

# 通州商业交响曲

通州自古以来就是京东门户和蜚声中外的皇家码头,昔日运河上有万舟云集汇通州的盛景,现在仍不难想象当年商贾云集、船只穿梭的繁荣景象。作为京津冀协同发展的桥头堡,如今一批现代的城市综合体在通州拔地而起。悄然间,以万达广场为代表的多个商圈兴起,高端商务业态初现,渐成规模。商业格局的重塑,不仅改变了居住在通州人的生活方式,也再度唤起了通州的区域活力。

## 家门口的休闲生活

昨日一早,赵茹和她的男朋友来到了离家不远的迪卡侬通州土桥店,在“逛”了一个多小时以后,购买了两件户外冲锋衣。他们把衣服放回家后,坐着地铁八号线来到九棵车站边上的京通罗斯福。

这对小情侣在这里的俏江南“解决”了午餐。稍事休整后,他们与几个朋友在宝乐迪KTV“聚齐儿”,举办了一场3个小时的“演唱会”。之后,这几个年轻人光顾了 ONLY、VERO MODA、SELECTED、三叶草、JACK&JONES等品牌的专卖店。

欢乐的时光总是过得很快。一转眼,已经到了晚上的饭点。大家大包小包地提着“战利品”转战将太无二,一番大快朵颐后,赵茹的几个朋友相继告别。

意犹未尽的赵茹,拉着她的男朋友来到了乐天影院,两个人买了两张正在热映的《老炮儿》电影票,在等待电影开场时还抽空“考察”了花舍咖啡。

“每个周末差不多都要安排一天类似的活动。与以前不一样的地点大多变成了通州。”两年前,赵茹因为工作原因由北京的城里搬到通州土桥附近。好玩好动的她刚到这里时非常不适应。“刚搬到这里时,京通罗斯福、万达广场都还没开业,确实没有什么地方可去,不像城里那么方便。周末我们一般都还是去城里,最近也要到朝阳大悦城。现在很方便,与我以前在城里住时的‘节奏’差不多了。如果没有特殊的情况,我们就会在通州‘不动’了。节省了很多花在路上的时间。”

如果说,这两年通州商业的发展让赵茹这个通州新“移民”的周末生活恢复了往常地“节奏”,那么对于刘超这个通州“土著”来说,他的生活则改变了“节奏”。

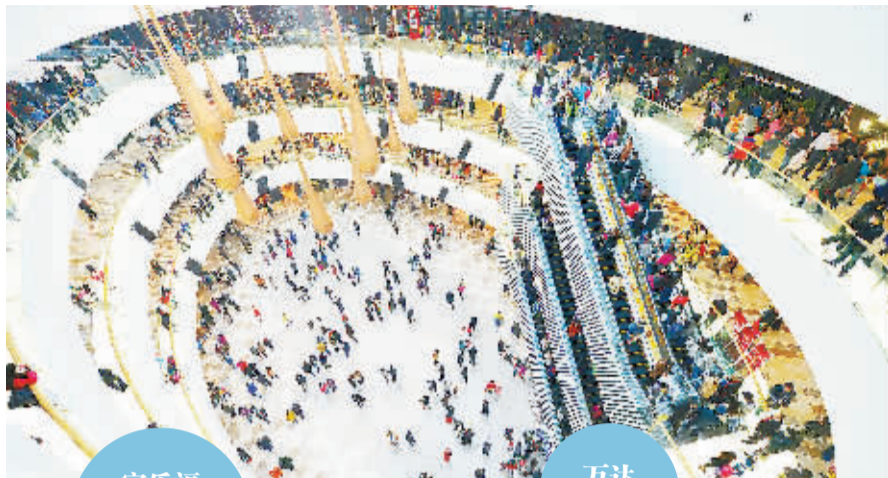
刘超今年30岁,在一家私营企业做行政工作,每日朝九晚五。别看年纪不大,他的儿子明年就该上小学了。以前他的生活轨迹非常单一:早上送孩子上幼儿园后去上班;下班后从父母家接孩子回家。晚上在家看看电视、上上网、玩玩小游戏。

自从万达广场、京通罗斯福、迪卡侬开业后,晚上没事一家三口总爱出去“溜达溜达”。拿他的话说,他们也有了“夜生活”。“其实也不是每次都要买东西,一家人不用总‘宅’在家里。我儿子比较喜欢迪卡侬,在里面能玩好几个小时,也培养了孩子的运动爱好。”刘超说,一家人出动是最好的亲子活动。周末,刘超经常和爱人一起带着孩子去休闲一把,吃吃饭、看看电影,这在以前是“不敢想的”。

刘超说,以前西单、三里屯也去,但仅限于周末。后来结婚有了孩子,带着孩子跑那么远确实不太方便,去城里的次数也渐渐少了。“特别是平时,下班后实在挺‘没劲’的,感觉自己好像与时代脱节了。”

## 从80%到96%

赵茹和刘超说的万达广场、京通罗斯福、迪卡侬都是最近一年来在通州开业的商业综合体。它们的出现,不仅填补了长期以来通州消费需求缺口,也进一步刺激了消费。



通州万达广场内景



以京通罗斯福为例,它是由新加坡ARA集团投资打造的具备购物、展示、体验、服务四大商业功能的购物中心,是一个集购物、娱乐、休闲、餐饮、儿童各业态于一体的复合式商业广场。

京通罗斯福于去年10月18日正式开业,面积6.7万平方米,地下1层至地上5层。目前商场开业店铺数量230余个,覆盖购物、娱乐、休闲、餐饮、儿童等全业态。周边的辐射人口超过65万人,涵盖了瑞都国际、蓝调沙龙、当代名筑、翠屏北里等20多个小区,满足和提升了周边居民的生活需求。

据京通罗斯福副总经理费志杰介绍,目前京通罗斯福汇聚了首次进驻北京的韩国乐天影院、Cache-cache集合店、首次进驻通州的H&M、C&A、宝乐迪KTV、俏江南、便宜坊、将太无二、起跑线等国际国内知名品牌。

“我们的特色是错位经营,除了传统购物外,餐饮、儿童早教、儿童娱乐是我们主推的业态。希望让市民享受到一站式购物的便捷与温馨。”费志杰说,开业一年多来,京通罗斯福的日均客流量已达到了140万人次。让他记忆最深的是两组数字:刚开业时的日均客流是几千人次,现在平日客流达到了日均3万-5万人次,周末更是达到了日均7万-9万人次;第二组数字是刚开业时出租率仅80%左右,现在达到了96%以上,“一些优质的品牌越来越愿意与我们谈”。

品牌入驻从“填场”到争相进入,也是有原因的。费志杰说,入驻京通罗斯福的品牌经营业绩都不错。在京通罗斯福一层,有一个不足100平方米的美国苹果直接授权的专卖店,这里每个月的销售业绩能达到200万元,比在城里的世贸天阶、西单的店业绩都好。

镜头转向地下一层,这里是京通罗斯福打造的南北食巷,综合了全国南北各地的特色小吃,这种在通州并不常见的特色餐饮集纳吸引了大批食客的光顾。“生意不错,超过了我们的预期。不仅是平日的中午,晚上、周末销售场景都非常火爆。”一位经营者说。

立足于品质消费,京通罗斯福也正在从“卖产品向卖服务”转型。费志杰表示,他们正在谋划以自身的特色更好地服务通州市民。目前类似于7-11便利店的邻里家超市北京旗舰店已入驻京通罗斯

福。京通罗斯福未来在便捷服务方面还将有更多的探索:有别于其他商业,“走出去”更便捷地服务周边社区。“我们计划依托京通罗斯福的餐饮供应量,为周边社区的养老性消费做配套,比如养老餐桌等。我们希望用服务来支持通州的建设和发展。”

## “三圈”“两街”成型

事实上,京通罗斯福可以看做是通州商业发展的一个缩影。今年以来,在京津冀协同发展国家战略背景下,通州区推动建设与城市功能定位相适应的商务发展体系,加紧通州区商务行业调整升级,保障城市高效运行,为居民提供优质生活服务。

眼下,通州区正在集中力量调结构,改造提升低端市场。面对“新常态”下消费市场特点,结合调整优化经济结构和产业结构的要求,以提升区域商业功能和落实商务规划为目标,分五类逐步开展市场调整升级:一是针对八里桥市场、京东运乔建材城、西联石材市场等三个重点大型市场,分别采取整体外迁、转移升级和清退迁移的不同方式进行调整;二是针对城区农贸市场进行清理,通过建设完善的便民商业体系发挥原有功能;三是逐步清理、迁出再生资源市场,对符合条件的升级改造为现代化分拣中心;四是提升小商品和服装市场业态,向商场、超市过渡;五是针对图书、苗木、汽配、家电、艺术品、茶叶、花鸟鱼虫等专业市场分类进行调整提升或培育替代业态,进行逐步清理。

据了解,目前漫春园早市、西海子早市、京通鑫晨汽车配件城、东方鑫宠物乐园等通州的部分市场已进行了先行调整。其中的西海子市场已于今年9月10日停业,将于原址建设2800平方米,业态规范、设施完善的过渡性标准化菜市场,满足周边居民生活需求。

疏解、调整低端市场,引进、打造品质商业已成为通州商业发展的两个支点。目前成效已经显现。通州区商务委最新数据显示,2015年,通州区消费市场继续保持增长态势,批发零售业和社会消费品零售额稳定增长。今年1-11月,通州全区社会消费品零售额实现319.75亿元,同比增长9.3%,增速高于北京市2.2个百分点,位于全市第二。11月实现33.47亿元,增长12%。预计全年社会消费品零售增长10%。

“通州区的新型商业业态和新开企业发展势头良好。以万达广场、京通罗斯福广场等购物中心为代表的新型商业业态和苏宁西门超级店、迪卡侬和正通宝马等新开企业成为了社零额新的增长点。”通州区商务委副主任、新闻发言人相洪河表示,目前通州区已在地铁八号线沿线形成了万达商务圈、家乐福-京通罗斯福商务圈、蓝岛-贵友商务圈三大商圈,华业东方玫瑰特色步行街、华远好天地特色步行街也已成型。

此外,今年通州区还正式印发了《通州区商务产业规划研究(2014-2020)》,为核心区和重点区域高端商务产业发展、科学合理布局提供了重要依据。

## 构建彰显城市风格的商业“气质”

“通州商业发展虽然目前有了一定的进步,但还面临一些挑战。”相洪河坦言,按照城市发展的功能定位,目前通州的商务配套功能还不十分完备,大部分城市综合体项目还在建设中,未来两三年后才能投放市场。通州区域内的消费需求缺口依然存在,导致了消费对经济拉动能力尚显不足。同时,传统商业受电商冲击,大型商业项目的转型升级也尚需探索。

为了进一步提速通州商业的发展,尽快完善对城市的商业支撑,针对自身短板,通州进行了有的放矢的谋划。根据计划,明年通州区社会消费品零售总额将同比增长10%;将建设30家社区菜店和生鲜便民店,指导发展30家固定早餐网点和超市搭载早餐网点。到未来更远一些的时间节点——2020年,通州的社区商业专业化连锁化率将达到40%以上。

据介绍,明年发力的重点首先是多措并举,确保消费市场稳定健康发展。其中主要包括:帮助传统商业企业突破原有模式,探索建设体验店、展示店,为消费者提供便捷舒适的消费环境;大力培育新型消费,形成新的增长点,培育新型零售业态和信息消费、养老消费等新兴消费热点,推动社区商业连锁化、规模化,深入挖掘电子商务销售潜力;确保“运河商务中心”、“京杭广场”等大型商业项目尽快建成开业。

相洪河表示,生活性服务业品质提升是通州建设的重要组成部分。该区将认真落实《北京市提高生活性服务业品质行动计划》,提升品质与疏解调整并重,构建功能完备的行政公共服务体系,创新推进生活性服务业转型发展,更好地满足居民生活消费需求。

“通州生活性服务业将重点围绕城市发展定位,在编制城市发展规划和《通州区‘十三五’时期商务产业发展规划》时予以重点考虑。”据相洪河透露,完善商务、行政办公区生活配套服务;依托历史风貌、旅游景区、体育场馆、会展设施、文创园区等资源要素,围绕各级商业中心的建设和调整,开展生活性服务业特色街区、示范区建设都是未来的重点。

今年9月,商务部、北京市印发了《北京市服务业扩大开放综合试点实施方案》。此方案聚焦科学技术、互联网和信息、文化教育、金融、商务和旅游、健康医疗六大重点服务领域,逐步实现投资主体多元化,以开放促改革、促发展,加快服务业的升级和换代。明年,通州区还将发挥综合协调部门作用,做好服务业扩大开放综合试点工作,积极争取纳入首批启动区域。

“通州还将加速调整疏解,推进商品交易市场调整提升。”相洪河表示,未来,通州区将本着高端定位、精准规划、周密布署进一步提升服务品质,有选择地引进城市综合体,更好地满足市民地消费需求。

北京商报记者 方彬楠/文 贾丛丛/制表