



外迁风口下的天意商城

北京商报记者 李铎 孙麒翔/文 张笑嫣/摄

在京津冀一体化北京全力疏解非首都核心功能的大背景下,批发市场成为最先被调整的对象。被疏解的批发市场名单中近日再添新军,阜成门外大街主营小商品批发的天意商城确定将被疏解。不过,天意商城还有时间提升实力,改变外迁的命运。



天意商城的变迁

- 1992年** 11月18日正式开业,成为北京规模最大的小商品批发兼零售市场
- 1998年** 成交额达3.8亿元,客流量、经济效益居北京小商品批发市场之首
- 2000年** 天意商城被曝查出假冒伪劣皮具、化妆品等,总价值近百万元
- 2002年** 完成升级,经营面积已扩至3万多平方米,摊位增加至3000多个
- 2005年** 二环内限制新建商场,万通、天意等批发市场拟迁出城区
- 2012年** 天意商城上线,目标成为网上小商品商城,提供一站式批发平台
- 2015年** 天意小商品批发市场被确定为加快疏解的批发市场之一

进入疏解名单

年关将至,天意商城一片忙碌景象。这里丝毫没有显现出将被疏解的迹象,但商户的心里却已经开始翻腾。

吴先生一边忙着吃饭,一边忙着张罗生意。今年是吴先生来北京的第十年,在天意商城做玩具批发生意的第五年。吴先生告诉北京商报记者,天意商城的玩具生意一直不错,“商城每天客流量很大,既有批发商、零售商,也有很多带着孩子来买玩具的家长”。不过,吴先生却有着一些担忧,虽然天意商城客流量仍然很高,但最近几年的利润远不及从前。

天意商城是北京知名的小商品批发市场,它成立于1992年,面积约3万平方米,拥有20个营业厅、3000多个摊位,如今约有超过2000多名商户在此经营6万余种小商品。

一位主营毛绒玩具的徐女士也有着与吴先生类似的感慨。她经营毛绒玩具生意也有近五年时间。这五年里,天意商城的摊位费增长迅猛,她所在的铺位租金已达到15万元/年,这其中还不包括每月向市场缴纳的6000多元管理费用。徐女士表示,扣除各项成本每月仅稍有盈利,在近两年的生意中,她感到前所未有的经营压力。

来自北京市统计局的数据显示,去年,北京市批发企业达2100个,营业收入约39210.5亿元,同比下降2.9%,其中营业利润约为679.1亿元,同比下降12%。从

去年2月京津冀一体化战略提出以后,批发市场外迁成为大众关注的焦点。去年批发企业的营业收入和利润整体下降似乎也暗示批发业态将逐渐离开。

在刚刚结束的北京“两会”上,疏解非首都核心功能,批发市场外迁、升级等问题再次被重点提及,值得注意的是,天意商城被列在加快疏解名单之中,对于批发市场外迁,吴先生说,他早有耳闻,不过他认为,这些消息没有影响到自己的生意,更多的经营压力来自市场大环境低迷的影响。徐女士却认为,从去年到今年初,北京批发市场外迁已经有了几次大动作,这本身说明批发市场提速疏解,时下的天意商城岌岌可危。对于天意商城目前的经营状况,以及未来如何升级改造等诸多问题,北京商报记者致电天意商城,商城管理处以负责人不在为由未予以回复。

同行的多条出路

天意商城的未来目前还没有清晰、明确的说明,政府方面仅表示,天意商城的疏解工作非常庞大,还需要进一步调研规划。先于天意商城之前,已有动批、大红门商圈内的一批市场启动了转型、外迁。

距离天意商城不足两公里的阜成门外东大街上,万通新世界商品批发市场(以下简称“万通商场”)未被列入疏解名单。万通商场是北京首家启动业态升级的小商品市场。早在2011年,万通商场就已提前进行了批发业态的全面转型升级。

2011年底,万通商场宣布实施业态升级。在转型期间,万通商场割舍了部分摊位拓宽市场通道,引进万宁化妆品超市和7-11便利店等连锁品牌入驻。预计2015年,万通商场将完成品牌商引进、个体租户品牌化转型。

尽管有着积极的转型行为,但北京商报记者调查发现,万通商场客流量与天意商城有明显差距。一位在万通商场经营小饰品的商户告诉北京商报记者,重新装修后商场的环境有了很大改观,但光顾的消费者却大不如前。

与万通商场转型相比,位于动物园附近的世纪天乐转型可圈可点。成立于2005年8月的北京世纪天乐国际服装市场占据动批60%的市场份额。去年,世纪天乐被光耀东方收归麾下。收购世纪天乐后,光耀东方开始了一路升级调整。世纪天乐主要针对商户在软硬件环境上进行升级。尽管外迁消息不断,但批发地标世纪天乐商铺依然抢手。光耀东方董事长李贵斌曾表示,未来世纪天乐经营模式会进行升级,做线上线下结合,以O2O模式开启多元化经营道路。除了原地升级,也有市场选择迁出。大红门服装批发市场便是外迁的代表,去年9月,大红门服装批发市场与白沟牵手,成立白沟大红门国际服装城。

外迁还是升级

在多位专家眼中,天意商城的未来不是只有外迁一条路可以走,它可以被

保留,但亟待转变现有的商品交易、物流模式。北京市商业经济学会副秘书长赖阳表示,天意商城在北京城市交易体中扮演重要的作用,简单整体外迁并不可行,在目前的大背景下,维持原状发展绝不可行。不过,随着批发产业模式的变化,批发业态更加趋向转变为商流与物流分离,天意商城现有的商品物流交易模式成本会越来越高,与批发市场转型趋势不匹配。

赖阳表示,传统批发市场是商品物流模式的交易。“在城市中心区建立商城把货物运进来,批发商现场采买后,再经过物流运出城市。这种商品交易流转效率很低,在城市中找仓库花费颇高。”伴随互联网时代的到来以及越来越多的商流模式,赖阳表示,天意商城未来可向商品交易中心区转型,从事更多的商流模式交易。

商务部研究院消费经济研究部副主任赵萍认为,虽然天意商城主营批发业务,但零售方面也不逊色。天意商城已经培育了一批中等及以下收入客群。此外,天意商城主营小商品,其所占面积在经营环境、交通方面与动批、大红门商圈内的大型批发市场相比并未有严重影响。赵萍认为,对于北京市场来说,有必要保留一两处类似天意商城可以服务中低端消费者的购物场所。天意商城选择外迁不如原地升级。赵萍表示,天意商城应在停车、物流、卖场规模等方面进行完善,在有限的空间里实现更多产值和附加值。天意商城需要在寸土寸金的商业地带中有更多商业贡献。

北商商业研究院分析认为,批发市场整体小、散、乱的局面需要得到实质性改善。目前,多数批发市场缺乏规范化管理且功能单一、交易方式比较落后,交易方式缺乏灵活性和弹性。在当下互联网信息浪潮的推动下,批发市场也需要应对市场变化谋求转型。

近几年,国内批发市场建设速度稍有放缓,但转型升级和市场布局调整明显加快。以去年的东城区为例,东城区目前启动了区内大小41家市场的升级转型,希望将区内的市场群全部升级转型,打造一个高端商业、品牌、交易中心。互联网的快速发展带来了新的商业发展模式,消费者的需求正在从过去看重价格的消费取向转向更加注重质量的消费取向。以消费者为中心、全渠道经营正成为中国零售业转型的主要方向。在业内人士看来,天意商城可以将传统的批发业态、批发渠道升级为实体店、电脑网店、手机网店三店合一的形式,通过“全渠道批发”拓展业务改变过去的批发形象。

批发市场承接战进入下半场

(详细报道见A4版)