

善融商务
e.ccb.com

亦商亦融 买卖轻松



中国建设银行
China Construction Bank
客户服务热线: 95533
网址: www.ccb.com

周边商业内街在建

万达、华业、珠江、绿城、葛洲坝、金隅大成……目前,在通州的运河两侧、新华大街、九棵树区域、北苑商务区等地,多个商业地产项目源源不断地开工。其中,又以融合写字楼、商场、高端住宅、酒店等于一体的城市综合体项目为最大的热门,不仅在体量、数量上都大幅提升,而且其分布也较广泛,有向区域内各板块蔓延、发展的趋势。如今通州综合体的蔓延之势,将带动商业向各区域辐射,进一步提升通州的商业配套。

通州北苑地区通州万达广场和九棵树地铁站附近的京通罗斯福广场都将在明年开业,目前通州在建综合体的业态,写字楼、商场、酒店、高端公寓的“四合一”形态是大部分开发商的选择。写字楼和商场、酒店、酒店增加,会扩大通州的就业面积,增加人流和商流。

虽然通州万达广场与京通罗斯福广场并不是在果园地区,但果园周边大型综合体业态也将会推动整个果园地区社区商业在中高端层面的发展。

步行化商业内街一直以来都是带动当地的经济繁荣、零售业发展的一个投影。12年前,连接王府井商业金街和东单商业银街的国内首条商业内街——北京东方新天地开街。经过12年的发展,东方新天地已然成为北京乃至周边地区白领、国内外游客购物、就餐、娱乐、休闲的理想场所。其实,世界上大型的商业企业,都有以内街形态出现的商业单体,而且世界十大知名商街中的法国巴黎香榭丽舍大街和加拿大蒙特利尔地下城都是以商业内街形态出现的。

在业内看来,商业内街是社区商业的升级版,其在品质、管理

和运营上都更具优势。这种商业模式相比传统社区商业是专业细分的结果,更加丰富了区域的商业业态。业内人士普遍认为,商业内街在通州的出现值得期待。在欧洲许多城市已经证明,步行化内街促进了零售业的增长。丹麦的哥本哈根市步行内街建成三年后,营业额上升了30%。之所以步行化商业内街促进零售业的增长,主要有五个方面的原因:一是步行至少增加了50%的人流;二是人不再恐惧来往的车辆,因而容易购物;三是行人更倾向于逛商店购物;四是商业内街排除了气候、时间等的影响;五是商业内街更便于统一形象化服务管理。世界各地的商业内街往往是城市商业的象征和代表。如北京的东方新天地、香港的太古广场、大连的万达广场等等。

掘金儿童主题商业

近年来,儿童主题商业已经被作为社区商业中很重要的一块,通州果园一些小区的发展也不例外。家住果园地区的韩女士最近发现,原来新华联家园北门附近有一些不知名的快餐店和美发店,现在已变成蝌蚪教育和玩具租赁店铺。新华联家园北区居委会相关负责人表示,由于停车不便等问题,以前社区附近的餐饮经营情况一般,而儿童主题商业则显得更加“诱人”。

中国儿童产业研究中心发布的一项数据显示,我国婴童产业创造了9000多亿元的产值,据统计,2011年中国0-12岁的儿童市场总规模约为1.15万亿元,且未来儿童市场将保持15%左右的高速增长。有专家预测,到2015年儿童市场可能会达到2万亿元,远景规模则可达3万亿元。

加大儿童主题商业业态所占比例的原因很明显,除了儿童经济这一朝阳产业的吸引力之外,更主要的一点是儿童主题商业符合商业地产主题化、体验化发展趋势的特点。儿童经济在我国有很大市场,据研究,在我国一

线城市,幼儿园、托儿所的费用已占到子女总支出比重的30%。

据了解,通州果园地区不仅拥有国际幼儿园、爱乐国际早教中心、新爱婴早教中心等幼儿教育机构,还有十月贝贝时尚儿童摄影、格林童趣专业儿童摄影、童谣时尚孕婴摄影机构等亲子摄影,以及Myoyo儿童乐园、巧虎乐智小天地等儿童游乐机构。

儿童主题商业在社区商业中的优势,在于它的体验式消费属性。随着购物中心的演变,体验式业态的比重在逐步提升,关于儿童的商业类型也由单纯的百货类逐步多元化,衍生出各种体验式业态,如游乐场、教育培训、儿童餐饮、儿童美发等等。如今,电子商务给人们消费习惯带来了巨大改变,它冲击着传统的商业模式,同样,也为体验式消费带来了很好的发展机遇。尤其在中低端商业或者社区商业受到电商冲击的形势下,儿童主题商业的优势更加凸显。在网上可以买到奶粉和纸尿裤,但是儿童教育、儿童游乐等是无法在网上实现的,新型体

验式消费也是电商无法做到的。因此,儿童商业的体验性和互动性是对抗电商和差异化竞争的法宝。

据业内人士透露,与餐饮、超市等体验式业态一样,儿童商业在租金层面对购物中心的贡献不大,总的说来租金比较低,不如百货类。但从市场反馈来看,由于儿童主题能在集中时间内将大量的客群集合在一起,其辐射能力远比一般的成人业态要强,辐射的范围更深更广,对购物中心带来的利好更明显。

相关专家建议,对于通州果园地区即将建成的城市综合体,也需要注重儿童主题商业的开发。当然,这些儿童主题商业业态与简单的儿童用品、服装等销售不同,在强调一体化购物的同时,更需加大体验式消费环节。有业内人士认为,儿童主题商业不仅能丰富业态、吸引客流等,更主要的是,“商业地产+儿童主题商业”的模式正好符合中国传统“家庭式停留消费”的习惯。这已经成为一些城市综合体创新主力店的新模式。

数读通州果园

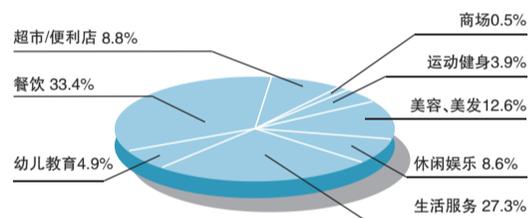
在通州区域的规划建设中,总规模超过16平方公里的运河核心区将成为通州新城建设的重点区域。大量土地资源的供给加速了通州区域核心商业的开发。从区域项目本身所依托的商业用地量对整个区域面貌改善和提升起到至关重要的作用。

通州果园地区近三年房价走势图(单位:元/平方米)



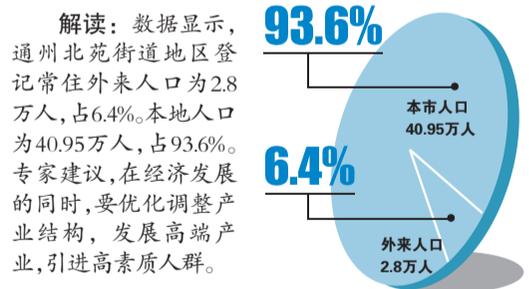
解读:今年初“新国五条”的出台,让通州果园地区商业地产成交活跃,地产市场的投资风向进一步向商业地产倾斜。根据21世纪不动产的研究报告,今年3月以来商业、写字楼的成交量环比出现暴增,增幅比一度受“新国五条”影响而集中成交的住宅增幅更甚。

通州果园商业项目一览



解读:通州果园是新兴社区,社区商业发展较快,但还未达到成熟阶段。先发展起来的是那些满足居民最基本需求的商业业态,如餐饮、生活服务等。其中,餐饮类商户的占比最高(33.4%),生活服务(27.3%)的占比排在第二位,美容、美发(12.6%),超市、便利店(8.8%)则紧随其后。

通州果园地区人口比例



解读:数据显示,通州北苑街道地区登记常住外来人口为2.8万人,占6.4%。本地人口为40.95万人,占93.6%。专家建议,在经济发展的同时,要优化调整产业结构,发展高端产业,引进高素质人群。

| 专家·建议 |

商业引力仍需构建

2002-2006年是通州果园地区地产建设的高潮时期。在此期间,通州开发住宅的面积超过了1000万平方米,大约有40万新移民来到通州居住。但是,通州果园地区的社区商业地产发展相对滞后,从2006年以后才开始集中放量,业态发展也比较单一。

北商商业研究院相关人士分析认

为,通州果园地区乃至整个通州社区商业早期的规划前瞻性不足,产品与市场需求存在不对位的问题,整体商业网点规划以及产品设计没能做到有效对接。

此外,社区商铺开发过度,但成规模上档次的商铺很少,这导致了很大知名度的商业项目在地区找不到合适

的商铺。而那些小的社区商铺却因为消费规模有限而难以维持。

北商商业研究院上述人士还表示,尽管近些年通州果园地区的社区商业不断发展并提升,但商业引力仍需构建。原有的零售服务业在经营内容和经营方式上不足以形成商业引力,不能有效满足本地消费需求,导致新入住人口

部分购买力外流。

通州果园原有的大型商场和大型超市数量都不多,商品以中低档为主,餐饮、文化、休闲娱乐比重较少,很多通州新移民主要消费还是选择在市区。这个具有巨大消费潜力的新城区域,如何实现“输出”向“输入”转变,还需要构建商业的引力。