

“十二五”规划上海重点打造新商业地标

2012,北上海商业中心看哪里?



编者按

在中国步入“十二五”发展阶段以来,全国各大城市都开始新一轮的经济发展规划以及确定下一阶段的发展目标。上海市在“十二五”规划中,将城市发展重点放在商业欠缺地区。作为上海临江的北大门——宝山,成为上海大力扶持的区域之一。

宝山区在经过“十一五”规划的推动下,区域商业得到前所未有的发展,但是由于地理位置、历史、产业、商业等各方面的限制,宝山区的繁荣程度、便捷程度依然较低,尤其是区域商业呈零散分布,尚不成规模,一直未形成辐射全区的商业中心。

对此,宝山区政府在“十二五”规划中,明确提出向“国际大都市现代城区”目标迈进。要实现此目标,宝山区就必须形成一个规模化、集中化的商业中心,拉动宝山发展大局。而宝山区政府也看到商业中心对区域崛起的重要性,尤其是从五角场城市副中心的崛起中看到,大型商业地产的引进才能够真正带动区域商业中心的形成。

人多商少 巨额消费资金外流

随着上海市郊结合区域的深化发展推进,宝山区在城市中心区居住人口导入的过程中起到了非常重要的作用。据政府相关负责人介绍,“十一五”规划以来,宝山区做了重大的规划,主动承接中心城区人口的疏解。诸如针对周边地区旧城改造、轨道交通建设等导致的市民动迁,宝山区规划建设众多经济适用房,以适应大部分中低收入的城市群体。随着全市保障性住房工作的不断推进,将直接导致全市范围的城市人口迁徙,宝山区也将进一步强化其作为全市最主要人口居住区之一的区域定位。

但随之而来的问题就是:从现有宝山区规划的趋势来看,宝山未来将聚集更多的人口,但在区域基础设计配套上,是否能够进一步满足不断增长的居民商品消费需求?

我们再看另一组数据:根据宝山区1-9月经济运行情况分析,全区城镇居民家庭人均可支配收入21741元,同比增长11.1%;农村居民家庭人均可支配收入14375元,增长12.0%,增速分别比上年同期提高1.6和2.4个百分点。

从以上数据不难看出,虽然区域居民生活水平得到了很大的提升,但是区域中现有的商业格局远远无法满足人口的急剧增加以及人们日益增长的消费需求。

据了解,宝山区常住人口中,超过80%的居民对住区现有的商业配套不满意,并表示不能满足他们对消费品牌和消费档次的需求。他们几乎无一例外地选择在区域外的商业集中区域进行商业消费,例如五角场等。这一问题就直接导致本区域的大量商业零售额外流,严重阻碍了区域经济与商业的进一步发展。

粗略估算,宝山区常住人口近130万,平均每人每年消费5000元,那么每年就有65亿元的消费支出,折算成税收,绝对是一笔不小的数字,而这些支出中大部分都外流到市中心繁华区域,区域商业消费税收必然受到影响。

对此,宝山区政府相关负责人表示,“我们政府部门将以‘十二五’期间宝山朝向‘国际化

大都市现代城区’为目标,大力推动区域大型商业中心的建设,争取在‘十二五’期间实现区域的跨越式发展。”

走向多元发展的重工业区

2008年12月20日,宝山区吴淞口国际邮轮码头开工建设,该项目是上海国际航运中心建设的重要组成部分,建成后将与北外滩共同打造上海国际邮轮母港,成为水上进入上海的新地标。

当前,工程正处于收尾阶段,今年3至4月,吴淞口国际邮轮码头已成功停靠9个班次的国际邮轮,接待海内外出入港游客共计17800余人。强大的消费客流带动区域各项经济指标的快速增长,也促进宝山区第三产业、服务业的快速发展。

统计数据显示,宝山区目前第三产业增加值占全区增加值比重接近60%,投资比例高达80%。这表明,宝山的产业布局进一步优化,并取得明显成效。正如所言,宝山已不再是单一产业发展的模式,正在走上多元化的发展道路。

从另一方面来看,宝山区作为上海的北大门,同时又是沿江港区,其所占地理位置的重要性是其他区域所无法取代的。服务业、物流业的快速发展,以及城区基础设施的改善,宝山区正在不断朝向中心城区的方向发展。

但目前区域大型商业中心的匮乏,成为区域发展的严重阻碍。宝山区第三产业的发展,将带动一大批具备消费能力的中等收入家庭,而这群人中又将产生极大的商业体验和购物消费需求。如果宝山区的商业发展问题得不到解决,那么下一阶段区域发展依然步履维艰。



共康高境 宝山崛起的潜在洼地

近年来,随着上海城区的扩展,宝山共康高境板块的城市化建设进程也越来越快,逐渐发展成为中心城区的一部分,尤其是进入“十二五”规划以来,共康高境两大板块成为区域发展的重中之重,宝山区政府也将未来宝山区大型商业中心的规划落入两大板块中。

宝山区规划部门表示,共康板块和高境板块都位于宝山区最南端,两大板块对于宝山区下一个五年的发展至关重要,同时也是宝山通往市中心的必经区域。尤其是两大板块的连接段,由于临近轨道交通1号线和南北高架,又毗邻中环线及外环线,将承担未来宝山区共和新路沿线大型商业中心建设的历史使命。

从人民广场乘坐轨道交通1号线出发,前往共康高境两大板块的交接点——1号线共康路站,约10公里的路程,不到20分钟就到达目的地,充分证实了这块区域的核心价值:这里是宝山区对接城市中心区域的门户,如果在这里建立起一个商业中心,将为北上海众多的居民提供巨大的便利。

作为北上海的南大门,共康高境板块已经成为宝山区政府“十二五”规划的核心商业布局点之一。对此,宝山区有关领导表示:“对于这块区域未来的发展,我们正在借鉴其他区域的经验,将这里也打造成为一个重要的城市商业中心。”

一切从商业中心开始

为什么要打造宝山区的市级商业中心?宝山区领导在一次对话中表示:“因为其他区域都有自己的商业中心,徐汇区有徐家汇商圈、杨浦区有五角场商圈、静安区有南京西路等商圈。宝山区因为原来的商业起点低,对于商业改变区域发展的认识不够,到目前为止,还没有一个成形的市级商业中心。下一个五年,我们要加快大型商圈的建设速度,完善宝山的区域商业功能。”

同时,在谈话中,他也谈到他的想法:“远的不说,我们看五角场商圈,五角场为什么能够在短时间内实现商业繁华和人气?为什么能够成为城市副中心?以五角场万达广场为代表的综合性大型商业中心在五角场商圈的形成过程中起了巨大的推动作用,进而拉动了整个杨浦区的发展和城市面貌。我们要学习杨浦区的建设经验,宝山的高境同样引进了国内最好的商业地产运营公司万达集团,宝山万达广场定位高于五角场万达,它在2012年上半年的精彩开业,将会促进宝山区共康高境这一区域商业中心的快速形成,以后有望赶超五角场。”

谈起五角场的发展,不得不提一个地产界的佳话。五角场万达广场作为上海副中心区域大型购物中心的样本,使五角场从“下只角”一跃成为城市副中心、市级商业中心,媲美南京路等传统黄金商圈,开业当日吸引近50万人次,成就商业零售行业的“万达现象”。

如今万达广场的平日客流量可达15-20万,周末有35万左右,重要节假日多达50万以上。客群主要以大学生、年轻白领和中高收入家庭为主。在采访的过程中,笔者遇上了复旦大学的学生小肖,他自称是五角场万达广场的常客。“每个星期我都要来万达广场三四次,从学校步行到这里非常方便,沃尔玛超市可以满足我们学生基本的日常购物需求,平时也会看看电影,买一些自己喜欢的时尚品牌,没事逛逛万达广场都是我们同学的消费习惯。”

宝山区正是看到了万达广场对于一个区域发展的巨大商业推动力量,才与万达集团进行了前后长达两年多的前期谈判与引进,最终万达集团在上海的第四座城市综合体花落宝山。宝山万达广场坐落于宝山区最南端的共康高境两大板块交接处,同时也是与市中心距离最近的区域,交通和地理位置都是其他版块所无法比拟的,周边辐射超过百万消费人口。宝山区对于万达品牌和共康高境板块发展的信心,也恰恰说明了一个成功的综合体模式商业中心,确实具有改变城市和区域的力量,区域的崛起必然要经过商业广场的带动。因为万达,我们相信宝山商业中心在不久的将来必然崛起为城市级的繁华商业地标。

观点

北上海商业中心一定要看宝山万达广场——北上海现有的商业格局必须要打破,只有宝山万达广场才能使宝山崛起

为什么说“北上海商业中心一定要看宝山万达广场”呢?在此前的调查中,我们了解到五角场城市副中心的崛起,很大一部分原因来自于万达广场的加入,那么万达广场有何“制胜法宝”呢?

对此,记者采访万达广场有关负责人,经了解,笔者得知,万达广场的定位是一站式购物休闲城市综合体,其商业的成功源于万达集团独创的“订单式商业”。一般情况

下,万达广场的商铺分主力店和小租户,主力店一般是一些战略合作伙伴,像沃尔玛、第一食品商店、宝大祥等;而在主力店之外,万达广场还有许多国际级零售时尚品牌、特色连锁餐饮、品牌生活配套业态等加盟,从而一起带动整个商业广场的人气与繁荣。

而纵观宝山区商业分布,几乎没有规模性的商业设施,几个零散的大卖场就形成一个区域的商业中心,这种商业布局远远无法

满足人们日益增长的巨额消费需求,这就导致区域中居民的日常消费不便。

居民怨声载道,政府相关部门也没落得好处。按常理,人口多,就应该能带动区域商业税收,拉动区域经济增长,但结果却让人大跌眼镜:居民的巨额消费外流,对区域经济增长没有帮助,反而增加政府的财政支出,来扩大道路交通等基础设施的建设,这样一种不平衡的发展,是政府急需解决的问题。

从根本上来说,造成以上各种现象的原因,都要归根于宝山区商业发展的落后状态。而宝山万达广场的进驻,正是宝山区政府解决商业匮乏现状的重要举措,政府正是看到五角场的繁华样本,才决心将现有的商业格局打破,依托区域成熟的社区和庞大的消费潜力,来使宝山万达广场推动北上海商业中心的形成。