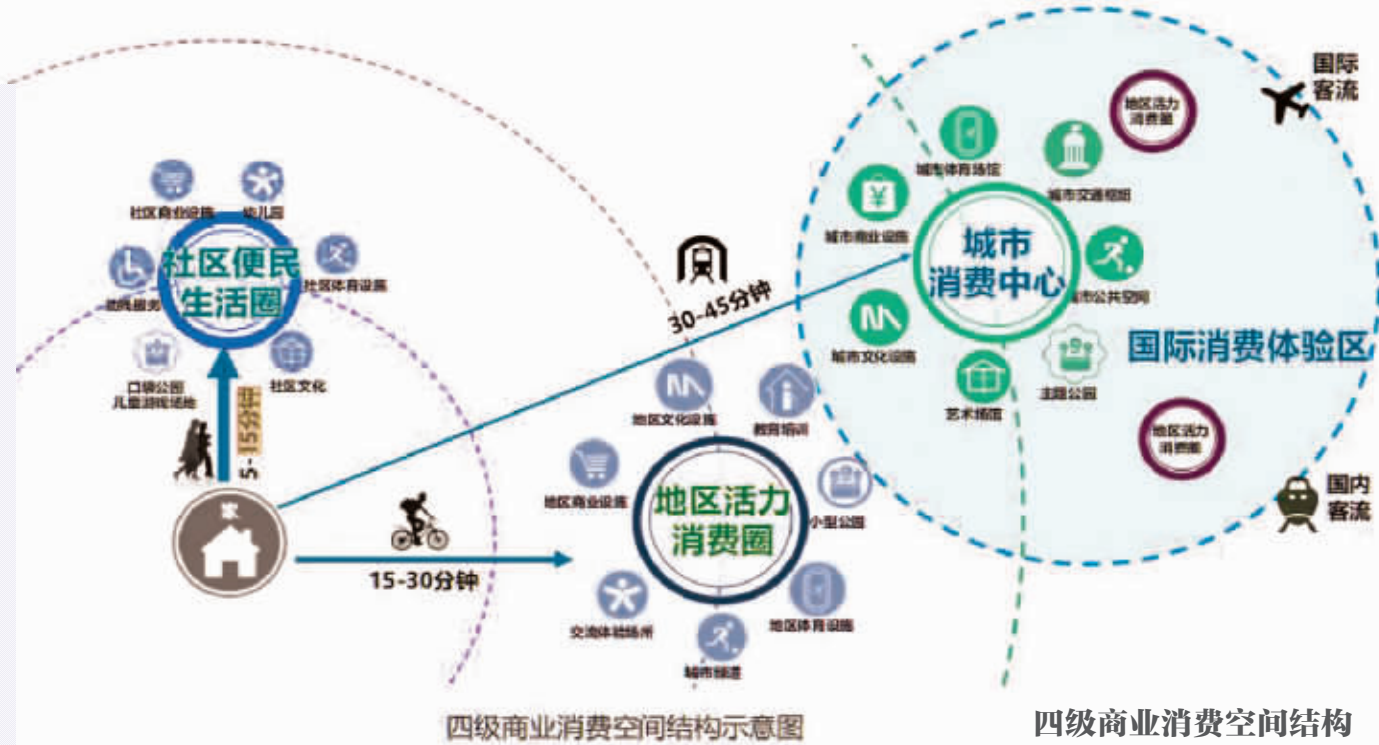


2035年北京消费地图

伴随着商业消费空间规划的敲定,北京各商圈、商业迎来新机遇。11月30日,《北京市商业消费空间布局专项规划(2022年-2035年)》(以下简称《专项规划》)正式发布,北京市将构建四级商业消费空间结构,服务市民公众多层次消费需求。在构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进新发展格局下,北京将在2025年和2035年分批次全面建成国际消费中心城市,让北京成为“中国潮”“国际范”“烟火气”共融共生的国际消费中心城市、国际一流的和谐宜居之都。



2035年

将北京建设成为“中国潮”“国际范”“烟火气”共融共生的国际消费中心城市、国际一流的和谐宜居之都

2025年建设成为北京国际消费中心城市

北京离境退税商店数量达到800家左右
在重点商圈的覆盖率达到100%
各区至少有1个现代化的综合商圈
至少有1条商业步行街
各平原新城至少拥有1家星级酒店



>> 四级空间 满足多层次需求

在北京商圈、商业加速提质升级步伐下,《专项规划》指出,对应国际消费中心城市发展目标,匹配城市空间结构,全市将构建“四级两类多维”的商业消费空间体系,“4+29+84+N”分别对应国际级、城市级、地区级、社区级四个级别,即打造4片国际消费体验区、29个城市消费中心、84个地区活力消费圈及若干个社区便民生活圈。

据了解,国际消费体验区以面向全球、辐射全国、引领京津冀为目标,服务国际超广域和国内广域消费人群,包含王府井×西单×前门、CBD×三里屯、环球影城×大运河、丽泽×首都商务新区。其中,王府井×西单×前门区域将以王府井为抓手打造千亿规模商业消费集聚区,将王府井步行街打造为独具人文魅力的国际一流商业街区与“商业+旅游+文化+科技”深度融合的消费新地标。

城市消费中心则重点面向全市及京津冀城市群消费人群,以30-45分钟公交可达服务市域及京津冀地区,发展城市消费新地标。29个城市

消费中心包含更新提升型17个,新增培育型12个,引导14个城市消费中心多维特色发展。

在84个地区活力消费圈中,包含更新提升型37个,新增培育型47个。与国际级、城市级区分开来,地区活力消费圈重点面向地区消费人群,依托15-30分钟慢行范围均衡打造公共活力中心,致力于强化商业类型的多元化与商业消费空间的社交性,打造地区宜居综合体。

为了便利居民的日常生活需求,社区便民生活圈的打造亦同样重要。按照规划,社区便民生活圈重点面向社区居民,引导商业消费空间发展重心下沉,以5-15分钟步行服务范围实现全市城镇社区便民生活圈全覆盖,将社区便民生活圈建设成为保障“七有”“五性”与品质生活的社区交往会客厅。

在四级商业消费空间的规划建设下,无论是想要体验国际化、高端的消费,还是想要在街头巷尾寻找烟火气,都能在多层次的消费格局中找到答案。

>> 因地制宜 各区特色各有千秋

商圈特色挖掘,托起北京国际消费中心城市的建设,为北京规划商业消费空间布局添砖加瓦。“一区一单”政策的形成,成为区政府实施规划的重要依据。

在东城、西城为首都功能核心区,王府井、西单金融街及前门大栅栏加强与隆福寺、崇文门等地区活力消费圈的功能联动。除了商圈联动发展,《专项规划》还指出,文化将成为首都功能核心区发展的新特色,未来,文化将引领商业消费集聚区业态提升,推动与京味儿特色文化融合发展,做强商业文化IP。

以朝阳区为例,《专项规划》指出,将朝阳区建设成为“两轴两带三区”的城市空间结构,不仅将CBD和三里屯划分为国际消费体验区,还重点打造798、751、郎园Vintage等艺术消费集聚区。在推动商业项目多点发力的同时,还应深入挖掘,积极引进国内外高端品牌首发首秀,开发特色夜间演艺活动的新亮点。

通州区将积极承接北京中心城区功能和人口疏解,聚焦总部经济、财富管理、文化旅游三个千亿级产业

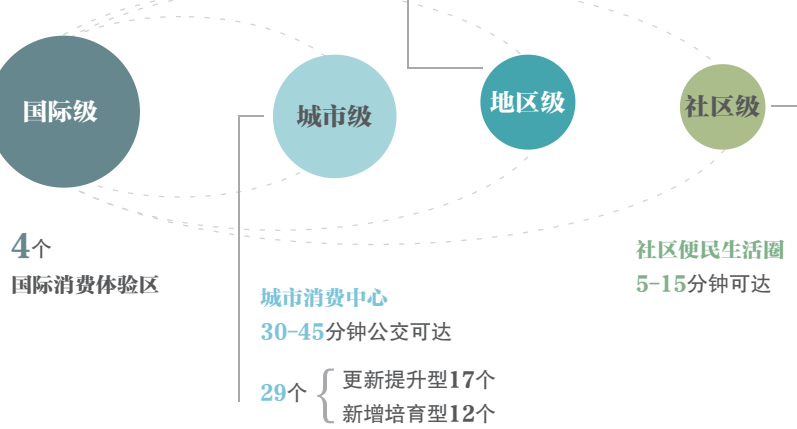
集群建设,建设一批具有国际特色、优质体验的消费地标,打造高端要素集聚的新型消费圈。未来,通州区将以北京环球主题公园、大运河景区、张家湾小镇、台湖演艺小镇、宋庄艺术小镇建设为重点,布局一批高品质消费设施。其中,建成城市副中心剧院、图书馆、博物馆等一批标志性、现代化的公共文化设施,通州区将形成文化与消费复合发展的活力空间,提升城市副中心文化消费生活品质。

在北京城市消费中心的建设过程中,传统商场、老牌百货的转型亦是重要的一环。为此,北京提出了“试点先行”“一店一策”的方式对传统商场进行升级改造。在大兴区的升级计划中,规划指出,将推动火神庙、西红门地区等传统商业中心升级改造,以此推动大兴临空经济区建设。

多点开花,深挖特色,这样详细的布局规划不仅涉及首都功能核心区和朝阳区等商业发展集聚区,连同经开区及密云区在内的16个区皆有发展目标、布局要求、重点任务及项目计划等发展新方向。

北京将建设“4+29+84+N”四级消费空间

地区宜居综合体
15-30分钟的慢行范围内
打造84个地区活力消费圈
更新提升型37个
新增培育型47个



>> 6方面助力 54个商圈升级

不仅在各区开展升级行动,北京还将启动新一轮商圈改造提升行动。到2025年,北京市将在巩固上一轮22个商圈改造提升效能基础上,完成新一轮54个商圈改造提升工作,进一步增强本市商圈的整体性和差异化,在消费引力、商业活力、空间魅力、运营能力等方面的综合实力显著提升,持续打造高品质、多层次的国际消费展示新窗口、城市体验消费新地标、区域综合消费承载地、社区居民消费首选地,促进消费升级和高质量发展,助力国际消费中心城市建设。

据悉,北京市从2019年启动传统商圈改造提升工作,结合落实总规及核心区控规、城市更新、打造国际消费中心城市等工作要求,完成了王府井、前门大栅栏、三里屯等22个传统商圈阶段性的改造提升。

当前,北京市构建“国际消费体验区、城市消费中心、地区活力消费圈和社区便民生活圈”四级商圈体系。今年,北京积极推进朝阳区姚家园万象汇、石景山区首钢园六工汇和金安环宇荟、顺义区锦荟港、亦庄龙湖天街、丰台区丽泽天地等商业项目开业,年底前完成隆福寺、亚奥、西红门等重点商圈商业项目的改造提升任务;2023年,北京加快推动京西大悦城、通州远洋乐堤港、富力广场等项目落地,计划完成崇文门、朝青等重点商圈品质提升,确保商圈客流、销售额稳定增长,满足人民群众的消费需求。

到2025年,北京将打造2-3个

千亿规模国际级商圈,打造一批具有全球影响力的标志性商圈。通过引进国内外高端品牌首发首秀,提升国际化供给能力,加快推进王府井、CBD打造千亿规模国际级商圈;西单金融街打造成以“品牌+品质”为特色的时尚魅力消费圈;前门大栅栏打造成以“老字号+国潮”为特色的历史文化和现代时尚交相辉映的沉浸式文化体验消费商圈。

在加速商圈转型升级中,北京将通过健全体制机制、优化业态结构、强化数字赋能等6个方面助力商圈提质。其中,各商圈需要明确发展定位,制定“一圈一策”工作方案,清单化管理、项目化推进,抓好任务落实。北京支持业态调整升级,支持引进品牌首店,鼓励发展夜间经济。

在强化数字赋能方面,商圈需加强基础设施建设,推进智慧商圈建设,加快数字技术应用,实现商圈5G网络和无线网络全覆盖,鼓励智慧商圈建设大数据平台。在加快改造升级方面,推进商业设施改造提升,优化交通组织,完善公共空间,提升设施风貌,采取清单化管理、分批次推进的方式,支持商圈改造升级,支持市场主体将商业和周边环境一体化设计改造,为消费者提供便捷舒适、放心安全的消费环境。北京探索一体化综合监管,支持因地制宜创新商圈治理模式和运营机制,发挥商户行业自治能动性,研究探索成立商圈联盟、商圈商会等组织,统筹管理和和服务商圈建设。

>> 改造有“度” 明确发展范围

推动商圈转型升级,发展“有度”是关键。商业项目主体不仅需要规划落地,更需要各级政府、社区、商管处的协同发力。《专项规划》明确,建设城市消费空间布局的过程中,各单位要注重全周期引领,优化政府与市场的权责范畴,明确政府与市场的行为边界,制定差异化发展策略。

在更新升级的全过程中,因地制宜的政策统筹是关键。《专项规划》指出,首都功能核心区兼顾历史保护与商业特色发展,避免过度商业化。在落实首都功能核心区控规要求的前提下,加强历史文化名城保护与历史文化遗产保护,处理好老城保护传承与商业活力的关系,将严控增量与优化存量有序结合,引导商业向高品质、内涵化发展,促进商业与文化融合发展,打造“商业消费×历史文化”的魅力消费名片。

全联房地产商会商业地产工作委员会会长王永平认为,《专项规划》的发布为商业的发展提供了新

的可能性,但在具体操作中要注意分寸,挖掘商圈特色,明确改造主体,切忌“层层加码”。

“增量所带来的效果并不一定是好的,如果新增商业项目引入后,与该区域原有项目发生冲突,或发生原特色损伤的情况,一旦涉及文化遗址、国际标的等相关元素,即会造成商圈发展的恶劣影响。”王永平表示。

同时,新商业消费空间构成中,不同维度也形成不一样的结构。其中,《专项规划》在“4+29+84+N”四级消费空间的有关内容中指出,5-15分钟内,社区便民是关键,引导商业消费空间发展重心下沉,将社区便民生活圈建设成为社区交往会客厅;15-30分钟慢行范围内,将84个地区活力商圈建设成为地区宜居综合体;面向全市及京津冀城市消费人群,在30-45分钟公交可达的服务市域,将29个城市消费中心建设成城市消费新地标。

>> 按部就班 达成阶段目标

《专项规划》明确了北京商业消费空间中长期发展的总体目标。到2025年,北京将构建起层次结构清晰、空间布局高效、功能业态完善、空间品质宜人的商业消费空间体系,初步建成便民优质的社区消费网络,有效激发城市动力与活力,推动高质量发展。

到2035年,北京将整体形成国际消费有魅力、城市消费有实力、地区消费有活力、社区消费高便利的全市商业消费空间新格局,充分展现首都风范、中华风尚与时代风情,助力首都政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心的功能实现,将北京建设成为“中国潮”“国际范”“烟火气”共融共生的国际消费中心城市、国际一流的和谐宜居之都。

实际上,北京在建设国际消费中心城市的路上已进行了众多探索,取得了一定成效。2021年7月,国务院批准北京等5个城市率先开展国际消费中心城市培育建设。一年来,北京新落地近1300家首店,国际品牌占比近15%,孵化新消费品牌超50个。

社区商业方面,目前,北京基本便民商业网点超9万个,已实现全市社区基本便民商业服务功能全覆盖。立足2022年,北京将精准补建和规范提升基本便民商业网点410个

左右,每百万人口拥有连锁便利店(社区超市)数量达320家左右。

《专项规划》对商业发展的重心、目标根据不同层级进一步进行了梳理、细化,对商业的发展方向有了明确的指引。北京国际商贸中心研究基地首席专家赖阳指出,随着城市空间格局与居民结构发生变化,需要遵循客观规律对商业消费空间的布局进行规划,为商业的发展方向进行引导。

赖阳指出,不同的商圈层级有不同的功能与作用,根据商业发展的特点进行细分,能够科学管理、优化布局,从而有利于整个商圈的整体提升,助力国际消费中心城市的建设。同时,打造国际消费中心城市,北京实际上有着超广域影响力,所以国际级既要满足本地消费人群,又要在国际上有足够的消费竞争力,而北京“中国潮”“国际范”“烟火气”共融共生的标准与之相吻合。

透过《专项规划》,国际消费中心城市的蓝图正徐徐展开。随着国际级、城市级、地区级、社区级四级商业消费空间同步推进、错位发展,北京建设国际消费中心城市的步伐将更加踏实。未来,北京的商业消费格局将焕然一新,既有与国际接轨的服务,又有源自我国传统文化的新国潮;无论是高端奢侈消费,还是日常基本需求,都能享受到优质服务。

北京商报记者 刘卓澜 胡静蓉 王思琦

图片来源:《北京市商业消费空间布局专项规划(2022年-2035年)》

