

## ► 转型科技金融

如今,走在西直门外南路,除了急驶而过的电车和工地上传出的敲打声以外,这里显得格外安静,完全没有了往日的喧嚣和嘈杂。

据了解,目前“动批”区域已有3个楼宇完成转型升级,1座楼宇完成征收并拆除,6个楼宇正在升级中。

北京商报记者在现场看到,目前大部分被疏解的市场正在紧锣密鼓地进行装修工作,作为地标建筑的位于北京动物园交通枢纽四达大厦的原北京金开利德国际服装批发市场正在进行外立面装修。

未来,四达大厦将作为以金融科技为主体的智能楼宇,产权单位公交集团正在对该楼进行整体改造和规划重新设计,改造后将成为这个区域的新地标。

记者注意到,原天皓成市场已经成功转型为“宝蓝金融创新中心”。据悉,原天皓成市场建筑面积为1.07万平方米,地上三层,地下两层。2015年1月11日市场闭市,是“动批”地区第一个疏解闭市的市市场。天皓成市场疏解后,西城区政府通过市场招标形式遴选该

项目的运营商,最终确定由有着数十年商用物业运营管理经验的宝蓝物业服务股份有限公司负责该项目的运营经营权,并将该项目转型为宝蓝金融创新中心,入驻公司均为金融创新型、科技创新型企业,包括艾肯拓科技公司、北京数联领航科技公司、你好现在(北京)科技公司等多家企业。

据介绍,天皓成市场转型为宝蓝金融创新中心后,从业人员由约1500人减至300余人,初步统计年营业收入达5亿元,实现利税近5000万元。也

就是说,这里以原“动批”区域3%的面积产生的经济效益达到了原整个“动批”产生的经济效益。

除了原天皓成市场以外,天和白马二期和原北京科技大厦都成功转型。其中,天和白马二期已经转型为北矿金融大厦,装修完成,正在进行招商;原北京科技大厦转型为首建金融中心,2-6层已出售给中国中原对外工程有限公司,7-11层分别用于中国人民银行、北京市科学技术研究院等单位办公。

## ► 盘活区域经济

实际上,比疏解更为引人关注的是后续转型,但“腾笼换鸟”也绝不是一蹴而就的事情。未来的“动批”会走向何方,这是人们都在关注的问题。

负责“动批”搬迁的北展地区建设指挥部的一位工作人员介绍,完成搬迁后,腾退出来的商场将通过改造发展金融、科技和公共服务等产业,“一个是和首都功能和产业定位相结合的新兴产业,一个是引进的产业要符合用地少、从业人员少、产值高的原则,而且还要绿色环保”。

疏解之后的动物园商圈如何发展?盘活西外地区的经济发展,最重要的还是因地制宜,即在符合北京市总体发展战略的前提下,引入适合附近居民的消费项目。在中国人民大学中国休闲经济研究中心教授王琪延看来,文化产业或许是个不错的转型方向。

王琪延表示:“目前西外地区有多所高校和科研机构,也有国家图书馆、首都体育馆、北京天文馆、北京动物园等比较成熟的公共文化服务场所,大力发展文化产业,在实现资源较小消耗的前提下可以最大程

度地盘活经济。”

但发展当中的一些问题也亟待解决。有业内人士认为,动物园之前形成的服装特色批发产业,既有政府政策推动,也有商户产业聚集效应,疏解后的产业转型并非一朝一夕可以完成。此外,“动批”位于海淀、西城两区交界,距离金融街商务区和中关村科技园都不远,略显尴尬的地理位置和附近居民有限的消费水平,可能会在一定程度上影响这里包括金融、科技在内的产业发展。

而在商业综合体配套方面,特

别是消费型购物场所方面;“动批”也略显弱势。以“动批”市场为核心,周围一两公里范围内,只有西直门凯德这一家综合性购物场所,以南的三里河、月坛地区更是连酒店、饭馆都较少,商业氛围较淡,这与动物园商圈长期被服装批发业“霸占”不无关系。

此外,企业盈利效应同样值得关注。在如今经济转型调整的大背景下,企业如何扬长避短,利用产业优势促进发展也是未来“动批”转型需要思考的问题。



见证者

北展地区建设指挥部环境秩序处处长刘杰:

## 全力推进金融科技示范区建设

从原来的展览路街道西直门地区综合治理办公室主任,到现今如今的北展指挥部环境秩序处处长,刘杰的工作生涯与动物园地区结下了不解之缘。走商户、看楼层、督疏解、促整改,五年多以来,北展指挥部在动物园地区转型发展当中,发挥着十分重要的作用,刘杰也亲眼见证了动物园地区一点一滴的改变。

**北京商报:**北展指挥部在“动批”转型疏解中具体做了哪些工作?

**刘杰:**北展指挥部主要负责统筹组织区域内商品批发市场的管理、引导、疏解、改造,促进业态调整和产业提升,并会同中关村西城园管委会,统筹推进区域内各项目的引进、建设、对接等工作。

由于“动批”市场产权分散、业

主单位众多、经营商户群体大,疏解工作难度比较大。但“动批”疏解,不仅仅是一个业态的疏解,更是一个产业链的转移。在这个过程中,指挥部不断为“动批”疏解商户牵线搭桥,带领商户到天津市西青区和河北省石家庄、沧州、保定白沟等多地考察选址,最终如期完成了疏解任务并得到了商户的理解与肯定。

**北京商报:**离疏解完成已经有一年多的时间,在您看来,目前“动批”出现了哪些变化?

**刘杰:**“动批”长期以来是旅游、交通以及市场聚集的区域,实现业态的提升对区域的整体形象改变起到了非常重要的作用。

疏解前,“动批”区域交通秩序、治安秩序、环境秩序混乱,人货混

居、群租房现象严重,安全隐患突出,给整个地区的环境以及居民居住带来了非常大的负面影响。

市场疏解后,周边交通秩序得到极大的改善,早晚和周六日不再拥堵,长假时地铁也不再甩站,便利了周边居民的交通出行;环境更加整洁,路面垃圾、街道秩序都明显减少,周围小区环境更加宜居;最重要的是逐步引入金融科技类产业,在有效利用疏解转型升级楼宇资源的同时,也带来新的就业机会,引入金凤凰。

**北京商报:**未来,“动批”地区应当如何继续转型发展?在产业定位上有怎样的计划和安排?

**刘杰:**下一步,西城区将继续充分发挥原“动批”地区的区位优势,促进金融要素与科技要素的深度融

合,建设金融科技和专业服务创新示范区(西城区域)。这一区域涵盖了中关村西城园10平方公里政策区范围,包括北展、德胜和广安三大街区,北展地区约30万平方米空间成为核心区。此外,该地区还将建立高品质街区环境,包括打造友好绿色的区域环境、建立智能交通系统、管家式智能电力服务、塑造金科大道景观形象、全面覆盖5G网络等。

未来,原“动批”地区将辐射带动相关区域发展,打造绿色人文的街区环境、创新融合的产业生态和高端智慧的办公楼宇。力争到2035年将金科新区建设为防控全球金融风险、引领国际金融科技与专业服务创新的核心引擎,成为全球金融科技制度标准策源地与创新人才首选地,实现区域的华丽转身、凤凰涅槃。