

BEIJING | 北京商业研究 SHANGYE YANJIU

王茹芹◎主编



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

BEIJING | 北京商业研究 SHANGYE YANJIU

王茹芹◎主编



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

北京

图书在版编目 (CIP) 数据

北京商业研究/王茹芹主编. - 北京: 中国经济出版社, 2007. 12

ISBN 978 - 7 - 5017 - 8390 - 8

I. 北… II. 王… III. 商业经济—研究—北京市 IV. F727. 1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 188290 号

出版发行: 中国经济出版社 (100037 · 北京市西城区百万庄北街 3 号)

网 址: www.economyph.com

责任编辑: 路 巍 (电话: 13366355044 Email: luweihi@yahoo.com.cn)

责任印制: 张江虹

封面设计: 白长江

经 销: 各地新华书店

承 印: 北京市昌平新兴胶印厂

开 本: 710mm × 1000mm 1/16

印张: 16.25 字数: 241 千字

版 次: 2007 年 12 月第 1 版

印次: 2007 年 12 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5017 - 8390 - 8/F · 7382

定价: 38.00 元

版权所有 盗版必究 举报电话: 68359418 68319282

国家版权局反盗版举报中心电话: 12390

服务热线: 68344225 68369586 68346406 68309176

序 言

《北京商业研究》是一部以北京财贸职业学院的教师为主体完成的学术论文集。这部论文集以 21 世纪以来繁荣发展的北京商业为研究对象,较集中地反映了学院教师在新的时期对北京商业发展情况的研究,对北京现代流通之路的探索和思考。

关注北京商业,与北京商业企业共成长是北京财贸职业学院一贯之的办学方针,也是学院的主要科研方向。

北京财贸职业学院是一所面向新世纪,面向首都市场,为北京流通经济领域培养适应性高等职业人才的专门院校。在近 50 年的发展历程中,学院坚持“立足财贸、面向市场、深入实际、服务企业”的办学特色,桃李满商苑,取得了一定的办学业绩。在高职院校中,北京财贸职业学院对科研工作较为重视,而且方向明确。早在建院之初,学院就成立了学术委员会,后来又成立了商业研究所,建立了一系列科研管理制度。明确提出科研“为教学服务,为企业和经济部门服务,为领导机关决策服务”的方针,坚持产、学、研一体化发展。多年来,学院教师深入北京商业企业,深入研究北京商业,创造了数以千计的科研成果,有的具有较为重大的理论和学术价值,在国家和北京市专业评奖中多次获奖;有些成果以策划方案和咨询建议等形式转化为生产力;有些成果直接成为领导机关决策的依据;还有很多成果以一手的案例形式充实到实践教学中去,转化为教学成果。

通过多年的研究积累,北京财贸职业学院已形成了实践型的商业专业研究路子,培养了一支由权威专家领衔的专业研究队伍,初步锻造了商业流通的权威研究机构。当前,我院商业学科研究在北京业内

已具有较广泛的影响,特别是流通规划研究和商业企业发展战略等研究已形成品牌优势。我院参与研制的北京市商业“十五”规划、北京中关村、CBD、BDA等重要功能区规划,北京10余项区县商业规划,已成为指导区域商业发展的重要文件。我院帮助西友集团、京客隆集团等骨干企业研制的企业发展战略,成为企业发展的重要战略指南。

正是通过脚踏实地的努力,从实践中来,到实践中去,来于实践而高于实践,才使北京财贸职业学院的科研有的放矢,商业研究成果才更贴近北京商业,也更具有实践指导性。

《北京商业研究》汇编了近年来学院教师的商业实践科研成果。我们希望通过这部专著,向关注北京商业的读者,向企业、个人和政府部门传达北京的商情、商音,北京商业律动的脉搏,为北京商业的主管部门和企业提供参考;同时也面向广大商业专业学生,特别是财贸高职学生,促使他们了解北京商业的发展趋势和脉络,了解北京新的商业业态发展情况,体会商业现代化建设中最鲜活的内容,引导和培养他们的专业兴趣,从而提升“能财会商”的财贸人才的专业素养,开阔高职学生的视野。

《北京商业研究》收录学术报告、论文30余篇,约24万字,共分六章,分别为:北京商业规划、北京商业发展分析、百货业研究、Shopping Mall研究、社区商业研究和国际流通借鉴。

第一章 北京商业规划。收录了学院组织优势科研力量完成的《“十一五”北京流通现代化发展战略研究》,该研究报告分析和探讨了“十一五”期间北京流通现代化的发展趋势和战略思路。该成果获得“2005年度全国商业科技进步二等奖”。

第二章 北京商业发展分析。收录了《北京大型零售企业发展分析》、《城市商业现代化评价体系研究——对北京商业现代化水平的基本判断》等论文,对北京的商业现代化发展水平、北京的商业企业发展水平进行了综合判断和研究,力求使读者对北京商业的发展有一个较深入的认识。

第三章 百货业研究。该部分力求在对北京百货业发展研究的基础上,探讨百货业态的发展与创新,不仅收录我院教师近年对百货业态的研究论文,还收录了北京百货大楼、翠微大厦等北京百货业态的著名企业家的有关论文。

第四章 Shopping Mall 研究。Shopping Mall 是在北京刚刚起步的零售业态,该部分探讨了 Shopping Mall 在北京国际化大都市建设中的作用,分析了 Shopping Mall 的设计、服务模式,国际 Shopping Mall 建设的成功经验等,使读者对 Shopping Mall 这一新兴业态能有一定深度的认识。

第五章 社区商业研究。社区商业是和谐商业的基础,该部分收录了学院近年研究北京社区商业发展的有关成果,探讨了社区商业的理想形态与开发模式。

第六章 国际流通借鉴。我们认为北京商业的发展不能脱离国际流通产业发展的大背景,了解世界流通趋势是极为必要的。该部分收录了学院近年跟踪国际流通前沿的有关报告,对国际流通产业的新情况、新问题进行分析,力求通过实时跟踪和研究国际先进的流通产业发展经验,对北京现代商业发展提供参考。

北京正朝着世界城市和宜居城市的目标努力迈进,伴随着北京经济的发展,北京商业呈现出蓬勃的发展势头。迅速成长的北京商业为我们的商业研究提供了取之不尽的鲜活的科研素材,北京的现代流通需要更深入的研究、更科学的总结、更前瞻的把握。尽管我们今天所推出的成果还显得粗浅、稚嫩,但我们相信,只要我们汇集学院全体教师的智慧,一如既往地参与北京商业的发展实践,潜心研究北京商业,我们就一定能为北京商业贡献更多有价值、有质量的理论成果!

王茹芹

2007 年 12 月

目 录

第一章 北京商业规划

“十一五”北京流通现代化发展战略研究/学院课题组	3
--------------------------------	---

第二章 北京商业发展分析

北京大型零售企业发展分析/王茹芹	57
北京商业现代化与城市商业现代化评价体系研究/王成荣	72
商业企业重组新论/吴晓辉	87

第三章 百货业研究

中国百货店:现状判断与趋势研究/王成荣	99
谈现代百货店的三种定位/赖 阳	108
百货业的发展与零售创新/郑万河	112
百货店的“时尚化”经营/张丽君	117
王府井百货连锁经营模式研究/边双全	123

第四章 Shopping Mall 研究

Shopping Mall 创造北京商业新境界/王成荣 韩凝春	133
Shopping Mall 是现代化国际大都市发展的标志/赖 阳	140
Shopping Mall 如何成就完美体验/黄爱光	148
Shopping Mall 的人性化设计/康 健	150
国际现代 Shopping Mall 发展经验借鉴/胡 昕	153
世界 Shopping Mall 发展态势探析/赵 挺	157
欧美 Shopping Mall 的发展及趋势分析/韩凝春	162

第五章 社区商业研究

北京社区商业发展的现状分析与模式研究/学院课题组	171
社区商业——北京商业新的增长点/赵立华	188
北京底商热的冷思考/赖 阳	193

第六章 国际流通借鉴

世界流通产业已成为先导产业/赖 阳	201
零售国际化对北京商业的影响/黄爱光	205
欧洲大型零售业的发展/康 健	210
德国零售业的发展/赖 阳	216
英国零售业的发展/赖 阳	223
日本零售业的发展/赖 阳	226
印度零售业观察/赖 阳	230
国际大都市的商业发展/黄爱光	234
全球十大专业零售商的发展/黄爱光	247

第一章 北京商业规划

城市商业规划是根据城市总体规划和商业发展的内在要求,在充分反映城市商业发展规律的基础上,对城市未来商业功能、结构、空间布局和建设规模等所做的统筹设计。

在城市发展的不同时期,对城市的发展水平和建设要求不同,因此城市商业规划的发展重点不尽一致,并随时代的发展而转变。北京城市商业规划也是如此,“十五”时期,北京现代流通服务体系开始逐步形成,适应北京流通业的高速成长,北京出台了“十五”商业规划,北京财贸职业学院商业流通骨干科研力量参与了该商业规划的研制。

经过“十五”时期的高速发展,北京流通业将进入一个新的发展阶段。在这一阶段,北京的人均 GDP 将从“十五”期末的 5 457 美元上升到上万美元,北京商业的发展也将随之进入一个新的历史时期。

当此承前启后的转折期,有必要对北京市“十五”期间流通业发展进行全面总结和评价,特别是对发展过程中出现的新情况和新问题进行深入分析和归纳,提炼经验,总结教训,概括规律。在此基础上,结合流通业发展史的纵向研究和国内外先进模式的横向比较,对“十一五”期间流通现代化发展的新环境、新形势进行研判,特别是针对外资全面进入中国的挑战,探索健全北京流通业发展的机制,提出前瞻的政策和措施。

为了客观评价北京流通业发展的新环境,揭示北京城市现代化过程中流通业发展的客观规律,也为更科学地制定北京“十一五”及远期商业发展规划提供理论依据,本章特选《“十一五”北京流通现代化发展战略研究》。本研究报告着眼于“十一五”时期,并展望到 2020 年。主要从“十五”时期北京市流通业发展评估、“十一五”期间北京流通业发展的新环境分析、“十一五”北京市流通业发展战略思路研究、北京市现代流通业发展重点、政策建议和发展措施研究等角度对“十五”以来的北京商业发展脉络加以研究,对“十一五”及远期北京流通现

代化发展的重点、趋势进行了战略思考。

希望通过本报告,有助于读者了解“十五”以来北京商业的现代化发展情况、把握北京商业“十一五”发展趋向。也能够更全面、深入地理解城市流通先导作用,体会北京商业为促进首都经济增长,繁荣城市、构建宜居环境所做出的贡献。

“十一五”北京流通现代化 发展战略研究

学院课题组

一、研究目标

本研究的直接目标是通过北京流通业发展现状的评估,和对国际现代流通业发展趋势的研判,结合新修编的《北京城市总体规划》的要求,提出推进首都流通现代化之思路构想,为“十一五”规划的制定打下基础。

以使北京的现代流通业充分发挥先导作用,拉动首都经济增长,繁荣城市、构建宜居环境,为打造北京“世界城市”的目标做出贡献。

二、对北京市流通业“十五”发展情况的分析

自2001年北京市颁布实施《北京市“十五”时期商业发展规划》(以下简称“十五”商业发展规划)以来,全市流通业发展迅速,特别是2002年全国和北京市推进流通现代化工作会议后,首都流通现代化进程加快,流通规划体系初步建立,流通规模不断扩大、设施和技术水平逐步实现升级,国际化大都市的城市服务功能进一步完善,现代流通服务体系开始逐步形成。目前首都流通业正以良好态势发展,“十五”商业发展规划确定“到2005年初步形成布局合理、结构优化、管理规范、服务优质的商业体系,为实现商业现代化奠定基础”的发展总目标完全能够实现。

从总体上看,近年来,北京流通业发展进入了最好时期,首都流通现代化工程全面启动,但与“世界城市”的目标相比,流通业发展的成熟度不足,现代流通服务体系尚未构建成型。

(一)“十五”期间北京市流通业发展进入最好时期

通过“十五”规划的科学指导和相关部分的认真实施,北京市流通业发展已

进入最好时期。主要表现为：“十五”期间流通规模持续增长；新业态不断涌现、商业网点逐年增加、就业贡献度提升等，商业发展呈现繁荣之势；以连锁经营为标志的现代流通业活力显现，连锁组织化程度进一步提高；以“三区”、“三圈”、“十街”为特征的商业格局逐步形成等。

1. 流通规模持续增长

——社会商品零售总额增幅达到 1997 年来最高

“十五”期间，北京社会消费品零售额年平均增长幅度 9.7%。特别是 2003 年在遭遇“非典”重大疫情的情况下，社会消费品零售额达 1 916.7 亿元，比上年增长 14.5%，增速位于京、津、沪、穗、渝 5 城市之首，是 1997 年以来的最高增幅。预计 2005 年能够超过“十五”规划确定的 2 330 亿元的目标。

——商品购销总额年增幅 15.4%

2003 年全年批发零售贸易和餐饮业实现增加值 271.3 亿元，比上年增长 7.8%。另根据北京市各年统计年鉴，2001～2003 年全市商品购销总额分别为 6 768.0 亿元、7 153.7 亿元和 9 005.4 亿元，每年分别同比增长 11.5%、5.7% 和 25.9%，年平均增长幅度 15.4%。

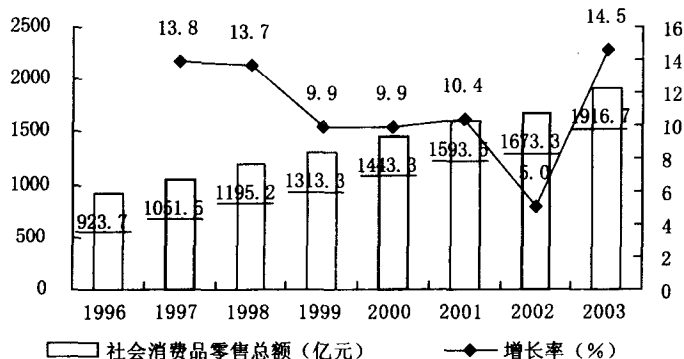


图 1-1 社会商品零售总额增长情况

2. 商业发展呈现繁荣

——新业态不断涌现

近年来，便利店、折扣店、生鲜超市、大型综合超市、家居建材超市等新业态不断涌现、业态升级步伐加速。

根据商务局提供的数据，截至 2003 年底，北京社区连锁便利店达到 1 600 家，其中 14 家以便利店为主的企业年内开店数同比超过 100%。以燕莎奥特莱

斯为代表的精品折扣店和以迪亚为代表的日用品折扣店相继出现,并取得了较高的市场认可和经营效益,截至2004年上半年,迪亚折扣已开店42家。以宜家、欧尚为代表的家居建材超市和折扣店不断出现且规模继续扩大。

——商业经营网点逐年增加

通过高速的商业开发,北京市的流通业态和商品更加丰富,市民的消费选择和休闲空间增多,有效供给进一步增加。

本课题组初步预测目前北京市人均拥有零售商业网点营业面积按户籍人口计算已达到“十五”规划的指标,总营业面积达到1 030万平方米左右。

同时,据各年统计年鉴,“十五”期间,北京市包括零售、批发和餐饮在内的商业网点均呈现逐年增加的态势,特别是餐饮业,2003年的经营网点较2002年增长了81.0%。

表 1-1 2001~2003 年北京市商业经营网点情况(个)

业态	2003 年	2002 年	2001 年	年均增长率(%)
零售	303 307	234 162	192 540	25.5
批发	18 570	17 435	16 389	6.4
餐饮	73 232	40 458	39 729	35.8

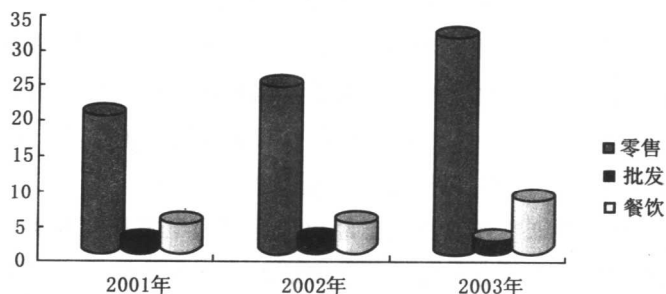


图 1-2 商业网点增长(单位:万个)

——就业贡献度提升3.2个百分点

统计年鉴显示,“十五”期间,北京市商业从业人员中以餐饮业增长最快,2000~2003年的年均增长率达到16.7%。

总体上,同期北京市商业从业人员年均增长10.8%,北京市第三产业从业人员年均增长7.0%。商业从业人员对第三产业就业贡献度从2000年的29.4%提升为2003年32.6%,就业贡献度提升了3.2个百分点。

表 1-2 2001~2003 年北京市商业从业人员情况(人)

业态	2003 年	2002 年	2001 年	年均增长率(%)
零售	748 111	696 114	635 130	10.7
批发	343 541	304 403	654 214	7.0
餐饮	260 547	234 282	230 493	16.7

注:年均增长率以 2000~2003 年为增长期计算

3. 连锁经营活力显现

——连锁经营发展迅速,居国内先进水平

统计资料显示,2003 年北京市连锁企业达到 146 家,连锁商业全年实现零售额 463.8 亿元,占全社会消费品零售额的比重 24.2%;比上年增长 23.7%,高于全市商业平均增速 9.2 个百分点。其中 300 多家便利店实现零售额 12.5 亿元,增长 1.1 倍。连锁经营规模不断扩大,市场覆盖率迅速提高。截至 2003 年底,全市连锁经营业种已达 70 种,比上年增加了 10 种。各类连锁店发展到 4 277 家,增长了 38.5%。连锁经营零售额占全市零售额的比重达到 24.2%,比上年提高了 5.5 个百分点,为本市连锁发展史上提升最快的一年,居国内领先水平。

——流通组织化程度进一步提高

“十五”期间,北京市的一批具有市场影响力的大型流通连锁企业,如国美电器、王府井百货、首联商业集团、超市发、京客隆和物美等不断发展壮大,全市流通组织化程度进一步提高。初步形成了年销售额 300 亿以上的企业 1 家(亚飞汽车)、150 亿元以上的 1 家(国美电器)、50 亿元以上的 3 家(华联、物美、京客隆)、30 亿元左右的 2 家(王府井百货、超市发)。

特别是北京市的家电连锁企业已经成为全国家电零售的龙头,且发展势头持续向好。北京国美电器有限公司是全国最大的家电零售企业,2003 年销售额及店铺数分别为 177.2 亿元和 139 个,分别比上年增长 63.3% 和 117.2%。

表 1-3 2002~2003 年北京市连锁经营发展指标

年 份	2002 年	2003 年
连锁商业零售额(亿元)	326.3	463.0
占社会消费品总额的比重(%)	18.7	24.2
连锁商业占社会消费品零售总额比重的增长率(%)	—	23.3
连锁网点(个)	3 088	4 277
连锁网点增长率(%)	—	38.5
全市商业平均增速(%)	—	9.2

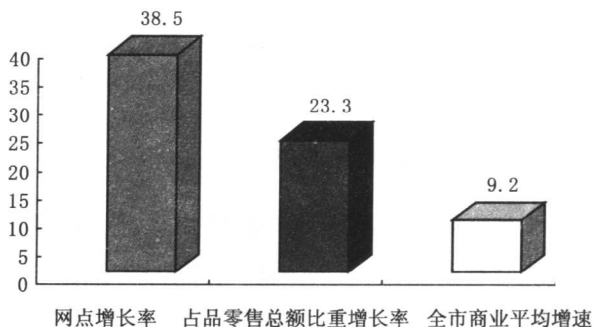


图 1-3 连锁经营增长情况对比(单位:%)

4. 商业布局逐步优化

——“三区”发展成效显著

王府井和西单商业中心已初步完成了整治,现有商业总规模超过 60 万平方米,前门商业中心设施比较落后,全面综合整治正待启动。中关村西区等正在加快建设,并已初具规模;商务中心区的建设正按照规划正常开展。

——“三圈”格局基本形成

“十五”规划中提出的“三圈”格局基本形成。三环路周边各类批发市场已逐步调整外迁,朝外大街、公主坟、双榆树-大钟寺和木樨园等市级商业中心迅速崛起,已开始逐步形成具有一定规模,业态完备、特色突出、设施现代化的大型商业中心。四环路周边成为各类批发市场和新型业态商业的发展地区,一些地区级商业中心发展呈现高水平发展态势。发展比较好的有东郊、东北郊、北郊和西郊,发展较慢的有西北郊、西南郊、南郊和东南郊。发展成熟(营业面积在 3 万平方米以上)和相对成熟(营业面积在 1.5 万~3 万平方米)约占半数以上。五环路以外及周边的大型多功能购物中心(Shopping Mall)、物流中心正在形成。

——“十街”稳步发展

目前,经过市区部门的培育和大力推动下,已规范发展了 4 条特色商业街,如以餐饮为主的东直门餐饮街(簋街)、以茶文化为主的马连道茶叶街、以建材家居为主的十里河家居建材街和以花卉经营为主的莱太花卉街。另外,红桥市场、三里屯酒吧街、潘家园古玩市场和什刹海等特色商业街市兴旺发展,以及古典家具等特色的一批特色商业街也正逐步形成,成为京城商业独特

的发展景观。

总之,经过“十五”时期的快速发展,首都流通现代化工程已经全面启动,北京流通业发展进入了最好时期。

(二)北京市流通业成熟度尚嫌不足

“十五”期间,北京市流通业虽已取得长足发展,但与“世界城市”的标准相比,发展的成熟度尚嫌不足,现代流通服务体系尚未构建成型。主要表现在:以环路为发展架构的规划思路与“两轴两带多中心”的城市格局演变已不相适应,有待调整;商业项目建设的规模超高速增长和结构的不平衡,使饱和性风险增加;作为流通运营主体的流通企业经营能力不足,与国际先进水平差距巨大。

1. 流通布局的规划思路需要调整。应当说,“十五”时期及此前的流通业发展思路为推动北京市的流通现代化发展起到了关键性的引导及促进作用,特别是“十五”期间这一思路促进了全市流通格局的优化,并初步形成了“三圈”商业格局,在北京流通发展史上具有不可磨灭的作用。但随着时代的发展,流通先导作用日益提升,北京市总体规划的调整及人口规模的增长,以环路为发展架构的规划思路带来的负面效应逐步显现;流通组织化程度还比较低,规模化的经营效益难以发挥。

——北京商业格局存在两大矛盾

目前,北京市的商业格局形成了两大矛盾。

第一是城市中心与远郊村镇的二元矛盾,商业布局上呈现市区发达、卫星城商业、农村小城镇商业滞后于北京城区商业的格局。71.8%的社会消费品零售总额是由八城区实现的。78.3%的商业资源和80%以上的成熟商业区分布在二环以内和东南三环附近。

第二是商业中心与社区商业(特别是新开发社区)的两极矛盾。二环路以内集中了37.5%的万平米综合商场和1/3的3万平米巨型店。大型商业设施集中于市中心区的态势十分明显。

——商业地产开发向中心区集中

即使从目前发展迅速的商业地产销售来看,仍然是集中于东城、西城、朝阳和海淀四区。在这四区之中,销售量同样向城区集中。在新兴的一些卫星城和大型居住区,商业地产的投资商和开发商上没有大规模介入。

——社区商业规模小、业态单一,购买力受到限制

在城区外围大型居住区中,商业服务设施不能满足日益增长的消费需求。其中,望京、回龙观-清河和天通苑-北苑均是规划居住人口在20万~30万的大型居住区。目前望京和回龙观的居住人口均超过15万人,但据估算,望京地区人均零售商业营业面积不足0.5平方米,与全市人均0.76平方米(按常住人口计算)的零售商业营业面积相差50%。同时,各大居住区商业业态单一,商业服务落后,农贸市场档次低,也限制了居民的购买力。

——布局思路需要调整

随着北京市城市空间布局的调整,大批居民外移到市区边缘和郊区,并形成了若干大规模的居住集聚区。单纯地在环路上建设不同的商业功能,忽略了居民的集中性,只会使得一些过热的居住集聚区商业竞争加剧、交通阻塞严重;而另一些居住集聚区则是商业发展滞后,导致居民大量涌入市区购物,增加了市区的负担。原有的思路架构需要调整。

所以,根据北京市总体规划修编的精神,北京市未来的城市发展将体现为“两轴两带多中心”的格局,沿环路发展的“摊大饼”式的思路显然与新思路不相吻合。总的来看,今后北京市现代流通的发展重点将是适应新规划的,以居住集聚区为基地的立体式建设思路。

2. 商业项目建设超高速增长。在利益驱动下,北京市商业地产热不断升温,商业设施增速过快,使饱和性风险增加。

——商业物业投资超高速增长,超出了北京市社会经济发展的整体水平

“十五”期间,北京市商业物业始终处于超高速增长期。“九五”期间,全市房地产竣工面积年均增幅11.7%,GDP年均增幅11.3%,社会消费品零售总额增长11.8%,均是同期商业营业用房竣工面积年均增速5.4%的2倍以上。在“十五”期间,商业营业用房年均增速迅速提升至6倍以上达到33.2%,而同期房地产竣工年均增速12.3%,GDP年均增速13.5%,社会消费品零售总额年均增速9.7%。

其中2002年,商业物业竣工面积比上年增长34.6%,是全市房地产竣工面积的1.6倍(全市房地产竣工面积增长22.2%)。到2003年,这一情况更为突出。全市房地产竣工面积增速大幅下降,仅为3.2%弱,而商业物业竣工面积的增速却10倍于这一比率,达到31.7%。