数的比重分别为6.2%和57.7%。目前,大红门地区已关停世贸天地(北京)国际皮革城、天海服装批发市场、锦绣连发布艺市场、京都轻纺城4家市场。4家市场合计建筑面积约12万平方米,商铺4200个。据介绍,除了关停外,大红门疏散办还对大红门地区重点市场启动了市场约谈机制,协调新开商场优化业态及原有市场升级改造,并与10家市属国企相关市场经营方、业主方举行了座谈会议,沟通疏散意向,引导宝苑国际、鑫福海大厦调整为服装展示、体验零售、餐饮娱乐等综合商务。

#### 业态升级

- 变身购物中心
- 打造自有品牌
- 开发电子商务

批发市场另一个发展方向是走向高端零售、进行业态转型升级。去年底,位于三里屯核心商圈的雅秀服装市场正式关门升级改造。经过10个多月的装修、招商工作,雅秀服装批发市场以Sanlitun雅秀购物中心的形式重新亮相。新雅秀将零散的小商铺重新切割划分后,现有商铺多以大店为主,其中商场共划分为6层,分别经营箱包、品牌时装、高端定制、生活服务、餐饮等。1、2层服装品牌市场可见度不高,以买手集合店、设计师品牌为主。3层主打高端服装定制。批发市场转型购物中心并非行业首例,原大康鞋城也已于今年9月转

型悦秀城。

除升级为购物中心外,利用现有资源发力转型品牌设计中心、变身品牌孵化器也为不少服装批发市场提供转型思路。今年4月,动批商圈的万荣天地市场改造升级后开门营业,据悉,万荣天地有商户2000余家,改造升级后将商户数量缩小至600家。万荣天地的整体改造方向是从低端变高端,从批发变零售,从二手货变一手货,按照每层1-2个主题的原则分别打造不同特点的主题楼层。同时,取消北京市内的物流和仓储,加强网上销售。此外,万荣天地还开设了韩国馆、欧美馆,以及

国内自主品牌在经营,同时还计划在地下二层引入T台和设计师工作室。

发力电子商务也是批发市场转型的主流方向。动批商圈规模最大的世纪天乐在被收购后,宣布计划在三年内投入5亿元建设国内首家流行时尚专业批发电商“动批网”,目标为“线下实体店体验批发+线上电子商务批发交易”O2O联动。不过,已经经过多次升级改版的动批网目前仍无法成为国内知名的专业批发网站。世纪天乐还发力开发移动端,包括动批App、微批等移动端设备已经上线,与动批网也已实现“三网合一”,商户可实现线上交易。

#### 开抢商户

- 多地涌入争抢
- 集群效应待显
- 配套亟待完善

京津冀一体化,北京批发市场外迁为天津、河北带来商业机遇。去年开始,包括白沟、永清、天津西青区、廊坊等地便开始对动批、大红门等服装批发市场的商户展开争夺。今年4月,石家庄乐城国际贸易城与北京动批和大红门两个服装批发市场聚集区疏散指挥部完成对接。

据介绍,石家庄乐城国际贸易城由浙江乐城集团拟投资800亿元建设,拟开发总建筑面积2600万平方米,其中一期国际贸易区,将集设计研发、商贸交易、仓储物流、电子商务、产业加工等于一体。首期正在开发的国际贸易区起步就达到300万平方米,采用购物中心式商业综合体设计,

每个主题馆都配备空中停车场及商业广场,宣称打造目前亚洲规划建筑面积最大的商贸集群。

与石家庄相同,白沟抛出以年产值628亿元的箱包产业带动服装、针织、塑料、皮毛等产业集群发展,上游涉及产品研发,下游拓展至渠道建设和物流配送等;天津西青区则以卓尔电商城的仓储、物流、金融、电商等服务及一站式解决方案吸引北京批发商户;永清则主打国际服装城,通过已经签约的670家服装制造企业、搭建商贸城、品牌总部基地以及文化博览园构建产业集群。

不过,目前的现实问题是与批发商户

息息相关的生活配套设施亟待完善。天津市西青区承诺将搭建工商、税务、子女入学等绿色通道帮助商户顺利外迁。同时,先入驻的签约商户享受签十年免三年租金和一年物业费的优惠;白沟为吸引北京商户也兴建了1家医院、3所学校等生活配套设施。

此外,石家庄作为河北省会城市,通向北京与天津的交通十分便利,拥有人口、消费、物流、交通、学校、医疗等多方面的优势资源。

石家庄政府方面也在此前公开表示,将就北京商户落户石家庄提供优越的引商政策。