2015中国(重庆)商业街区行业年会暨第二届重庆商圈发展峰会召开

由中国步行商业街工作委员会、重庆市商业委员会和渝中区人民政府共同主办，2015中国(重庆)商业街区行业年会暨第二届重庆商圈发展峰会11月3日在重庆召开。

中国商业街区行业年会是全国商业街区行业颇具权威性、专业性、公信力、影响力的品牌年度盛会，已经成功举办了12届；重庆商圈发展峰会是在重庆全面实施五大功能区域发展战略下，专题研讨商圈发展的高峰会议，已于去年成功举办第一届。

本届年会吸引了来自宁波、济南、沈阳、西安、深圳等地区嘉宾，国内商业街区(商圈)建设专家，国际国内知名商业街区(商圈)代表以及重庆各区县代表共约450余人参加，会议将围绕新常态下商业街区(商圈)的发展趋势、改革创新、转型升级、智慧建设等问题进行深入研讨。

◆ 重庆加速构建三级商圈体系

商圈是城市商业最繁荣和最具代表性的区域，其发展水平直接反映一座城市商业发展的高度和成熟度。直辖以来，重庆市各级各部门高度重视商圈建设工作，着力推进三个层级的商圈建设，构建层次分明、特色突出、规模适度、布局合理、结构优化、功能完善的现代商业设施网络，取得明显成效。

如今，重庆全市建成城市核心商圈30个(含远郊区县)，100亿级商圈9个，其中，零售额达到400亿元商圈1个(解放碑)、300亿元商圈2个(南坪、观音桥)、200亿元商圈2个、100亿元商圈4个，50亿元商圈6个。纳入统计的20个商圈实现零售额2837亿元，增长14.5%。商圈占社零比重达到56%，全市过半的消费在商圈实现。截至2014年年底，主城五大核心商圈建成面积达6平方公里，商业商务建筑规模达1000万平方米。

近年来，重庆市政府先后制定了《关于加快建设长江上游地区商贸物流中心的意见》、《关于加快商圈建设的意见》、《关于加快社区商业发展的意见》、《关于加快公租房配套商业发展的指导意见》、《关于加快中央商务区建设的意见》。召开了全市商圈建设工作会和主城区商圈建设工作推进会，建立了商圈建设工作联席会议制度，协调解决商圈建设工作中的重大问题。

在政府的支持推动下，各大商圈以提档升级为契机，进行业态调整，走错位发展，特色化、差异化发展的路子。比如，渝中区解放碑中央商务区实施“腾笼换鸟”、“热水瓶换胆”工程，一方面进行调整提升，另一方面引进大量高档次的国际高端品牌来重庆开设专卖店，保障整个区域向时尚高端发展。去年全市首个保税商品展示交易中心在解放碑环球金融中心开业，通过业态调整，解放碑已成为西部地区高端商业集聚区。“大石化”片区(大坪、石油路、化龙桥)作为都市功能核心区的重要商业中心，在短短两三年内崭露头角，并继续乘势而上、造势而兴，成为了区域经济跨越式发展的典范。目前，大坪商圈入驻各类企业达13508家，产业载体存量达210万平方米，今年年底有望进入全市百亿商圈行列。江北区观音桥商圈实施再提升工程，打造以太阳谷、超大型新华书城、百脑汇等为龙头的500万平方米的“一心四片”商圈核心区，商圈核心面积将由1.5平方公里扩张至3平方公里。南岸区南坪商圈引进万达广场、协信星光时代广场等商业体入驻，商圈核心区域已达到1平方公里。九龙坡区杨家坪商圈通过实施提档升级工程，核心商圈从0.2平方公里，扩大到2平方公里，体量达30万方的华润万象城于去年底建成开业。同时还将启动商圈天桥、地下通道、步行区休闲亭棚及木座椅、树池花台等景观改造、建筑景观灯饰及环道照明等10大提升项目。

此外，重庆各商圈还注重深入挖掘和保护传统历史文化，再现“老重庆”城市特色，使商圈成为集中展示重庆文化的窗口。解放碑商圈与洪涯洞民俗风貌区相结合，使众多具有深厚历史文化沉淀的重庆“老字号”得以保存并发展壮大。三峡广场商圈的三峡大坝缩影及三峡文化雕刻等景观建设，实现了文化艺术作品与休闲娱乐设施的有机结合，被命名为全国特色文化广场。现代商业文明与历史文化相交融的时代气息和商业氛围，有效提升了重庆商圈的商业、文化、休闲、旅游观光功能，使重庆商圈不仅是繁华的商业街，而且承载着重庆山水之城独特的人文气质与时代风范。解放碑、观音桥、三峡广场也因此成为主城区的著名旅游景点。

根据规划，重庆将按照层次分明、结构合理、布局科学、功能互补的要求，构建以中央商务区为龙头，渝中县核心商圈为骨干，乡镇商圈(社区便民商圈)为支撑的三级商圈网络体系。到2017年，中央商务区框架基本形成，建成城市核心商圈集群，建成城市核心商圈50个，全市社会消费品零售总额达100亿元的大商圈13个、500亿元的商圈3个。城市建成居住区基本实现社区便民商圈全覆盖，市级中心镇和重点示范镇实现乡镇商圈全覆盖。

◆ 解放碑商圈：转型发展释放新动能

渝中区是重庆商贸大区，被誉为“老重庆底片、新重庆客厅”。渝中区商务局数据显示，今年前三季度，该区实现社零447亿元，同比增长8.5%，社零总额继续保持重庆市领先地位，实现商贸销售总额1911亿元，同比增长12%。

位于渝中区的解放碑商圈是重庆金融商贸的发源地，也是重庆市最早形成的商业集聚区。近些年来，解放碑CBD坚持高端引领、错位发展，走“精品、精致、经典”路线，构建“城市升级”与“产业升级”双轮驱动新格局。一个以区域性、国际化CBD为定位，以结算金融、高端商贸、现代商务、都市旅游、文化创意等重点产业为支撑，楼宇经济、总部经济、平台经济为特色的商旅文融合发展的中央商务区呼之欲出。

建设区域性、国际化的CBD，解放碑底气何来？来自于兼收并蓄的超前规划和产业转型释放的“发展红利”。这些年，解放碑相继完成了步行街一、二、三期扩容改造工程和步步高景观大道、游客接待中心、无名巷改造、30度街吧建设，推动了世贸大厦、纽约纽约、商业大厦、半岛国际、邹容大厦等核心区域21栋楼宇的灯饰改造，塑造了山城、江城、不夜城的独特景观。同时，创新解决制约区域发展的交通问题，率先建设全国高密度商业街下的地下交通环道——解放碑地下环道，为重庆乃至全国类似工程提供了参照样本。

解放碑CBD先后获得了“中国十大新地标商务区”、“中国著名商业步行街”、“重庆十大时尚地标”、“重庆十大人气景观”等殊荣。

老商圈、核心商圈转型面临的最大制约是空间制约。如何使历史悠久的解放碑商圈在未来的激烈城市竞争中，老而弥新，久而弥芳，远而弥笃？渝中区对解放碑商圈进行“腾笼换鸟”、“转型升级”和“管理提升”，通过对解放碑核心区域时代广场、金鹰财富中心、赛格尔大厦等十余栋老旧楼宇实施“四位一体”(硬件设施改造、物管水平提升、周边环境改善、业态调整升级)的综合改造提升，以“腾笼换鸟”的方式，腾挪商圈发展空间。同时，通过功能开发创新，植入现代时尚元素、创意景观设计、产业复合功能，推动以历史传承、多元开放、低碳发展、智慧智能、创意活力为主要表现特征的城市旧区升级，形成文商旅融合发展示范区。

比如，位于解放碑核心区的金鹰广场，过去被称作“女人街”，产权零散复杂，业态低端杂乱。解放碑业态调整领导小组在理顺其产权关系后，重新对大楼进行业态定位和改造升级，成功引进了GUCCI西部旗舰店等知名品牌，使其从低端女性饰品市场变身为集高端品牌、名表珠宝、特色餐饮为一体的精品潮流生活馆。

在转型升级方面，解放碑CBD坚持“高端产业、商端品牌、高端人才”的“三高战略”，全面优化产业结构，着力构建服务业开放创新引领区，初步形成以外向型经济为特色，金融业等五大支柱产业为支撑，立足重庆、辐射西部的产业发展体系。随着近期重庆土特产品交易中心在解放碑海航保利国际中心的成功入驻，解放碑目前已集聚6大要素交易市场，占重庆要素市场的近半壁江山，未来解放碑将进一步推动要素市场的集聚集中，力争打造形成国家重要的要素市场交易中心和西南地区国际金融服务创新中心。

楼宇经济发展极大促进了板块能级提升。解放碑商圈目前已初步形成海航保利——涉外商务大楼、环球金融中心——综合商务大楼、新华国际——珠宝大楼、纽约纽约——美丽产业大楼、洲际酒店——重庆交易大厦等一批特色功能楼宇。数据显示，解放碑区域46栋重点楼宇税收贡献达47亿元(2013年)，占当年渝中总税收的28%，目前区域亿元税收楼宇已超过10栋。

城市的管理水平决定了商圈的发展潜力与活力。如何处理好“管”和“理”，做好“加”与“减”是城市管理者必须面对的课题。

2015年，渝中区进行新一轮机构改革方案，解放碑CBD利用机构调整的契机，转变观念、创新方法、拓展服务，从过去的“以管为主”转变为“管理并重”。

从“管”下手，做好“减法”，全面加强精细化管理，提升城市形象。联合公安、工商、民政等职能部门，组织广场联合执法，加强占道经营、门楣店招广告、发放广告传单、商业会展、流浪乞讨、违章搭建等秩序管理；同时加强环境卫生清扫保洁，确保广场市容秩序，创造良好城市环境。

从“理”入手，做好“加法”，加强城市营销服务，解决城市管理的矛盾。充分利用街区公共空间资源，积极与部门企业联动，组织开展了以“商业+”为主题的“商业+咖啡”、“商业+美食”、“商业+文化”、“商业+艺术”等系列商旅文促销活动，为商圈吸引人气，营造商业氛围，同时也减少了占道经营、游摊游贩的活动空间。

在新一轮发展中，为加快形成区域性、国际化的中央商务区，解放碑制定了“三圈三带”的规划蓝图。“三圈”即：内环核心发展圈、中环休闲体验圈、外环配套服务圈；“三带”即：金融商务产业带、文化创意产业带、休闲娱乐产业带。

解放碑未来将进一步集聚复合功能，从“中央商务区”(CBD)发展成为“中央活力区”(CAZ)，对空间形态、功能布局、产业结构、商贸模式、服务理念、开放水平进行全方位的调整和升级，让未来的解放碑成为不仅是经济发达、商业繁荣、产业多元、服务优质的经济高地，而且是科技前卫、信息丰富、文化多元、生活舒适、艺术缤纷、环境优美、生态宜居的魅力街区，成为不仅有利于经济发展，而且有利于人的全面发展和实现产城融合。

重庆商业核心——解放碑CBD