

批发市场出京加速 相继落户地方园区

■ 本报记者 郝帅

从刚刚过去的2016年元旦开始,北京动物园服装批发市场的第一家地下服装批发市场——聚龙外贸服装商城闭市,而除此之外,还有数家从事批发、零售、宠物及相关产品业务的北京市场也于2016年1月1日开始关闭,原有商户纷纷开始外迁。

《中国企业报》记者调查后得知,这些商户大多依旧从事之前的业务,他们从之前的市场迁出后落户在河北一些园区和新建市场内,这一迁移使得北京的部分非首都功能得到转移,同时地方也得到了经济上的提振。

多家市场外迁

位于动物园批发市场商圈的聚龙外贸服装商城,并不是元旦后随即关闭的唯一一家市场。位于陶然亭西门旁的北京二环内最后一家成规模花鸟鱼虫市场,也在经营14年后于2015年12月31日迎来了最后一天的营业。

自从京津冀协同发展战略确定,北京要疏解非首都功能之后,有关北京批发市场的何去何从经常被提到。2015年7月24日,京津冀商务部门推动落实协同发展战略工作会议在津召开。经三地商务部门研究协商,就共同做好10项工作达成共识。其中,第一项就是推动北京市境内的批发市场搬迁。而在这之前的一周之内,北京市市长王安顺点名要官园和天意搬迁。

之后的8月,北京市发布《北京市新增产业的禁止和限制目录(2015年版)》(以下简称《目录》),规定不再发展批发市场。

虽然还没有搬迁计划,但多家官园市场商户告诉记者,正在想“动一动”。其中一位从事文玩销售的商户表示,“现在来看外迁是大势所趋,如果早走晚走都是走的话,不如先出去占个好地儿,还能升值呢,就算投资了。”

继天皓成、时尚天丽之后,聚龙商城成为“动批”又一个疏解的服装批发市场,其中商户可以获得相应的补偿款,而之后作何打算,这些商户又各不相同。有的开始在网上经营,



廊坊新动批红门服装城,成为承接北京服装产业转移的重要基地

有的在未被疏解的北京地区市场继续经营,而大部分则开始离开北京落户河北,而地方有的在园区内承接原北京市场,有的则在当地新建市场进行承接。无论何种方式,都提振了地方经济。

外迁市场成香饽饽

为承接首都商贸批发功能,天津、河北多个区县的商区都给出了极具吸引力的优惠条件,频频向北京“动批”、大红门这些专业市场抛出橄榄枝。

截至目前,已知的有意承接首都商贸搬迁的商区包括廊坊永清国际服装城、固安京南服装工业基地、保定白沟新城园区、石家庄乐城国际贸易城、天津西青区卓尔电商城等。

之前以箱包闻名的保定白沟新城,是京津冀经济圈的重要商贸产业集聚区,有着多年发展历史,是北京专业市场转移外溢的承接地之一。很多商户来到这里,仅之前的“大红门”批发市场就有超过1500名商户来到白沟新城园区。

能承接外迁北京商贸批发的绝不仅仅是白沟新城园区。2015年,廊坊新动批红门服装城也迎来了1000家左右原大红门批发市场和数十家原动物园批发市场商户进驻。

该服装城相关工作人员向记者

介绍,该项目一期15万平方米已投入使用,现在已有近1000家原大红门批发市场和数十家原动物园批发市场商户进驻。商户的积极性都比较高,出租和销售情况很火爆。

有动物园批发市场商户之前在接受媒体采访时就坦言,虽然动物园市场要搬迁,但还想留在北京,很重要的原因就是“人多”。廊坊新动批红门服装城中的北京批发市场外迁商户告诉记者,这里人气不错,但营业额现在还比不上北京。

一家从北京“动批”到廊坊新动批红门服装城的商户告诉记者,“我家之前是在‘动批’做童装的。这边的人气还可以,特别是刚开业那几天人非常多,即使不是假期但人流不断。但我之前是在‘动批’有很大一部分销售靠的是批发,现在这里基本上都是零售,这里的营业额肯定比不上‘动批’那边,纯说数字,也就十分之一。但这里的租金要比北京便宜很多,如果是开业时就进驻还是很合适的。而且我们做买卖的都知道,商业是要靠养的,慢慢来吧,我们对这里还是有信心。”

共同做大“蛋糕”

北京市社会科学院副院长、北京方迪经济发展研究院首席专家赵弘在接受记者采访时表示,北京转移出的企业共制造业、服务业和以教

育、医疗为代表的公共服务三大类,其中服务业主要指的是专业批发市场,区域性物流、养老等第三产业,这些产业若转移至天津、河北等地能显现出更强优势。

而新动批红门服装城工作人员之前告诉记者,除税收、就业等贡献不算,北京外迁商户对落户地周边经济的刺激和带动是显而易见的。

“就拿旁边的小区来说吧,每平方米基本上都涨了1000元左右,就在我们服装城确定来了之后,周边某小区的底商物业从无人问津一下发展到了销售一空。”一商户说。

仇冠尧是在廊坊地区从事服装批发零售的优品方成的负责人,日前,他在接受记者采访时表示,“我的店铺从事服装批发,之前总是要到大红门和动批去进货。原来的大红门和动批总是拥挤不堪,去进货非常麻烦。现在好了,在动批和大红门的商户迁出后,有一部分商户落在了廊坊市内的新动批红门服装城,最直接的好处就是,进货不用去北京了,缺货可以打电话直接让他们送过来。”

“其实北京的商户迁来后对我们有一定的影响,但我们这些本地商户更加重视他们所带来的变化。”仇冠尧告诉记者,北京的商户刚来时,对本地商户的客源有一定分流,刚开始甚至很担心,现在来看,他们来,是很好的‘开源’,“蛋糕做大了,对谁都是好事!”

“非首都功能退出”倒逼房山园区走高大上路线

■ 本报记者 刘蕾

京津冀一体化战略的推出不仅惠及环北京地区,更为北京市当地的产业园区发展带来了全新的路径机遇。

目前,针对京津冀一体化带来的发展机遇,位于房山区的北京高端制造业基地正在积极转型,逐渐探索出一种首都园区优化发展模式。

房山的新名片

“北京的楼有多高,房山的坑就有多深”,这句玩笑话正是当时房山产业特色的真实写照。

位于北京西南部,曾是著名的“煤炭之乡”和“建材之乡”的房山区,早在2000年之前,煤炭和建材产量约占全市的70%左右,资源型产业长期以来为北京市经济社会发展做出了突出贡献。

近些年,房山区一方面下大力气关闭所有煤矿,一方面依托良好的区位优势 and 自身特色,建立了以北京高端制造业基地为代表的一批高端产业集群。

“高端制造业基地”由此成为房山的一张新名片,这也是房山转型发展的驱动和缩影。

入驻北京高端制造业基地的第一个项目就是“巨无霸”长安汽车,那是5年前的事。

目前,项目一期已经建成投产,主要研发生产新能源汽车。据目前数

据,长安汽车整车生产可突破20万辆,产值200亿元。

有了长安汽车项目“托底”,北京市政府、房山区政府分别与中国北方机车车辆工业集团公司签署战略合作框架协议,在北京高端制造业基地再建立中国北车北京轨道交通装备产业园。

产业园建立以来,北京高端制造业基地把“准”“高”内涵,注重高精尖,要求入驻项目具有自主知识产权,引进了翱翔通风、九州一轨、博曼迪、乐利荣、金鹏达等一批优质项目。

同时建设了配套路网、供电厂、供水厂、再生水处理厂和城市基础设施,不断完善园区配套,为下一步发展打下了良好基础。

园区“革命”

2015年,中央出台《京津冀协同发展规划纲要》,明确了首都功能定位。

“很多原来可以做的事,以后都不能再做了。”按照规定:凡是不符合首都功能定位的,一律不予批复、不再建设,原有不符合功能定位的,要视情况逐步退出。

这对北京各区县、各园区来说,无异于“一场革命”,房山也概莫能外。

2015年年底召开的房山区委七届七次全会提出,要建设“一区一城”,即现代生态休闲新区、中关村创新城。这个被认为是“新房山”建设,为此,他们要全力将房山打造成京保石(北京

保定一石家庄)发展轴上的桥头堡。

“新房山”概念既出,北京高端制造业基地无疑就成了房山区“一城”建设中的重要载体,面临的机遇和挑战更大,由此可以预见的是,园区的企业入驻,标准会更加严苛。

“北京高端制造业基地一直以来都面向的是高精尖,不高端的我们坚决不要,所以京津冀协同发展对我们来说影响并不是负面的,反而会给我们带来更大机遇。”北京高端制造业基地管委会办公室主任赵晋对《中国企业报》记者介绍。

不过,基地面临的重大挑战是如何调整经济结构和空间结构,走出一条内涵集约发展的新路子,探索出一种首都地区园区优化发展的模式,促进区域协调发展,形成新的增长极。

三股带动力

对于高端制造产业基础的转型,市、区两级政府都在积极谋划。

“要抢抓北车合并机遇,积极协调中国中车,退出高铁列车整车制造等传统产业项目,着力引入中低速磁悬浮、刹车系统、信号系统、集团研发中心等符合首都核心功能定位的高精尖项目落户基地。”这是北京市副市长隋振江近期到房山区调研时说的。

隋振江的话在园区和企业里有了落点。

长安汽车的管理人员告诉《中国企业报》记者,按照京津冀协同发展总

体要求,长安汽车计划引入工业4.0智能化系统,提升科技含量,将研发中心、高端自主知识产权乘用车销售中心、营销中心及其他高端服务配套纳入规划,把长安汽车北京公司真正打造成兵装集团的旗舰企业。

为做好项目承接,北京高端制造业基地还将建设“中关村新兴产业前沿技术研究院”,研究院规划占地180亩,包括12个独立分院,配备专家公寓、中试厂房、会议中心、多功能厅等,这些即将投入运营。

据了解,北京大学应用学科学实验室也将入驻研究院,这对高端人才、顶级科研团队、优质配套资源等将产生虹吸效应。对此,赵晋分析认为,不同力量的汇聚,将起到“1+1>2”的效果,这对推动北京高端制造业基地实现跨越式发展、助推中关村南部科技创新城的崛起,将形成叠加效应。

对于未来基地的发展,赵晋认为,基地应暂时停止土地的上市工作,为研究院未来的扩展保留充足的发展空间,引领中关村南部科技创新建设快速崛起。

“基地通过打造以长安汽车、中国中车、中关村新兴产业前沿技术研究院三大龙头产业为支撑,以九州一轨等高新技术企业为补充的产业结构,重点引进医院、学校、研发机构、总部经济等非首都功能。”赵晋说,依托中关村,承接一批来自核心区的优质的、高大上的外迁项目,以此优化基地产业结构,提高科研创新能力。

搜狐焦点 | 产业新区
CHANYE.FOCUS.CN

2015年度北京园区 来电咨询量TOP 10

北京地区“400来电”最多的10家园区中,有8家跻身全国TOP 10榜单中,其余2家也都在总榜中中高居12和13位。不难看出,尽管产业转移的热潮正在不断推进,天津河北两地对于承接首都产业转移做了很多工作,两地园区也广受关注,同时有许多企业已向两地转移,但是从整体来看,企业用户最为关注的区域仍是北京。

【TOP 10名单】

- 鸿坤金融谷·企业总部
- 新华联·北京民企总部基地
- 中关村壹号·科技园区
- 经略天则·企业总部
- 绿地中央广场·商务办公
- 中关村翠湖科技园云中心·企业总部
- 中关村东升科技园(北领地)·科技园区
- 北京塞隆国际文化创意园·文化创意
- 中科云谷园·企业总部

【部分点评】

● 鸿坤金融谷

物业类型:独栋办公楼,定制式企业独栋,孵化器,写字楼

项目地址:北京市大兴西红门镇寿宝庄

享受政策:税收返还优惠政策;资金扶持政策;人才政策;科研成果奖励政策;金融、文化创意、服务产业等基地重点招商方向产业享受免租期及住房补贴。对入驻的孵化型企业给予低房租优惠;高新技术企业享受北京市高新技术产业相关优惠政策。

● 新华联·北京民企总部基地

物业类型:独栋办公楼

项目地址:北京市通州区台湖镇总部基地

主导产业:金融投资,电子信息,生物医药,环保生态,文化创意,休闲旅游,其他

项目评述:新华联·北京民企总部基地位于通州台湖,建设面积约15万平方米,容积率1.18,以31席欧式建筑,为领袖企业定制3—4层独栋总部。花园式企业独栋,引领生态企业办公新时代,成为中国IPO企业CBD总部的最佳选择。

● 中关村壹号

物业类型:独栋办公楼,标准化厂房

所属园区:永丰产业基地

项目地址:北京市海淀区北清路沿线永丰产业基地

项目评述:落户此园区的项目,经认定的高新技术企业购置研发设备、开发新技术、购置或自建成果转化用房的费用及转让技术收入,可享受部分税收优惠;经认定的高新技术成果转化项目,自认定之日起三年内,所缴纳营业税、企业所得税、增值税的地方收入部分,由财政安排专项资金支持;之后两年减半支持。经认定的重大高新技术成果转化项目,自认定之日起五年内上缴的营业税、企业所得税、增值税地方收入部分,由财政安排专项资金支持;之后三年减半支持;符合条件的小型微利企业,减按20%的税率征收企业所得税;国家需要重点扶持的高新技术企业,减按15%的税率征收企业所得税。

● 经略天则

物业类型:独栋办公楼,定制式企业独栋,写字楼

所属园区:星湖科技园

项目地址:北京市通州区台湖镇通台路1号

项目评述:根据当地有关规定,凡是来此投资,按纳税总额形成区级财力,就能按分档比例享受最高60万元财政税收补贴。享受补贴企业,当年上缴税收比上年绝对额增收500万元以上,再次奖励当年上缴税收形成区级财力较上年增长部分的10%。获得“中国名牌产品”、“国家免检产品”、“北京市名牌产品”、“北京市质量管理奖”等称号企业,税收额达到奖励标准时享受区政府一次性补贴。对被认定为“中国驰名商标”的商标权利人一次性奖励40万元。对被认定为“北京市著名商标”的商标权利人一次性奖励20万元。专利申请人获得国内专利授权和国外发明专利的,按每件进行资助补贴,专利实施项目每项资助10万元。年纳税额在100万元以上且形成镇级财力20万元以上企业的厂长(经理),按企业税收形成镇级财力的10%给予奖励。

● 绿地中央广场

物业类型:写字楼

所属园区:未来科技城

项目地址:北京市昌平区未来科技城南区

主导产业:金融投资,电子信息,能源材料,光电机械,环保生态,文化创意,休闲旅游,纺织服装,其他

项目评述:项目位于未来科技城南区核心,是北区绿地中央广场项目的升级之作,收官之作。是绿地“产城一体”战略规划,顺应实体经济发展大势,立足未来科技城产业高地,致力打造的国际级商办平台。

(本报记者整理、点评)