



2007长江三角洲 城市商业发展报告

URBAN COMMERCE DEVELOPMENT REPORT
OF YANGTZE RIVER DELTA 2007

长江三角洲城市市场信息协作网 编
上海科学技术文献出版社

F727.5
C312

图书(9D)目录第五册

2007年长江三角洲城市商业发展报告

2007长江三角洲 城市商业发展报告

URBAN COMMERCE DEVELOPMENT REPORT
OF YANGTZE RIVER DELTA 2007

长江三角洲城市市场信息协作网 编

上海科学技术文献出版社

图书在版编目(CIP)数据

2007长江三角洲城市商业报告/长江三角洲城市市场信息协作网编.

—上海:上海科学技术文献出版社, 2007. 11

ISBN 978-7-5439-3371-2

I. 2… II. 长… III. 长江三角洲-城市商业-经济发展-研究报告-2007 IV. F727.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第161937号

责任编辑: 忻静芬

2007长江三角洲城市商业发展报告
长江三角洲城市市场信息协作网编

*

上海科学技术文献出版社出版发行
(上海市武康路2号 邮政编码200031)

全国新华书店经销

上海市北印刷(集团)有限公司印刷

*

开本787×1092 1/16 印张13.5 字数357200

2007年11月第1版 2007年11月第1次印刷

印数: 1-3000

ISBN 978-7-5439-3371-2/F·14

定价: 88.00元

<http://www.sstlp.com>

编辑委员会

编撰单位：上海市商业信息中心	南京市商业贸易局	杭州市贸易局
宁波市贸易局	无锡市经济贸易委员会	苏州市贸易局
绍兴市人民政府商贸办	南通市经济贸易委员会	嘉兴市经济贸易委员会
常州市经济贸易委员会	台州市贸易与粮食局	扬州市商业贸易局
湖州市贸易与粮食局	泰州市经济贸易委员会	镇江市经济贸易委员会
舟山市经济贸易委员会		

编委：周敏浩 齐晓斋 何俊廷 陈世安 黄建华 洪茂林 庄建东 徐建校 屠怀明
李学科 陈文国 李 庶 高天蔚 张元甫 王建宏 贝璐国 应才波

执行主编：梁梅芳

副主编：施东莺 周泾民 高小平 程俊军 黄建华 韩若玮 秦 甫

顾问：陈中浩

编撰成员：顾晓昱 宋 瑛 王 政 施建美 过震宇 立树英 何振兴 梁远洪 凌燕红
周军捷 张 越 李国斌 卢忠明 陈福棣 陈 浩 胡寒萍 田维沛 俞 玮
罗 宏 姚 汐

前言

在全球经济一体化浪潮推动下，区域经济一体化势不可挡。一个国家内的区域经济一体化，即以一个经济中心城市为核心形成的大城市群的区域经济协同发展，更是当今世界各国经济发展的普遍现象。在中国以上海为核心的长江三角洲大城市群、珠江三角洲大城市群、京津冀区域大城市群，都是改革开放进程中造就的区域经济发展的灿烂硕果。现今大城市群的区域经济正在朝着联动、互补、一体的方向整合，它们必将进一步发挥高度的聚集辐射综合功能，不仅是中国经济发展最活跃的因素和强大动力，乃至对全球经济发展都极具影响。

区域经济发展受到中央高度重视。2007年5月15日，中共中央政治局常委、国务院总理温家宝在上海主持召开长江三角洲地区经济社会发展座谈会，提出要进一步解放思想，推进改革开放，充分发挥区域优势，促进长江三角洲地区实现率先发展、科学发展，增强综合实力、创新能力、可持续发展能力和国际竞争力。并且提出在今后一个时期内的工作要求。根据温家宝总理的指示精神，苏浙沪三地领导正在谋划长三角地区更好更大的发展思路和工作部署。可以预期，未来长三角经济和社会的现代化建设又将跃上一个新台阶。

长江三角洲大城市群是中国最重要的经济区域之一。区域土地面积占全国的1%，人口占全国的6%，2006年地区生产总值却占全国的19%。长三角大城市群包括苏浙沪三地沿海沿江的16个城市，即上海、南京、杭州、宁波、苏州、无锡、常州、镇江、南通、扬州、泰州、嘉兴、绍兴、湖州、舟山、台州。城市之间地域相邻、人缘相亲、文化相融、经济相通、市场相连，经济社会联系水乳交融。进入21世纪以后，随着现代制造业、高科技产业蓬勃发展，现代商业、现代服务业似雨后春笋般涌现，使长三角区域经济和社会面貌发生了崭新变化。人们对区域经济一体化的认识更加深刻，城市之间经济和社会联系向更深更广更高的层面展开，政府之





间、行业之间、企业之间和社会各界之间相继建立起各种形式的联动发展平台，以促进和提升大城市群区域经济一体化的整合效应。在这一大趋势下，长三角16个城市商贸服务业的主管部门，以互通共享市场信息为切入点，本着真诚合作、优势互补、信息共享、成果共创的原则，于2003年9月成立了“长江三角洲城市市场信息协作网”，努力为促进长三角商贸服务业的改革开放发展，进而推动区域经济和社会的总体发展多做贡献。

“长江三角洲城市市场信息协作网”在合作共建中取得了进展。成立四年来，在共同建设消费市场信息体系，推进商业资源优化配置，交流商业发展规划，传播现代商业经营理念，提高商业队伍经营素质等方面做了大量工作。尤为可贵的是连续三年编撰出版《长江三角洲零售市场白皮书》，受到商业贸易企业、生产厂商、经济研究机构、有关政府部门和社会各方面的广泛好评，认为既可从了解掌握长三角零售商业和消费市场概况，又能从一个侧面洞悉长三角经济走势和社会生活脉络，因而赞扬《白皮书》是一本具有真实性、可信性、导向性和权威性的资料。这无疑是对编者的一种鼓励。

长三角大城市的现代商贸服务业在许多领域处于全国前列。2006年，长三角地区共实现社会消费品零售总额12352亿元，占全国总额比重的16%。长三角大城市群经济是全国关注的热点地区，为了集中展示长三角地区现代商贸服务业发展状况，并通过它来反映长三角地区经济和社会发展轨迹，让关注它研究它的人们能及时了解新情况新发展，“长江三角洲城市市场信息协作网”决定从2007年起每年编撰并公开出版发行《长江三角洲城市商业发展报告》，面向社会，以飨读者。

《2007长江三角洲城市商业发展报告》由三个部分组成：

第一部分，主体报告。分为引言和六章。引言对当前商贸服务业概况作了总体评述。宏观商业动态章，分析商业规模、商业结构、商业格局；商业发展环境章，反映国民经济运行、旅游物流等关联产业发展、现代交通等基础设施建设；消费市场需求章，说明消费物价水平、居民收支、消费结构；城市商业热点章，研析业态模式创新、外资商业并购、商圈层次体系、商业诚信及消费安全；重点企业章，简介若干商业大型企业发展状况；城市商业发展趋势章，展望当前及今后一个阶段内需要关注的商贸服务业的工作重点。

第二部分，城市商业。共16篇，每个城市一篇。每篇从宏观商业动态、城市商业热点、郊县商业概要三个方面反映各城市商贸服务业概貌及发展重点。除了基本数据外，突出对商圈体系、现代服务业状况及其规划布局的描述。

第三部分，附录。主要包括四个方面：长三角城市商业地标；2006年长三角百货单体店销售50强；长三角商业“老字号”；2006年长三角新建商业项目(部分)。

《2007长江三角洲城市商业发展报告》正式公开面世。尽管编者力求数据信息的准确，评述的客观，但限于认识水平，欠缺之处在所难免，殷切期望读者提出宝贵意见和建议。





●扬州

●泰州

●南京

●镇江

●常州

●无锡

●南通

●苏州

●上海

●嘉兴

●湖州

●杭州

●宁波

●绍兴

●台州



长江三角洲简介

长江三角洲城市群由上海，江苏省的南京、苏州、无锡、南通、常州、扬州、镇江、泰州8市，浙江省的杭州、宁波、台州、绍兴、嘉兴、湖州、舟山7市共同组成。

长三角的土地面积占全国总量的1%，人口数量占全国总量的6%，为全国创造19%的国内生产总值、36%的外贸进出口额和16%的社会消费品零售额，在全国经济发展中显示出不可替代的重要地位。

依托环境、资源、经济、社会共同构筑的良好背景，长三角拓宽发展思路、改革发展模式、提升发展质量，已经成为世界第六大城市群。

第一部分 主体报告

第一章	宏观商业动态	5
	■ 地区商业规模	
	■ 地区商业结构	
	■ 城市商业格局	
第二章	商业发展环境	13
	■ 国民经济运行	
	■ 关联产业发展	
	■ 基础环境建设	
第三章	消费市场需求	20
	■ 消费物价水平	
	■ 居民收支水平	
	■ 消费支出结构	
第四章	城市商业热点	25
	■ 业态细分与模式创新	
	■ 外资进入与收购整合	
	■ 商圈建设与商业体系	
	■ 商业诚信与消费安全	
第五章	重点企业研究	33
	■ 百联集团：大力发展组团式购物中心	
	■ 苏宁电器：管理改进促进公司利润增长	
	■ 苏果超市：成功实现农村包围城市	
	■ 红星美凯龙：以文化建设带动企业发展	
	■ 杭州大厦购物中心：精准定位创全国百强百货之首	
第六章	城市商业发展趋势	37
	■ 发展机遇	
	■ 发展趋势	

目 录

第二部分 城市商业

第一章 上海	45
第二章 南京	54
第三章 杭州	64
第四章 苏州	73
第五章 无锡	82
第六章 宁波	89
第七章 南通	98
第八章 常州	105
第九章 台州	115
第十章 绍兴	122
第十一章 嘉兴	132
第十二章 扬州	138
第十三章 镇江	145
第十四章 湖州	152
第十五章 泰州	162
第十六章 舟山	168

第三部分 附录

长江三角洲城市商业地标	179
2006年长江三角洲百货单体店销售50强	186
长江三角洲商业“老字号”举隅	188
2006获商务部“老字号”称号的企业	198
2006年长江三角洲新建商业项目(部分)	203

2007长江三角洲

城市商业发展报告

URBAN COMMERCE DEVELOPMENT REPORT
OF YANGTZE RIVER DELTA 2007

第一部分 主体报告

长江三角洲(简称长三角)城市群地理位置优越,自然资源丰富,经济实力雄厚,发展潜力巨大。整个地区的发展显示统筹、协同的趋势,城市间的联系更加紧密,各方面的合作不断深入,社会资源充分共享,城市群独有的经济形态和发展优势逐步显现,对周边地区乃至全国的影响不断增强。

2006年,地区经济保持平稳较快发展,产业结构维持“二三一”的基本格局。第三产业延续上年的加速增长势头,与第二产业的增幅差距明显缩小,对经济发展的贡献进一步加强。投资和外贸的增长速度持续放缓,经济增长结构进一步转变。

基础环境建设继续深入。现代交通网络进一步完善,城际高速公路、高速铁路,城内的地铁、快速公交道路加大覆盖范围。城市建设水平进一步提高,旧城区改造和小城镇建设凸显成效,针对供电、供水、绿化等环节的投入进一步加大,居民生活环境不断改善。

消费市场需求稳步增长。地区物价水平总体保持稳定,城镇居民的收支水平协同上升,消费能力和消费需求进一步增强。城市间的消费结构有所差异,显示不同热点。

在经济、社会环境共同构筑的良好背景下,长三角城市商业保持健康发展势头,充分调动宏观经济中的有利因素,加紧落实各项规划的建设要求,大胆革新发展思路,努力维护消费市场诚信安全,实现“十一五”时期的良好开局,总体上显示以下几点特征。

经济地位持续提升

地区社会消费品零售总额全年实现15%的快速增长,高于生产总值和第三产业增幅,在近几年内首次好于第二产业的增长水平。尤其在投资、外贸总额增幅连年减缓的情况下,国内贸易开始显现对经济可持续发展的稳定推动作用。

农村市场加速增长

作为全国率先开展新农村建设的地区之一,长三角各级政府有序落实一系列优惠政策和配套措施,一些符合现代农村流通发展需求的商业模式陆续出现。农村市场尤其是郊县城镇的商业迅速进入发展期,和中心城区的增幅差距有所缩小。



联动发展特征凸显

地区商业的多元化建设和一体化发展受到广泛关注,一系列政策、措施初步显现成效。2006年,商业规模增幅最大的城市达到16.6%,快于地区平均水平1.6个百分点,高于最低增幅城市3.6个百分点,这两个差值连续两年呈现缩小趋势。

商圈体系逐步完善

完善城市商业发展体系、加强商圈梯度建设是“十一五”期间地区商业发展的重要方向。按照规划方案,各城市基本形成“市级商圈、区级商圈、社区商圈”的三级发展体系,其中市级商圈的发展相对成熟,社区商圈逐渐成为热点。

商业业态多元发展

为适应地区商业发展过程中竞争加剧和空间缩小的实际情况,传统业态从多个方面实施调整改革,显示出更加创新的经营理念 and 更加细分的经营形式,推动业态的市场定位进一步清晰、经营能力进一步强化。

重组整合加快推进

随着地区发展进程的深入,新增网点带来较高的建设成本和竞争风险,资本运作已经成为国际、国内商业巨头拓展地区市场的重要途径。2006年,企业间的收购案例频频出现,在收购对象、收购方式等方面均呈现多元特征。

第一章 宏观商业动态

1.1 地区商业规模

2006年,长三角地区的商业规模进一步扩大,16城市共实现社会消费品零售总额(简称“社零”)12352亿元,较上年增长15.0%,增速加快0.6个百分点。16个城市中,上海的社零总额规模突破3000亿元关口,达到3360亿元;苏州、无锡等城市继续保持较高增长势头,社零增幅达到16.5%左右;绍兴、嘉兴、扬州、镇江、湖州、泰州等一批中型城市的商业发展速度较上年明显加快。

商业地位保持领先

2006年,全国共实现社会消费品零售总额76410亿元,其中长三角16城市占16.2%,较上年提高0.3个百分点,创2001年以来的新高。近年来,长三角地区的商业规模逐年扩大,占据全国总量的比重始终保持在15%以上,显示不可替代的重要地位。

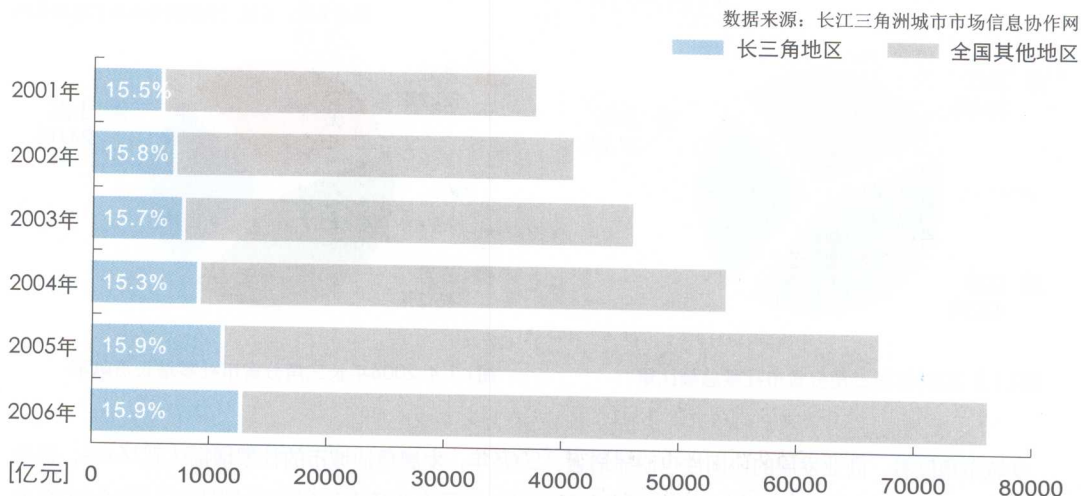


图1.1.1 长三角地区社零总额及在全国地位

长三角地区不断完善自身商业建设的同时,在发展节奏、发展模式和发展形态上对其他地区产生一定的示范、拉动作用,成为加快全国城市商业发展的重要推动力。近几年来,地区内的商业增长速度显示稳中有升的特征,2006年社零增幅上升至15.0%;同期,全国商业规模连续4年保持加速增长,增幅由8.8%上升至13.7%。



数据来源：长江三角洲城市市场信息协作网

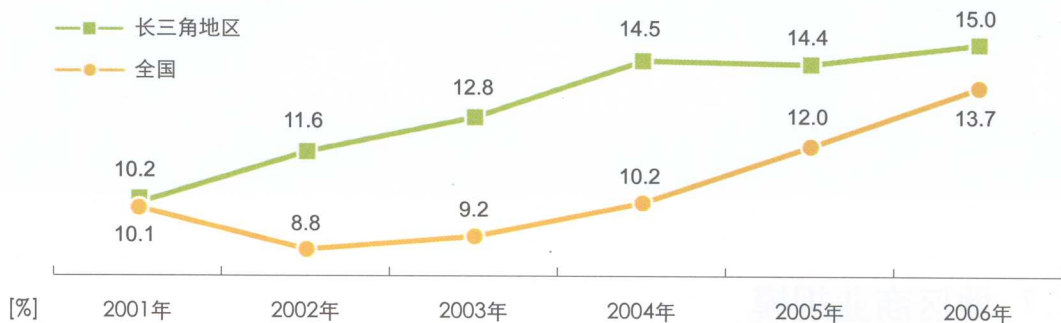


图1.1.2 长三角地区社零增幅及与全国比较

城市商业协同发展

2006年,在江苏商业规模保持快速增长的同时,浙江和上海的增长速度较前两年明显加快,两省一市对地区商业发展的贡献更为均衡。全年,江苏8市共实现社会消费品零售总额5227亿元,较上年增长16.2%,增速与上年持平占整个地区社零总额的比重达到42.3%;浙江7市共实现3765亿元,增长15.2%,增速加快0.8个百分点,占30.5%;上海实现3360亿元,增长13.0%,增速加快1.1个百分点,占27.2%。江苏、浙江、上海对整个地区社零增长的贡献率分别为45.3%、30.7%和24.0%,其中浙江和上海分别较上年增长了1.6和2.7个百分点。

数据来源：长江三角洲城市市场信息协作网

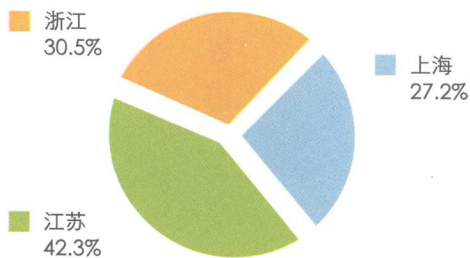


图1.1.3 2006年长三角分省市社零总额比重

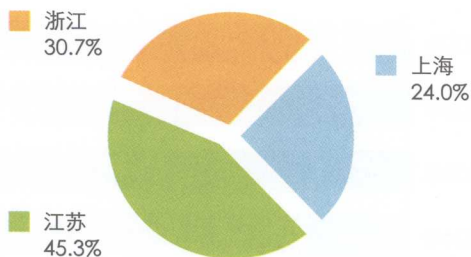


图1.1.4 2006年长三角分省市社零增长贡献率

从城市角度看,商业发展的协同性也明显增强。2006年,发展最快城市的社零增幅达到16.6%,快于地区平均水平1.6个百分点,快于最低增幅3.6个百分点。这两个差值在2005年分别达到2.1和4.6个百分点,在2004年分别达到4.5和8.4个百分点。

近年来,长三角商业的多元化建设和一体化发展受到广泛关注,一系列政策、措施初步显现成效。各城市在不断完善基础商业建设的同时,更加注重发掘和利用地理、文化、产业等方面的特色资源,突出城市商业的功能互补、消费流动和资源互通,有力推进整个地区的联动化发展。