



商贸综合体 如何找准定位

□记者 曹智 杨玉

专访

规划好布局 对商贸综合体进行布局时 应综合考虑区域间的均衡问题

商贸综合体是以商品的批发、零售贸易为主导,组合娱乐、餐饮、医疗养生、文化体验、展览展示等多种功能形成的多功能、高效率商业项目。

近年来,全国各地出现商贸综合体建设热潮,一些地方已出现商贸综合体过多现象。去年,福建及浙江嘉兴等地政府出台文件,对商贸综合体土地供应进行限制,严控商贸综合体建设。

近日,石家庄市政府办公厅出台《关于推动实体零售创新转型的实施意见》提出,到2020年,该市将新建成8个单体投资在10亿元以上,集购物、餐饮、住宿、办公、会展、娱乐、休闲、生活体验等多功能于一体的大型商贸综合体。

对此,相关专家表示,商贸综合体是受市民欢迎的休闲消费场所,也是商贸服务业重要的发展方向。不论是限制还是鼓励,各地应根据不同市场环境需求来决定。

7月5日,驱车行驶在石家庄市中山路上,道路两边的商贸综合体不时出现在眼前,东胜广场、先天下、北国商城、勒泰中心,每个商贸综合体的造型都各具特点。而在商贸综合体内部,人们或购物、或吃饭、或看电影。商贸综合体已经是现代商贸服务业一种主流的商业形态。北国商城的扩建就说明了这一点。

以前一提到购物,石家庄市民通常会想到北国商城。可是,自从万达广场等商贸综合体出现后,北国商城单一商业模式的弊端逐渐显现。2012年,北国商城开始扩建,并增加了餐饮、KTV、游乐场、电影院等业态。2015年北国商城变身商贸综合体后,该商

城的人气开始重新聚集起来。

石家庄市商务局行业建设体系相关负责人介绍,石家庄市已经投用的大型商贸综合体项目有14个,总建筑面积为496.48万平方米。目前正在建的大型商贸综合体项目有东南智汇城、保利商业广场、天山中央商务区等8个项目,总建筑面积为701.69万平方米,已超过现有14个大型商贸综合体建筑面积的总和。其中,仅天山中央商务区一个项目,建筑面积就达307万平方米。

省住宅与房地产业协会执行秘书长张彦峰介绍,把规模较小的商贸综合体也统计进来后,石家庄市投用的商贸综合体应该在20个以上。一般而言,周边3公里范围内20

万至30万的常住人口可以支撑一个10万平方米的商贸综合体,因此,商贸综合体的建设应与周边社区规模相适应。石家庄市在建、将建的商贸综合体项目,周边有较为成熟的社区作为依托,而且周边类似项目不多,发展商贸综合体比较合适。

张彦峰分析,中山路沿线是石家庄市商贸综合体项目的集中区域,尽管有些商业项目开始向二环外延伸,但中山路部分路段已出现商贸综合体数量过多倾向。而新华区、桥西区等地和裕华路、槐安路沿线商贸综合体项目数量则略显不足。发改、住建、商务等部门在对商贸综合体进行布局时,应综合考虑区域间的均衡问题。

规划好定位 回归商业主导模式 制定差异化的商业定位 赢得更多商机

在省商业联合会秘书长曹润亭看来,目前石家庄市商贸综合体规划建设方面存在着一定的同质化现象,不管从业态布局上还是从经营风格上看,石家庄市商贸综合体项目都与一线城市存在一定差距,需要合理规划。

曹润亭分析,从去年开始,住宅、商业地产价格出现上涨,地产开发利润也水涨船高。在利益的诱惑下,有些房地产开发企业可能会采用地产开发模式,盲目圈地、冲动投资,脱离所在区域的人口、就业、收入基础,主要供应商业地产项目,这就给城市和企业自身发展留下了隐患。

曹润亭建议,发改等部门在审批此类项目时应避免地产开发模式出现,让商贸综合体项目的开发回归到商业主导模式。地产开发模式重销售轻运营、重设计轻定位、重短期轻长期,关注点多着眼于投资客户。而商业主导模式,则是重运营轻销售、重定位、重视长期,更加注重通过运营获得项目的投资收益,其关注点更多放在市场需求上。

石家庄勒泰中心相关负责人表示,作

为商贸综合体,勒泰中心以“连锁不复制”的规划理念为城市量体裁衣,打造“一城、一景、一地标”,已先后在石家庄、唐山、邯郸等地完成了商贸综合体建设。去年底开业的唐山勒泰中心有超过40%的品牌首次进驻唐山,体验式业态占比高达70%,给唐山市民带来了时尚、潮流、健康、多彩的娱乐休闲生活。

张彦峰也表示,一个成功的商贸综合体项目,除了前期的规划、定位要合理外,后期的运营和物业管理也非常关键。从业态上看,包括商场、公寓在内的商贸综合体,通过合理运营,可使综合体内部的各种业态环环相扣,从而带动商贸综合体的整体档次提升。

坐落于石家庄市裕华区的万达广场相关负责人表示,万达提出了轻资产的概念,即在合作伙伴出资的情况下,万达负责商贸综合体的选址、设计、建造、招商和管理,并使用万达广场品牌和万达商业信息化管理系统进行管理经营。这种模式能够加快万达广场的建设速度,也能让万达广场充分发挥其在管理方面的优势,把商贸

综合体管好、经营好。在石家庄,万达还会有新的项目投用,他们也将更专注于后期的管理。

曹润亭建议,当前,“互联网+”、大数据等相关产业发展迅猛,商贸综合体项目应吸纳最新的建设理念,以跨界和融合为基点,重视商业地产开发规律,认真研究市场,根据各地不同市场环境需求,制定差异化的商业定位,创新运营机制,以赢得更多商机。



上半年全省消协组织共受理 投诉5959件 家电类投诉量居首位 预付款消费问题突出

本报讯(记者贾楠)从省消协了解到,今年上半年,全省消协组织共受理消费者投诉5959件,同比上升55.06%,解决5416件,投诉解决率90.89%,为消费者挽回经济损失4872062元。上半年,全省消费者投诉的问题中,家用电子电器类投诉数量居首位,美容、美发、健身等服务预付款消费问题比较突出。

上半年,全省消协组织共受理家用电子电器类投诉案件1306件,占投诉总量的21.92%,同比上升46.25%。共受理服装鞋帽类投诉1056件,占投诉总量的17.72%,同比上升52.38%。上半年,涉及美容、美发、健身等服务预付款消费的投诉增多。消费者反映的问题主要有:经营者打着免费美容或赠送礼品的幌子,对进店消费者进行消费诱导;经营者以超低折扣优惠吸引消费者办理会员卡、VIP卡,消费者使用过程中,经营者却找出种种借口要求消费者加价消费;部分经营者在收取消费者高额会员费后,消失,也有一部分经营者搬走或转让店面后,拒绝消费者合理的退款要求等。

交通工具类投诉中,汽车类投诉持续增长,汽车售后维权难。上半年全省消协组织受理交通工具类投诉552件,占投诉总量的9.26%,同比上升69.85%。其中涉及汽车(含零部件)的投诉有244件,占交通工具类投诉量的44.20%,同比上升40.23%。

生活、服务类投诉也是近年来出现的一个热点问题。上半年全省消协组织共受理生活、服务类投诉331件,占投诉总量的5.55%,同比上升92.44%。

我省首个跨境电商检验检疫监管系统投入使用

本报讯(通讯员史英辉、罗小培 记者邢杰冉)近日,我省首个跨境电商检验检疫监管系统在石家庄综合保税区投入使用。石家庄出入境检验检疫局利用该系统完成了首例跨境电商企业备案及首类商品备案。

跨境电商检验检疫监管系统由企业备案、商品备案、出入区申报、综合查询等模块组成。通过该系统,检验检疫部门对电商企业、平台企业、仓储企业、物流企业及相应代理企业等完全实施无纸化备案管理,同时可直接进行出入区核查放行、查验结果录入、清单出口和综合查询等操作。企业可通过该系统完成进出口商品的无纸化备案、申报、查询等。此外,该系统还实现了电子商务企业、代理企业、仓储企业和检验检疫、海关、外汇管理、国税等部门之间的数据交换与信息共享,推动了我省跨境贸易电子商务规范运行和健康发展的。

推进工业转型升级

【编者按】

依据《河北省万家中小企业转型升级行动实施方案(2016-2020年)》,日前,省工信厅制定并印发了河北省万家中小企业转型升级各路径工作实施方案和认定标准,将通过改造升级发展一批,产业集聚发展一批,专精特新发展一批,管理提升发展一批,两化融合发展一批,国际化促进发展一批,促进全省中小企业转型升级。今日起,本报将对六个转型升级路径工作方案逐一进行解读。

万家中小企业转型升级路径之一·改造升级发展一批

实施新一轮企业技术改造

到2020年实施技术改造项目5000项(含2016年),省中小企业名牌产品每年稳定在600项以上

按照改造升级发展一批工作实施方案,我省将以提高质量效益为核心,以企业为主体,以问题为导向,以创新为动力,实施智能制造、绿色制造、服务型制造、两化融合、产品高端化、产品质量升级等行动,充分运用先进适用技术,通过改技术、改工艺、改装备、改产品、改管理等方式推动企业普遍实施技术改造,不断延伸产业链,提高附加值,推动传统产业迈向中高端。实施新一轮企业技术改造,到2020年实施技术改造项目5000项(含2016年),省中小企业名牌产品每年稳定在600项以上。

推进创新平台建设。鼓励科研单位、高等院校、企业围绕突破精品钢、高端装备、汽车、大数据、新型显示、生物医药、新材料、固废资源综合利用、新型建材等领域核心技术、共性技术,建立一批制造业创新中心。支持企业建立省级以上企业技术中心、工程实验室、工程(技术)研究中心、企业院士工作站、产业技术研究院等研发平台,鼓励现有研发平台改造升级。鼓励基地、园区等建立质量认证、产品检测、电子商务、信息服务、资源综合利用、人才培养等公共服务平台。

推进智能制造。支持企业围绕装备智能化、互联互通、生产过程调度、物流配送、产品信息追溯、环境和资源能源监控等进行智能化改造,推动企业开展离散型、流程型智能制造,应用柔性生产、大规模个性化定制、网络协同制造、云制造等智能制造技术或制造模式,建设一批智能工厂和数字化车

间。重点支持企业发展智能终端产品,推动人工智能技术在家居、汽车、医疗健康、安防等重点领域的应用,培育发展智能家居、智能网联汽车、智慧健康、安防电子、汽车电子等。鼓励企业运用焊接、装配、涂装、分拣、搬运等工业机器人替代换岗。

推进绿色制造。鼓励企业采用先进适用清洁生产实施升级改造,围绕重点领域实施一批节能、节水、节材技术装备推广应用示范项目,实施一批能源高效利用、低耗改造、水资源利用高效化改造、基础制造工艺绿色化改造项目。推进工业资源综合利用产业升级,实施一批大宗工业固体废物综合利用、再生资源产业等技术改造升级项目,培育再制造产业。突破一批节煤、节电、余热回收利用、高效储能、智能控制等关键技术,开展一批环境监测、烟气治理、污染处理

等环保设备,开发一批绿色产品等。

推进服务化制造。鼓励企业建设工业设计中心、体验中心、产品设计研究院等设计平台,支持企业发展众包设计、用户参与设计、云设计、协同设计等新型模式,鼓励企业开展基于个性化产品的设计、生产、服务和商业模式创新,培育一批服务模式创新试点示范企业,组织实施一批重点产品设计创新试点示范项目、工业设计成果转化示范项目。支持企业建设网络化协同制造服务体系,提供面向细分行业的研发设计、优化控制、设备管理、质量监控等云制造服务。

推进工业强基。鼓励企业研发一批核心基础零部件,重点突破制约我省高端装备、汽车、机器人等整机发展的精密轴承、液压元件、高端紧固件、精密铸件、新能源动力电池、智能传感器、伺服电机等各类关键功能部件的瓶颈。鼓励企业研发生产液晶

显示、有机电光显示(OLED)、亚稳材料、石墨烯、碳纤维、碳化硅晶片、集成电路制造与封装材料、纺织功能材料、高强度合金钢等高性能材料和生物医药关键新材料。鼓励企业加强铸造、锻造、热处理、表面处理等基础工艺研究和推广应用。

推进产品高端化。鼓励企业研发生产节能与新能源汽车、智能制造装备、工业机器人、高档数控机床等高端装备,实施一批重大产业化项目,延伸完善产业链条,提高装备创新发展能力和国际竞争力。鼓励企业发展大数据、智能化、移动互联网、云计算、物联网等新一代信息技术及应用,开展大数据应用示范试点,建设张承廊大数据走廊,支持企业围绕延伸完善新型显示、通信与导航设备、集成电路、太阳能光伏、大数据和云计算、软件与信息技术服务产业链开发新产品、新技术,推进产品中端高端化实施技术改造和产业化项目。鼓励企业围绕消费者需求,加快新产品、新技术开发和推广应用。

推进产品质量提升。支持企业围绕产品升级换代、推进产品中端高端化实施技术改造。支持企业不断开发新产品、新技术、新工艺,实施一批创新成果产业化项目,培育一批高技术含量、市场占有率的优质产品,优化产品结构,培育新增增长点,提高新品贡献率,支持企业不断完善丰富现有产品的功能,提升产品附加值,实施一批改造扩能项目。鼓励企业在科技创新、工艺装备、质量管理以及节能减排等方面比国内先进标准。开展企业标准化良好行为创建活动,指导工业企业建立科学适用的企业标准体系,建立与国际标准接轨的生产质量管理体系。(王成果)

万家中小企业转型升级路径之二·产业集聚发展一批

提升产业集群企业发展质量和规模水平

到2020年实现集聚发展1000家,其中2017年实现100家、2018-2020年每年实现300家以上

按照产业集聚发展一批工作实施方案,我省将紧紧围绕促进产业集聚发展的目标,坚持政府引导与市场主导相结合,坚持传统产业转型升级与新兴产业发展相结合,坚持项目引进与企业培育相结合,大力实施创新驱动战略,优化资源配置,完善服务体系,突出区域特色,推动企业聚集,培育发展新动能,提升产业集群企业发展质量和规模

水平。到2020年实现集聚发展1000家,其中2017年实现100家、2018-2020年每年实现300家以上。引进一批技术先进、引领性强、产业链长的优质项目,催生一批专业性、关联度高的链式企业,发展一批商业模式新、服务能力强的现代服务业企业,提升一批质量效益高、成长性好的传统企业。

引进一批优质项目。依据本地的比较优势,通过招商引资、技术合作等方式,面向国内外积极引进实力雄厚、支撑作用强、产业链长的优质项目和产业,带动本地优势产业发展,促进特色产业集群企业发展壮大;紧抓京津冀协同发展的战略机遇,依托我省现有产业基础,引导京津先

进装备制造、新一代信息技术、生物医药、新能源、新材料、节能环保、新能源汽车等战略新兴产业企业落户我省,打造一批特色鲜明的新兴产业集群。

催生一批新业态企业。充分发挥产业集群龙头骨干企业的示范带动作用,推进产业集群企业间专业化协作,推动协同制造和协同创新,延伸产业链条,催生新业态,促进小型微型企业发展。鼓励和支持产业集群与高校、科研机构建立产学研用协同创新网络,采取多种形式建立产业集群研发中心、设计中心和工程技术中心等,培育建设一批产业、产品协同研发平台,推动产业集群共性技术研发和推广应

用,引导创新资源向集群集聚,培育和发展一批成长性好的企业。

提升一批传统企业。实施互联网+产业集群建设行动,深化移动互联网、云计算、大数据、物联网等新一代信息技术在产业集群中的应用。加快信息技术改造传统产业,支持对企业设计、制造、管理、销售、服务等关键环节的信息化应用能力提升,通过对工艺、产品、功能升级,实现企业向中高端转型,加快信息技术向服务业融入渗透,创新发展路径和业态,推动产业集聚,加速发展生产性服务业,积极培育现代物流、信息服务、科技服务、节能服务、电子商务等新兴服务业,开展智慧集群建设和试点,打

造一批产业集聚度高、创新能力强、信息化基础好、带动能力强的重点企业。

发展一批小散企业。结合散乱污企业专项治理,引导符合产业政策、有经营资质、有一定发展潜力的规模小、布局分散的企业,通过空间布局调整,入驻当地产业集群,促进企业向中高端发展。

省工信厅将进一步加强集群基础设施建设,为转型发展奠定基础。完善产业集群能源供应、给排水、排污综合治理等基础设施,推广节能减排共性技术,鼓励企业参与生产减排融资、合同能源管理、开展清洁生产审核,推动建设集群内废旧物回收处理、再制造工程咨询等第三方环境治理方式,加强节能环保和“三废”有效治理,推动绿色低碳循环发展。

同时加大金融扶持力度,为转型发展提供支持。发挥技改专项资金和中小企业发展专项资金的作用,对产业集群企业项目予以重点支持。组织企业与中小企业发展基金等省内外各类基金、投资机构对接,引导基金公司和投资机构投资战略新兴产业、现代服务业、集群龙头企业。(王成果)