一、“十三五”时期商业发展回顾

（一）取得主要成效

**1.商业规模结构持续优化**

“十三五”时期，随着居民收入水平和消费能力不断提升，全区商业规模不断扩大。2020年，全区社会消费品零售额达到618.6亿元，是“十二五”期末的1.6倍，“十三五”时期年均增速达到12.5%，明显高于全市平均水平。消费市场结构不断优化，商品消费与服务消费占比由2016年的61：39调整为“十三五”期末的53.9：46.1。

图1 2016-2020年全区社会消费品零售额（亿元）

图 2 2016-2020年全区消费市场结构变化情况

**2.新兴商业模式快速发展**

依托北京电子商务中心区（CED）建设，全区以线上电子商务和线下商超融合为特征的新兴业态快速发展。2020年，全区限额以上商业企业网络零售额达到156.8亿元，同比增长30.1%，是“十二五”期末的近3倍；网络零售额占社会消费品零售额比重为25.3%，高于“十二五”期末约11个百分点。新零售业态加快布局，盒马鲜生、多点便利店、便利蜂等品牌零售店数量不断扩张。线上线下融合体验式业态快速发展，京东之家、一条等一批品牌体验店、集成店相继在大兴落地。

图3 2016-2020年全区限额以上商业企业网上零售额情况

**3.商业设施体系日益完善**

“十三五”时期，全区加强高端商业设施规划布局，着力推进老旧商业设施改造，“区域级-地区级-社区级”的三级商业中心体系不断完善。截至2020年底，全区已建成商业建筑面积累计238.02万平米，建成三级商业中心总计19个，涵盖1个区域级商业中心、9个地区级商业中心以及9个社区级商业中心。荟聚购物中心区域影响力显著增强，已成为南城地区商业地标；大型商业综合体数量快速增长，相继落地了北京龙湖大兴天街购物中心、凯德购物中心、大悦春风里等一批品牌项目；社区商业设施规模不断扩大，天键广场、水晶港、彩虹新城商业街等一批新建或改造社区商业设施运行良好。

表1 全区不同层级商业设施数量及名称

| **序号** | **类别** | **数量** | **商业设施名称** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 区域级 | 1 | 荟聚购物中心 |
| 2 | 地区级 | 9 | 鸿坤购物中心、绿地缤纷城、玫瑰城购物中心、泰禾中央广场、北京龙湖大兴天街购物中心、凯德Mall、大悦春风里（原火神庙国际商业和中心）、世界之花假日广场、住总万科广场 |
| 3 | 社区级 | 9 | 亿发购物广场、水晶港、天键商业街、百联清城购物中心、星城商厦、北京帝园商城、广丰购物中心、彩虹新城商业街、旧宫商厦 |

**4.便民商业服务品质提升**

“十三五”时期，全区深化落实国家和市级生活服务业发展部署，加快基本便民商业网点规划布局，完善丰富便民商业业态，生活服务业品质全面提升。截至2020年底，全区基本便民商业网点达到6485个，基本便民商业服务功能社区覆盖率达到100%。群众生活便利化程度不断提升，全区开展早餐示范工程，实施家政、洗染等到家服务，完成阳阳早餐、嘉和一品等品牌企业改造提升，“一刻钟生活服务圈”覆盖率和服务品质显著提升。

图4 大兴区基本便民商业网点数量

（二）发展存在问题

**1.商业市场规模偏小，产业增长动能有待培育**

“十三五”时期，全区商业蓬勃发展，但对比来看，商业规模仍然偏小。2020年，全区社会消费品零售额仅占全市总量的4.5%，大幅低于中心城区，且与昌平、通州等区具有一定差距；“十三五”时期社会消费品零售额年均增速与“十二五”时期相比呈现明显下滑趋势，增长动力减弱。从商业发展业态类型来看，全区仍以批发零售、住宿餐饮等传统业态为主，汽车、家电零售占据主导地位，融合型、体验型业态培育较为缓慢。

**2.大型商业项目较少，空间布局不完善不均衡**

“十三五”时期，全区加强高端品质商业设施布局，10万平米以上超大型商业项目达到6个，在全市各区中处于中等靠前水平。但总体来看，1万平米以上商业项目数量仍相对较少，与朝阳、海淀、丰台等区相比仍具有较大差距，尤其老旧商业设施居多，具有全市影响力的项目较少，高品质商业供给仍然不足。从全区商业设施空间分布来看，“北重南轻、西重东轻”特点较为突出，目前大型商业设施主要分布在北部大兴新城，尤其在京开路以西地铁沿线区域高度集中，南部庞各庄、魏善庄等乡镇以及京开路以东观音寺街道、黄村镇孙村组团等区域高品质商业设施较为缺乏。

**3.便民服务品质不高，部分区域存在较大缺口**

总体来看，全区便民商业业态发展、区域发展不平衡现象仍较为突出，“小、散、低、乱”网点数量较多，服务品质亟待进一步提升。从基本便民业态发展来看，全区蔬菜零售、早餐、超市（便利店）、美容美发、末端配送等网点均存在不同程度的缺失待补，尤其产业园区、部分小型社区、新建社区、老旧小区、农村地区规范的网点数量较少，无法有效满足居民生活服务需求。从便民商业服务品质来看，全区便民商业网点综合连锁化率仅为31.1%左右，低于全市平均水平，尤其超市和便利店连锁化率低至5.8%，便民商业品质亟待全面提升。

图5 大兴区基本便民商业网点连锁化率

**4.高端化品牌化不足，商业消费引流带动缺乏**

“十三五”时期，全区商业品质加快升级，但重点领域高端化、规模化、品质化发展仍然不足。2020年，全区限额以上批发零售、住宿餐饮单位分别达到280家和43家，数量与顺义、昌平等新城地区具有较大差距。全区高端住宿配套严重缺乏，星级饭店6家，数量仅为全市的1.5%左右，约为顺义、房山的一半，不足昌平的三分之一，发展短板突出。此外，全区商业品牌活动平台较少，缺乏王府井国际品牌节等具有影响力的活动，目前北京大兴西瓜节等活动对于商业消费的引流作用有限。