



互联网发展面对产业转型

“每天四五点就开始装货卸货，拎着大包小包，人多得连站的地儿都没有，环境太差了。”动物园商圈附近居民对曾经的“脏乱差”记忆犹新。

随着京津冀一体化政策的提出，动批这种批发零售“低端产业”与北京城市发展的矛盾日益凸显。数据显示，动物园商圈每年给西城经济带来效益约6000万元，但政府支付的交通、环境等管理费用超过1亿元。而过高的人流量、拥挤的交通环境也影响了附近北京展览馆、北京天文馆等场所的正常营业，北京天文馆一名员工曾坦言：“每天上班都有堵车噩梦不说，连天文馆组织的科技活动也经常因交通堵塞而受影响。”

2013年12月举行的北京市委十一届三次全会上，时任市委书记郭金龙表示，人口无序过快增长、大气污染、交通拥堵、部分地区环境脏乱、违法建设等问题，已严重影响到北京的可持续发展和城市形象，“必须痛下决心进行治理”；继续淘汰高耗能企业、一般加工工业企业和服装、建材、小商

品等批发市场”。

实际上，近几年随着互联网产业的发展，像动批这种以传统批发零售的线下销售市场日子并不好过。2012-2014年服装B2C交易规模保持在40%以上的速度增长，实体店受到冲击，服装行业陷入大规模关店潮，而那些叫得出名字的服装品牌几乎都加大了在电商网站的销售力度。不少消费者和拿货商也表示：“网上就能看，价格低质量好，不用像以前一样专门跑一趟了”。

因此，有观点认为，即便不是政府推动，商户们也会纷纷自发“洗手”转行、转地经营、转型电商。动批或许会像中关村、百脑汇一样，最终逐渐没落。

在“动批”首个市场——“天皓成”转型金融创新中心签约仪式上，西城区副区长孙硕表示：“动批”各产权方公交集团、公联公司、北京建筑大学、北京矿业研究总院的升级方案已陆续出台，将转型为北矿金融大厦、首建金融中心、北展科技金融大厦等。



未来引入金融科创企业

褪去了批发市场聚集地的功能，处在二环沿线、寸土寸金的动物园商圈，腾退出的空间将引入更多符合首都功能的高精尖行业。未来的发展理念以“科技金融+环境服务”为核心，如首个撤牌的“韩国城”天皓成服装批发市场，目前已经改造成为“宝蓝金融创新中心”。聚龙服装市场将改建成一处健身中心，增加健身和运动设施。

负责动批搬迁的北展地区建设指挥部的一位人士曾介绍，完成搬迁后，商场将通过改造发展金融、科技和公共服务等产业：“一个是和首都功能和产业定位相结合的新兴产业，一个是引进的产业要符合用地少、人员少、产值高的原则，还要绿色环保”。

此外，为了疏散动批的商户，西城区和各市场此前联系了北京周边多地，先后与保定白沟、廊坊永清县、沧州、天津、石家庄等地接洽，为动批商户提供新的经营场所，例如燕郊的东贸国际服装城今年正在招纳动批商户入驻，众多“动批”商户选择

该地。

事实上，尽管动批市场疏散工作已经全部完成，但疏散后的改造还在路上：“未来动批的规划尚未形成，这个是比较复杂的一个工程。目前我们只是说要引入金融科技创新的一些高新技术企业，详细的内容还未正式公布。”知情人士透露。

但是，动批的疏散却在一定程度上将改变附近商业的结构，例如东鼎市场附近的真功夫餐厅。对于东鼎市场关停以后餐厅未来的发展，负责人表示，尽管人流可能进一步减少，但总公司将会做出具体营业调整：“目前餐厅没有接到任何停业或者搬迁的通知。”而在商业综合体配套方面，特别是消费型购物场所方面，动物园地区也略显弱势。以动批市场为核心，周围一两公里范围内只有西直门凯德这一家综合性购物场所，以南的三里河、月坛地区更是连酒店饭馆都较少，商业氛围较弱，这与动物园商圈长期被服装批发业“霸占”不无关系。

· 对话企业 ·

北京艾肯拓科技有限公司项目经理戴飞： 未来商务空间短期尴尬长期利好

“天皓成服装市场改造后的宝蓝金融创新中心，无论从地理位置还是价格上，与同地段其他写字楼相比，性价比都更高。随着动批市场完成整体疏散，未来动物园地区的工作环境将得到进一步改善，有关部门也一定会越来越重视这里的转型发展。”作为首批入驻宝蓝金融创新中心的企业，北京艾肯拓科技有限公司项目经理戴飞这样说道。

宝蓝金融创新中心是由动物园地区首个完成转型疏散的市场——天皓成服装市场改造而成，建筑面积1万平方米。“公司年初搬进来时，一平方米租金只有6块多，十分便宜。”

戴飞坦言，有得必有失，疏散了服装批发产业以后，西外地区短时间内可能难以像以前一样热闹。此外，虽然引入金融、科技等低能耗高产值已经成为共识，但在这个过程中，一些问题也亟待解决，一是写字楼入驻率问题，二是企业核心技术水平。写字楼入驻方面，戴飞认为，西外地区目前租金虽然不高，但也绝不算低，这就造成了“大公司看不上，小公司租不起”的尴尬局面，也正是这种原因，造成去年就疏散的金开利德市场一直无人接手改造。戴飞认为，应该重视实体产品的生产，而不是简单地“做后台，开发App”，避免泡沫产业。

· 专家建议 ·

盘活西外经济 文化科研因地制宜

疏散后的动物园商圈如何发展？盘活西外地区的经济发展，最重要的还是“因地制宜”，即在符合北京市总体发展战略的前提下，引入适合附近居民的消费项目。目前西外地区有多所高校和科研机构，也有国家图书馆、首都体育馆、北京天文馆、北京动物园等比较成熟的公共文化服务场所，大力发展文创产业，在实现资源较小消耗的前提下，可以最大程度地盘活经济。

（中国人民大学中国休闲经济研究中心教授 王琪延）

