



珠三角流通蓝皮书[®]

LUE BOOK OF PEARL RIVER DELTA CIRCULATION

珠三角商圈 发展研究报告 (2013)

RESEARCH REPORT ON THE DEVELOPMENT
OF TRADE AREAS IN PEARL RIVER DELTA (2013)

主 编 / 王先庆 林至颖

副主编 / 彭雷清 高艺林 陈海权

主持单位 / 广东商学院流通经济研究所

广东省商业经济学会

香港利丰研究中心



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

2013
版

013062100

F727.65

03

2013

珠三角流通蓝皮书



BLUE BOOK OF
PEARL RIVER DELTA CIRCULATION

珠三角商圈发展研究报告 (2013)

RESEARCH REPORT ON THE DEVELOPMENT OF
TRADE AREAS IN PEARL RIVER DELTA (2013)

主 编 / 王先庆 林至颖
副 主 编 / 彭雷清 高艺林 陈海权
主持单位 / 广东商学院流通经济研究所
广东省商业经济学会
香港利丰研究中心



F727.65

03
2013



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)



北航

C1670204

图书在版编目(CIP)数据

珠三角商圈发展研究报告. 2013/王先庆, 林至颖主编. —北京:
社会科学文献出版社, 2013. 7

(珠三角流通蓝皮书)

ISBN 978-7-5097-4833-6

I. ①珠… II. ①王… ②林… III. ①珠江三角洲-商业经济-
经济发展-研究报告-2013 IV. ①F727.65

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 148950 号

珠三角流通蓝皮书

珠三角商圈发展研究报告 (2013)

主 编 / 王先庆 林至颖

副 主 编 / 彭雷清 高艺林 陈海权

出 版 人 / 谢寿光

出 版 者 / 社会科学文献出版社

地 址 / 北京市西城区北三环中路甲 29 号院 3 号楼华龙大厦

邮政编码 / 100029

责任部门 / 社会政法分社 (010) 59367156

电子信箱 / shekebu@ssap.cn

项目统筹 / 王 绯

经 销 / 社会科学文献出版社市场营销中心 (010) 59367081 59367089

读者服务 / 读者服务中心 (010) 59367028

责任编辑 / 赵慧英 关晶焱

责任校对 / 李 俊

责任印制 / 岳 阳

印 装 / 北京季峰印刷有限公司

开 本 / 787mm × 1092mm 1/16

版 次 / 2013 年 7 月第 1 版

印 次 / 2013 年 7 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978-7-5097-4833-6

定 价 / 98.00 元

印 张 / 28.25

字 数 / 459 千字

本书如有破损、缺页、装订错误, 请与本社读者服务中心联系更换

▲ 版权所有 翻印必究

珠三角流通蓝皮书编委会

顾 问 张家敏 巫开立 徐印州 荆林波 郑勇军

主 编 王先庆 林至颖

副 主 编 彭雷清 高艺林 陈海权

主编助理 李昆鹏 宋 浩

编 委 会 王先庆 林至颖 彭雷清 高艺林 陈海权
严盛华 罗志杰 李志坚 段君伟 李小磊
吴泽丹 李杰明 窦志铭 杨叶飞 汪立文
叶永丰 宋 浩 李昆鹏 段伟为 黄振波
叶文清 郑鸿雁 王建华 杨 欢 戴诗华
蔡海珊 罗晓林 李 英 武 亮

主持单位 广东商学院流通经济研究所
广东省商业经济学会
香港利丰研究中心

支持单位 教育部人文社科重点研究基地现代商贸研究中心
广东现代专业市场研究院
广东省商业联合会专家委员会
广州市现代物流与电子商务协同创新中心

主要编撰者简介

王先庆 教授，广东商学院流通经济研究所所长，商业地产研究中心主任；广东省现代专业市场研究院首席专家；广州市现代物流与电子商务协同创新中心常务副主任；教育部人文社科重点研究基地商贸研究中心研究员；商务部内贸研究专家；安徽省商业厅商业经济专家；广州市政府决策咨询专家。中央人民广播电台、南方日报等特约评论员。中国商业经济学会副秘书长、中国市场学会流通专家委员会副秘书长、中国高校贸易经济研究会副秘书长。广东省商业经济学会常务副会长兼秘书长、广东省体制改革研究会副会长等。主编和参与出版各类著作近40部，在《财贸经济》《新华文摘》《人民日报》等报刊发表各类文章500多篇，主持和参与各级各类课题130多项，为全国10多个省市的100多个各级政府部门、行业协会以及300多家大中型企业提供过决策咨询和顾问及培训等服务。获得全国优秀教师、广东省教书育人优秀教师特等奖、影响中国流通发展与改革贡献人物等30多项奖励和荣誉称号。

林至颖 上海财经大学企业管理博士研究生，香港中文大学MBA、香港理工大学理学（知识管理）硕士，香港大学工商管理（会计及金融专业）学士。2001年留学于美国加州大学，2012年到国家行政学院研修。现任香港冯氏集团、利丰发展（中国）有限公司、利丰研究中心副总裁，是香港菁英会成员和原香港特别行政区政府中央政策组非全职顾问。兼任中国人民大学商学院客座教授、清华大学中国金融研究中心商业模式研究工作室特聘高级研究员、广东商学院流通经济研究所兼职研究员、暨南大学现代流通研究中心特约研究员、中国商业经济学会学术委员会委员。曾公开在国家级经济、社科类核心期刊发表多篇文章，出版《内外贸一体化与流通渠道建设》及《中国供应链管理蓝皮书》等著作。现为《新商务周刊》《中国商界》及《北京商报》特约专栏作者。拥有中国证券监督委员会认可的上市公司独立董事资格，同时为香港董事学会会员。

摘 要

商圈是一个城市繁荣的窗口，更是一个城市最具辐射力的商业中心和大型商业网点的集聚区，是城市客流、商流、物流、资金流及信息流的交汇中心。因而，城市商圈的发育成长水平直接代表着这座城市商贸流通业发展的高度和成熟程度，也是一座城市最靓丽、最生动的标志和名片。

珠三角的商圈发育和成长在全国处于领先水平，最具代表性，拥有近百个不同等级和规模的都市级商圈、区域级商圈以及具有广泛知名度和特色的社区级商圈。不仅广州、深圳、佛山等主要城市的商圈发育早、影响力大、业种业态领先，而且广州天河路商圈还是中国最大的商圈，香港的主要商圈也是国内最成熟的商圈。那么，这些商圈的分布如何？发展现状如何？有哪些特点？存在哪些问题和缺陷？其成长性和发展前景如何？本研究报告将从不同角度进行分析和解读，使国内外读者对珠三角各城市的商圈建设及成长性有一个较系统的认识和了解。

Abstract

Trade areas are the showcase and business centers and the gathering areas of many large businesses for a city. They are also the intersectional centers of customers, business trading, logistics, finance and information of a city. Therefore, the developing level of trade areas in a city can directly represent the development of commercial and circulation industry, and can be seen as the most beautiful and vivid symbol of a city as well.

The development of trade areas in Pearl River Delta district is the top standard and representation in China. There are nearly a hundred popular and special trade areas in different levels of scale, including metropolis trade areas, regional trade areas and a few trade areas of communities. Trade areas in Guangzhou, Shenzhen and Foshan emerged early, they are widely influence and the top states and species of retail trading. Guangzhou Tianhe Road trade area is the biggest one in China, and also are developed the main trade areas in Hong Kong. Then, how about these trade areas' distribution and their development? What character do they have? What problems and defects do they have? How about their growth abilities and prospects? We analysis and discuss trade areas in Pearl River Delta district in this report, in order to make the readers have a more systematic understanding and knowledge about the construction and growth abilities of trade areas in cities of Pearl River Delta district.



广东人民出版社

前言

王先庆

珠江水潮涌潮落，但珠三角商业盛景永不落幕。近年来，珠三角商业出现了跨越式的大发展，主要的表现是珠三角各市商圈的不断涌现和快速发展。这一闪亮的商业之光一时间引起了政府、学术界、企业界及社会各类组织和大量居民的热切关注，当然也早已成为我们研究的热点之一。

城市商圈是城市商业的集聚地，也是商贸流通与服务业的集聚地，它所展现的是一种现代服务业的集聚现象。城市商圈是商业网点的集中地，也是客流、商流、物流、资金流及信息流的交汇中心。因而，城市商圈往往成为城市商业最为繁荣和最具代表性的区域，成为城市繁荣的窗口，也是一座城市最靓丽、最生动的标志和名片。

然而，不同的商圈，其生存和发展的条件不一样，其成长和兴衰的成因及影响因素也千差万别。商圈的形态、类型及其影响力，也都与各自形成的环境和条件及城市化进程、人口规模、经济发展水平、商业布局等密切相关。那么，如何区别和了解不同商圈的个性？如何判断他们的成长性和发展趋势？如何把握不同商圈的内在结构及特点？等等，这些问题，都需要深入的调研和思考，它们不仅对商业投资和经营的效果带来影响，而且对研究的深度和科学性也有影响。

我们对商圈的研究已有十几年历史，尤其是近年来关注程度更为密切，并取得了较多的理论成果和实证研究成果，发表论文和研究报告十多篇，并有广州、佛山、重庆、长沙等地商圈规划的若干研究成果。例如，我们曾经专题研究了广州北京路商圈的影响力、广州天河路商圈的业态组合等。因此，我们一



直希望能将这些研究成果和认识做一个阶段性的归纳总结，和关心珠三角流通业发展及商圈成长与建设问题的各界人士分享。

二

从古至今，珠三角地区都是商业繁盛之地。从秦汉唐宋的海上贸易节点，到明清时期的通商口岸，及至近现代商业贸易的快速发展，珠三角商业活动一直都风起云涌，在全国可谓独领风骚。在这一浓郁的商业传统和文化孕育下，改革开放以来，珠三角的商业发展逐渐表现出花团锦簇的景况，珠三角商圈也在这一契机之下大量涌现出来了。

以广州的上下九、北京路商圈作为起点，珠三角商圈的发展开始成为最重要的商业经济现象。经过十几年的发展，珠三角商业及商圈格局逐渐成形，表现为以广州、深圳为中心，以珠海、佛山、东莞为领头羊，并以中山、江门、惠州、肇庆各市商圈的快速发展为支撑的特点。特别是最近几年，以太古汇、正佳广场、万象城、华南 MALL、华发商都等购物中心和城市综合体的出现为标志，珠三角商圈的影响力迅速扩大并逐步走向成熟，出现了在全国响当当的商圈品牌，如广州的天河路商圈已成为驰名中外的“中华第一商圈”，而深圳的东门商圈、珠海的拱北商圈也成为区域内具有较大影响力的城市商圈。

为了全面系统地跟踪珠三角流通业的发展，我们《珠三角流通蓝皮书》编委会，组织相关专家和研究力量，计划在 2012 年蓝皮书重点研究业种和行业发展的基础上，每年一个专题地逐项进行研究。2013 年我们重点研究商圈，2014 年计划主要研究业态，2015 年拟主要研究商业网点及规划，……，如此逐年延续，为珠三角流通业的研究和实践提供专业性的第一手研究报告。

这本珠三角商圈发展研究报告，实际准备和调研已费时近三年。各研究人员和作者，不仅大多广泛深入地进行了实地调研并参与了商圈问题的研讨，而且多数都是直接参与商圈选址、进入和退出策划以及商圈建设的实践者。因此，这份研究报告基本上属于珠三角商圈学术界和实践部门的集体成果。在这本珠三角商圈研究报告中，我们组织研究力量，对珠三角各市商圈进行了深入



的调研和细致的梳理工作，重新认识了我们已熟知的商圈的发展状况，重点分析了各地商圈的特点和成长性，并期待认清其未来的发展方向。

三

珠三角商圈研究报告分为四个部分。第一部分是主报告，介绍了珠三角各市商圈发展的总体情况和特点，并对其未来发展进行了深入探讨。我们从城市商圈理论的论述出发，分析了城市商圈的内涵、构成要素及等级分类，并论述了其作为城市繁荣窗口的巨大作用，城市商圈是城市商业的集聚地、城市商业的扩散源、城市形象的展示窗及产业发展的协调剂。在这一研究的基础上，我们从珠三角经济社会及商业发展的历史出发，着重探讨在这一历史过程中城市商圈的产生与发展过程，对珠三角商圈的分布和特点进行了分析和展望。

报告的第二部分是广州商圈研究。广州俗称“羊城”，是“千年商都”，也是中国中心城市之一，并正着力打造“商贸中心城市”。广州商圈的发展在珠三角具有很强的代表性，具有深厚的历史内涵和文化积淀，现在已成为珠三角商业及商圈发展的龙头。广州商圈规模巨大、业态丰富、档次齐全，拥有层次分明的特色商圈代表集团，在国内外有着巨大的影响力。其中天河路商圈在商业规模、经营档次、业态组合等方面，领先于全国各主要城市商圈，是名副其实的“中华第一商圈”，而上下九商圈和北京路商圈则充分体现了广州商业文明和商业文化的特色，是文化、旅游与商贸完美结合的产物，这三个商圈的历史演进过程，也充分体现了广州商业发展的脉络轨迹，是广州的三大都市级商圈。此外，我们也介绍了广州具有较大影响力的一些区域级（如白云商圈）和社区级商圈（如客村商圈），以及以流花服装商圈为代表的特色批发商圈。这一介绍对研究粤商文化及商业文明，揭示“千年商都”发展规律和经验特色，具有一定的参考价值。

报告的第三部分是珠三角各市的都市商圈研究，从深圳、珠海、佛山、东莞、惠州、中山、江门、肇庆八市入手，研究并介绍各市独具特色的重要商圈，并从中总结规律与特色，分析其未来成长性。在这八市中，深圳和珠海作为珠江东西两岸的区域城市中心，其商圈发展也极具特色，形成了一批有实



力、有影响力、有发展前景的都市级商圈，如深圳的东门商圈、华强北商圈、人民南商圈及新兴的宝安商圈，珠海的拱北商圈、吉大商圈和老香洲商圈等，均成为区域城市商业的代表和中心。其他各市商圈也很有特色，如佛山祖庙商圈、东莞莞城商圈、中山孙文西商圈、江门常安路商圈、惠州西湖商圈及肇庆的天宁北商圈等，这些地市商圈一般服务本地，是区域级商圈的典型代表。

在本报告的最后部分，我们将视角伸向区域外的香港，探究这一世界著名的“购物天堂”的商圈特点及经验。香港是国际大都市，也是全球公认的购物天堂、美食之都及金融航运中心。香港商业的发展状况是处处有商业，各区有商圈，形成了一大批在全球有较大影响力的重要商圈，如铜锣湾商圈、中环及金钟商圈、旺角商圈、尖沙咀商圈等。从目前珠三角各市的发展状况来看，香港现在是珠三角各市的未来，因而其发展规律和特色是值得我们思考的重要内容。

四

从对珠三角各市商圈抽丝剥茧般的细致研究和探析中，我体验到了作为一名流通专业工作者及一名学者获取知识的满足和畅快感，也将我多年来关于商圈成长性的一些初步认识和思考一并奉献出来，渴望得到更多朋友、同行和专家学者的批评指正。

在这里，我要感谢在蓝皮书编写过程中众多单位和朋友的大力支持和协助。蓝皮书在编写过程中得到了广东商学院的大力支持。广东商学院是我国华南地区最具影响力的财经大学，拥有国际贸易、电子商务、商贸企业管理、现代物流、现代会展、市场营销、餐饮管理等 20 多个相关专业，从事商贸流通领域教学与研究的专业人员 300 余名，形成了强大的商贸流通研究能力。近十年来，围绕着广东如何建设现代流通服务业，广东商学院组建了流通经济研究所、电子商务与现代物流研究基地、国民经济研究中心、电子商务实验室等研究机构，其中流通经济研究所是专门从事现代商贸流通服务研究的专业学术研究机构，承担了一百多项珠三角及其他地市现代流通建设和规划项目，取得了一系列研究成果，在社会上具有较大的影响力。在蓝皮书的编写过程中，我得



到了广东商学院领导程飏、王华、雍和明、王廷惠、杜承明、于海峰、吴琦，以及科研处、工商管理学院、经济贸易学院等单位的专家们给予的热情洋溢的鼓励和各方面、多层次的支持。

本书的编著和出版工作也得到了香港冯氏集团和利丰研究中心的大力支持。香港冯氏集团股份有限公司（原香港利丰集团）是一家于1906年诞生在广州的华资贸易企业，是香港历史最悠久的出口贸易商之一。今日的冯氏集团已逐渐成长为世界上最有影响力的大型跨国商贸集团，并致力于产业链整体的建设，经营范围涉及采购、物流、经销批发和零售四大核心业务。利丰研究中心是冯氏集团旗下的专业流通研究机构，多年来一直从事多层次、高深度的研究，推动着国内流通理论和研究的发展。在本书中，利丰研究中心的专家们特意直接撰写了香港商圈研究报告，为本书添彩不少。

本书是在利丰研究中心总经理张家敏先生、广东省商业联合会会长巫开立和广东省商业经济学会会长徐印州教授的指导支持下，由王先庆和林至颖共同策划和主编，由彭雷清、高艺林、陈海权为副主编，以广东商学院流通经济研究所、广州市电子商务与现代物流基地、香港利丰研究中心的专兼职研究人员为主体，在政府、企业、高校、行业协会和科研机构的积极支持和实际参与下，经过深入调查、专题讨论和认真研究写作完成的。其中广东省商业总会、广东省商业经济学会、暨南大学、深圳职业技术学院、广东省经济贸易职业技术学校、广百集团、丽影商业有限公司等单位的领导、学者和专家在百忙之中不辞辛劳亲自执笔，完成了本书中几篇重要的研究报告。流通经济研究所助理研究员李昆鹏，广东省商业经济学会的宋浩对蓝皮书的编辑、校对、审核及完成作出了突出贡献。在此，特对各位的深入研究和辛勤写作表示深深的感谢。

此外，本书也得到了教育部人文社科重点研究基地浙江工商大学现代商贸研究中心的支持。受研究中心主任郑勇军教授的委托，我们从珠三角与长三角现代流通业的比较研究角度出发，侧重于对珠三角现代流通业的各个方面尤其是业种、业态、商贸企业等方面的案例研究，有利于全面系统地了解全国商贸流通发展的现状和趋势。

当然，由于能力和水平有限，本书仍然存在着许多不够完善的地方，如在内容书写、数据收集、资料引用、数据处理与分析、研究方法、逻辑分析及相



关认识方面可能存在这样那样的缺陷和不足，还恳请广大读者批评指正。

烟花易冷，但商圈之光会持续绽放，燃起燎原之势。珠三角商圈发展已经并必将继续成为珠三角商业发展中最浓墨重彩的篇章。我们将继续在珠三角流通业研究中孜孜以求，持续为国内外读者朋友介绍珠三角商贸流通业发展的经验和特色，为探索和建设有中国特色的社会主义现代流通体系奉献我们的力量。

目 录

Ⅱ I 主报告

- Ⅱ.1 珠三角重点商圈发育与成长研究 王先庆 / 001
- 一 商圈是城市繁荣的窗口 / 002
- 二 商圈的构成要素及等级分类 / 006
- 三 珠三角主要商圈的发育成长及其分布 / 011
- 四 珠三角商圈成长性分析 / 025

Ⅱ II 广州商圈研究

- Ⅱ.2 中华第一商圈
- 广州天河路商圈研究 王先庆 李昆鹏 / 033
- Ⅱ.3 广州北京路商圈的现状与发展分析
- 高艺林 严盛华 郑鸿雁 / 086
- Ⅱ.4 广州荔湾区上下九商圈的特点与发展前景
- 罗志杰 王建华 等 / 116
- Ⅱ.5 广州白云商圈的分布与发展研究 李志坚 段君伟 李小磊 / 145
- Ⅱ.6 广州市客村商圈的崛起及影响力研究 吴泽丹 李杰明 / 164
- Ⅱ.7 广州流花服装商圈的构成、问题及前景研究 叶永丰 / 183



Ⅲ 珠三角其他城市主要商圈研究

Ⅲ.8 深圳市商圈的形成、分布及发展研究

..... 杨叶飞 窦志铭 花 涛 / 197

Ⅲ.9 东莞市主要商圈发展的现状、问题及对策研究

..... 陈海权 汪立文 / 222

Ⅲ.10 珠海市商圈发展的历史、现状及趋势研究

杨 欢 李昆鹏 / 245

Ⅲ.11 佛山市主要商圈的分布、特点及发展趋势研究

..... 彭雷清 段伟为 罗晓林 / 289

Ⅲ.12 中山商圈研究报告

叶文青 戴诗华 李 英 / 328

Ⅲ.13 江门市主要商圈的特点及发展前景分析

..... 王先庆 黄振波 武 亮 / 351

Ⅲ.14 惠州市主要商圈的现状、特点及成长性分析

..... 王先庆 徐印州 宋 浩 / 366

Ⅲ.15 肇庆市商圈发展的现状及趋势研究

..... 王先庆 黄振波 蔡海珊 / 384

Ⅳ 香港主要商圈研究

Ⅳ.16 香港商圈发展的历史、现状、特色及前景分析

林至颖 / 398

CONTENTS

Ⅱ I General Report

- Ⅱ.1 Research on the Development and Growth of Trade Areas in
Pearl River Delta *Wang Xianqing* / 001

Ⅱ II Research on Trade Areas in Guangzhou

- Ⅱ.2 Research on the Development and Growth of Tianhe Road
Trade Area *Wang Xianqing, Li Kunpeng* / 033
- Ⅱ.3 Analysis on the Current Situation and Future Development of Beijing
Road Trade Area in Guangzhou *Gao Yilin, Yan Shenghua and Zheng Hongyan* / 086
- Ⅱ.4 The Features Prospects of Shangxiajiu Road Trade
Area in Liwan District of Guangzhou *Luo Zhibie, Wang Jianhua et al.* / 116
- Ⅱ.5 Research on the Distribution and Development of Trade Areas in
Baiyun District of Guangzhou *Li Zhibian, Duan Junwei and Li Xiaolei* / 145
- Ⅱ.6 Research on the Rise and Influence of Kecun Trade
Area in Guangzhou *Wu Zedan, Li Jieming* / 164
- Ⅱ.7 Research on the Construction, Issues and Prospects of
Liuhua Clothing Trade Area in Guangzhou *Ye Yongfeng* / 183



Ⅲ Research on Trade Areas in Other Cities of Pearl River Delta

- Ⅲ.8 Research on the Formation, Distribution and Future Development of Trade Areas in Shenzhen *Yang Yefei, Dou Zhiming and Hua Tao / 197*
- Ⅲ.9 Research on the Current Situation, Issues and Countermeasure of Trade Areas in Dongguan *Chen Haiquan, Wang Linwen / 222*
- Ⅲ.10 Research on the Development of History, Current Situation and Trend of Trade Areas in Zhuhai *Yang Huan, Li Kunpeng / 245*
- Ⅲ.11 Research on the Distribution, Features and Development Trend of Trade Areas in Foshan *Peng Leiqing, Duan Weiwei and Luo Xiaolin / 289*
- Ⅲ.12 The Research Report on the Trade Areas in Zhongshan *Ye Wenqing, Dai Shibua and Li Ying / 328*
- Ⅲ.13 Analysis on the Features and Prospects of the Main Trade Areas in Jiangmen *Wang Xianqing, Huang Zhenbo and Wu Liang / 351*
- Ⅲ.14 Analysis on the Current Situation, Features and Growth Phrase of the Main Trade Areas in Huizhou *Wang Xianqing, Xu Yinzhou and Song Hao / 366*
- Ⅲ.15 Research on the Current Situation and Trend of Trade Areas in Zhaoqing *Wang Xianqing, Huang Zhenbo and Cai Haishan / 384*

Ⅳ Research on the Main Trade Areas in Hongkong

- Ⅳ.16 Analysis on the History, Current Situation, Features and Prospects of Trade Areas in Hongkong *Lin Zhiying / 398*