

# 北京市大兴区和北京经济技术开发区 “十三五”时期商业发展规划

二〇一六年八月

# 目 录

一、规划总则.....	3
(一) 规划性质.....	3
(二) 规划重点.....	3
(三) 规划期限.....	3
(四) 规划依据.....	3
(五) 规划原则.....	4
二、规划基础.....	5
(一) 新区“十二五”时期商业发展回顾.....	5
(二) 新区商业发展面临的主要问题.....	7
(三) 新区“十三五”时期商业发展面临的机遇和挑战.....	8
三、规划重点.....	10
(一) 指导思想.....	10
(二) 发展定位.....	10
(三) 发展目标.....	11
(四) 基本思路.....	12
(五) 主要任务.....	13
四、规划布局.....	17
(一) 市级商业.....	17
(二) 新城级商业.....	18
(三) 社区级商业.....	21
五、保障措施.....	22
(一) 加强组织保障.....	22
(二) 做好政策引导.....	23
(三) 完善工作机制.....	23

## 前 言

“十三五”时期是北京市深入落实新时期首都城市战略定位，加快京津冀协同发展，建设国际一流和谐宜居之都的关键时期。新区作为北京南城的重要战略腹地，承载着建设北京科技创新中心区、高端产业引领区、区域协同前沿区、国际交往门户区、深化改革先行区的发展使命。商业服务业作为与新区人民生活密切相关的行业，在服务和保障民生、促进城市和谐宜居建设，提升区域品质方面将发挥积极作用。

把握首都城市战略定位和目标，适应新区“十三五”发展规划需求，满足新区城乡居民不断增长的生活服务需求和消费变化趋势，根据区委、开发区工委、区政府、开发区管委会的统一部署，特制定《北京市大兴区和北京经济技术开发区“十三五”时期商业发展规划》。

本规划立足新区发展实际，以民生为本，以建设现代品质商业服务体系为目标，致力于商业服务业的模式创新和内涵式发展，通过五年建设，将进一步夯实新区商业服务业产业基础，提升服务品质，为城乡居民创造更为安全、便利、舒适的生活服务环境。

本规划实施期限为 2016-2020 年；适用领域为批发零售业、餐饮业、生活性服务业等。

# 北京市大兴区和北京经济技术开发区 “十三五”时期商业发展规划

## 一、规划总则

### （一）规划性质。

宏观指导北京市大兴区和北京经济技术开发区（以下简称：新区）“十三五”时期商业发展，同时也是《北京市大兴区和北京经济技术开发区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》的子项目。

### （二）规划重点。

规划布局重点：大兴新城、亦庄新城、新航城。

规划研究重点：前瞻谋划新区“十三五”时期商业服务业建设的基本思路，明确功能定位，把握战略重点，合理规划布局，采取切实有效措施保障规划实施效率。

### （三）规划期限。

本规划为 5 年期中期规划，规划期限为 2016-2020 年，规划思想前瞻至 2025 年。

### （四）规划依据。

1. 国家、市、区宏观规划指导文件。

（1）《京津冀协同发展规划纲要》；

（2）《北京城市总体规划（2005-2020）》；

（3）《大兴新城规划（2005-2020）》；

（4）《新区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》等。

## 2. 国家及市级专业流通规划指导文件。

(1) 《国务院办公厅关于深入实施“互联网+流通”行动计划的意见》(国办发[2016]24号)

(2) 商务部《城市商业网点规划编制规范》(商建发[2004]180号);

(3) 《北京市人民政府关于推进流通现代化的意见》(京政发[2002]13号);

(4) 《北京市“十三五”时期商业服务业发展规划》;

(5) 《北京市提高生活性服务业品质行动计划》(京政发[2015]40号)等。

## 3. 新区相关商业规划及重点商业资料。

(1) 《北京经济技术开发区商业规划(2015-2025)》;

(2) 《北京市大兴区便民商业发展规划》;

(3) 《北京市大兴区统计年鉴》资料;

(4) 大兴区各镇统计资料等。

### (五) 规划原则。

民生为本。以民生为本，坚持“为民、便民、利民”，坚持商业服务民生、保障民需，以改善和提升新区城乡居民生活品质为规划基本点。

思想前瞻。把握新时期首都城市战略定位和目标，适应新区“十三五”时期发展规划需求，前瞻预测新区城乡居民生活服务需求和消费变化趋势，前瞻配置商业资源，从战略高度前瞻谋划新区“十三五”时期商业发展格局。

创新驱动。实施创新驱动战略，加快推进现代信息技术、电子商务与商业服务业的智能化对接，加快探索商业服务业各业态的服务创新、模式创新、功能创新和运营创新，创造新区商业发展新动力。

效率优先。立足实际，注重实效，坚持政府引导与市场主导相结合，统筹兼顾与分步实施相结合，采取切实有效措施保障规划落地。

## 二、规划基础

### （一）新区“十二五”时期商业发展回顾。

“十二五”时期，在大兴区和北京经济技术开发区行政资源整合、北京城南行动计划实施、北京大兴国际机场落户新区等重大产业发展利好背景下，新区商业和生活性服务业发展面临巨大需求，商业服务业发展取得长足进步，初步形成了“高端引领、梯次发展、服务新区”的发展格局，消费结构初步实现输出型向满足型、吸纳型、品质型转变。主要表现在以下方面：

#### 1. 新区商业持续快速增长，对区域经济发展做出积极贡献。

新区“十二五”时期商业持续快速增长，反映零售市场消费景气程度的重要指标——社会消费品零售额(以下简称:社零额)实现较快增长，持续保持两位数增幅，消费规模不断扩大。新区“十二五”时期社零额累计实现 2740 亿元，其中大兴区社零额在 2011、2014 和 2015 年增幅位列全市第一，商业对区域经济发展的贡献作用逐步提升。

#### 2. 社区便民商业服务规范发展，生活性服务业建设成效显著。

“十二五”时期，新区以便民菜店、早餐店、再生资源回收站点等社区商业服务业态为重点，不断推动生活性服务业体系建设，编制了《大兴区社区便民商业发展规划》，印发了《大兴区推进便民商业服务体系建设工作意见》，初步形成了规范、安全、便利、实惠的便民服务业商业体系。截至“十二五”期末，新区主要社区生活性服务业网点服务覆盖率达80%以上，基本满足城镇居民生活消费需求。

### 3. 电子商务高速增长，强力带动商业服务业增长。

“十二五”时期，新区获得商务部首批“国家电子商务示范基地”称号，目前已吸引200家电商企业、上千家电商服务企业聚集。2014年新区电子商务网络零售额占全市网络零售额约40%，2015年大兴区通过网络平台实现零售额为18.7亿元，同比增长33.8%，初步形成竞争力强、辐射力广的电子商务全产业链发展格局。依托电子商务总部集聚和电子商务全产业链服务的雄厚发展实力，新区商业具有强大的增长后劲，有力提升了区域消费水平。

### 4. 商业服务优势产业，商业服务环境日益优化。

“十二五”时期，立足区域产业基础和优势，新区不断加强开发区、生物医药产业基地等产业园区商务商业服务配套，商务服务业在塑造人性化商业投资环境，引导制造业与现代服务业聚合发展，提升区域产业附加值方面发挥了积极作用。以开发区为例，“十二五”期间，开发区不断增加商业服务配套网点，调整和丰富业态结构，提高商业服务水平。目前，开发区内各片区基

本形成了区域商业中心，能基本满足区域居民及园区职工生活消费需求。商业在开发区经济社会发展中的基础性和先导性作用日益突出，成为反映开发区经济繁荣和城市繁华的重要窗口，成为满足消费、促进贸易、拉动投资的重要推动力。

#### 5. 依托轨道交通优势，兴华大街沿线形成高端商业集聚效应。

“十二五”时期，大兴新城重点开发兴华大街沿线（地铁大兴线）商业。随着宜家荟聚购物中心、王府井等重点商业项目建成开业，兴华大街沿线现已形成以宜家、王府井、绿地缤纷城等为代表的7个主要商圈和一批优质连锁品牌商业集聚。以兴华大街为核心，大兴新城高端商业集聚效应初步显现，已形成由中心城区深入新区的商业发展动脉，不仅能够有效满足新区中高端消费需求，也对市区消费具有较为明显的吸纳、分流作用。

#### 6. 拓宽农产品营销渠道，农村惠农商业模式深入推进。

“十二五”时期，新区不断加强农村连锁惠农网的覆盖密度和深度，探索以产销直挂、安全、便利为特征的农村惠农商业模式，较好地实现了“致富菜园子、便宜菜篮子、安全菜篮子”的民生商业发展目标。以“西瓜节”、“春华秋实”等活动为平台，积极开展“绿色流通·便民惠农”系列活动，不断拓宽农产品营销渠道，同时深入推进了“农超、农餐、农社”对接，有效减少了农副产品流通环节，降低了流通成本，提高了本地农民收入，较好解决了城区居民“买菜贵”问题。

### （二）新区商业发展面临的主要问题。

新区“十二五”时期商业发展成效显著，但以首都城市战略



定位、新区“十三五”时期总体定位相衡量，在发展质量上还有一定差距，主要存在以下问题：一是商业服务业发展方式存在粗放型规模扩张，部分商业出现同质化开发行为，亟待通过规划引导实现错位发展、调整升级；二是生活性服务业连锁化、品牌化、规范化发展程度仍有待提升；三是商业服务智能化、智慧化建设仍处于起步阶段，社区“零距离”智能商业服务、O2O电子商务服务等方面还有较大提升空间；四是结合新航城建设，与新航城商务商业功能定位和产业布局相适应，亟待规划构建具有国际化、高端化、品牌化特征的新航城商务商业服务体系；五是产业园区商业配套不足、供需比例失衡的现象仍较为突出，需要进一步完善高品质的商务商业服务配套；六是引导外资投向服务业的能力还需要进一步加强。

### （三）新区“十三五”时期商业发展面临的机遇和挑战。

“十三五”时期是北京市深入落实新时期首都城市战略定位，适应经济新常态，加快京津冀协同发展，建设国际一流的和谐宜居之都的关键时期。新区作为首都门户和京津冀协同发展的重要战略腹地，承载着建设北京科技创新中心区、高端产业引领区、区域协同前沿区、国际交往门户区、深化改革先行区的使命。商业服务业作为与新区人民生活密切相关的行业，面临更多机遇和挑战。主要表现在以下方面：

一是随着年旅客吞吐量满足上亿人次需求的北京大兴国际机场投入试运行，新区作为京津冀协同发展的战略前沿，交通、物流中枢地位进一步巩固，也为商业服务业带来大量高品质市场

需求，机场有望建成集总部经济中心、国际金融服务中心等功能于一体的国门商务区，成为北京商业又一高端品牌高地，带动新区成为北京新兴国际商贸流通交易中心。如何服务于新航城建设，高标准前瞻规划引导国门商务区建设和新航城商业功能区建设，是新区商业服务业发展面临的一大挑战。

二是遵从北京市建设国际一流的和谐宜居之都战略目标，新区将加快形成城乡经济社会发展一体化新格局。三座新城建设面临新突破，城乡结合部改造将全面实施，乡镇特色经济发展水平、公共服务均等化水平、生态环境发展水平面临较大提升，美丽乡村建设将取得实质性进展。商业服务业作为直接服务和保障民生的基础产业，在促进城乡和谐宜居建设、提升区域品质方面将发挥积极作用。同时，如何更好地满足新时期城乡居民多样化、细分化且不断增长的生活服务需求，全面实现生活服务的安全、便利、便捷，营造高品质的现代宜居生活环境，是商业服务业发展面临的一大艰巨挑战。

三是随着北京电子商务中心区的全面建设，新区将继续保持并扩大电子商务产业在全市的领先地位。如何更好地利用电子商务产业基础和优势，加快线上线下一体化的产业融合，全面推进智能化、智慧化建设，是新区商业服务业面临的巨大挑战。

四是主动适应京津冀协同发展战略需求，围绕非首都功能疏解和产业转移，新区商业服务业面临功能疏解外迁、业态转型升级、服务功能提升等问题，既是转型升级的机遇，也是破旧立新的挑战。

五是适应新航城建设、轨道交通路网建设、医疗教育等产业资源新布局及人居环境变化趋势，新区商业服务业亟需进一步调整优化布局结构，同时针对现有商业同质化经营现状，商业服务业还面临加快引导商业功能和业态结构调整、进一步高效集约配置资源、推进商业服务品质升级的挑战。

六是随着国家“一带一路”战略的实施，新区科技创新中心区、高端产业引领区、国际交往门户区建设的推进，新区外经贸发展面临新契机，在引进和利用外资规模及水平、产业对接合作、对外投资、总部建设等方面有望取得实质性突破。

### 三、规划重点

#### （一）指导思想。

深入贯彻落实科学发展观，在“十二五”时期商业发展基础上，适应京津冀协同发展战略，适应新区“十三五”时期北京科技创新中心区、高端产业引领区、区域协同前沿区、国际交往门户区、深化改革先行区的规划定位，坚持以民生为本，加快推进商业产业功能结构调整升级，切实保障和不断满足新区居民不断增长的生活服务需求，创新商业生态，创新商业智能，创新商业发展方式，构建宜居宜业、具有充分市场活力和可持续发展能力的现代品质商业服务体系，为持续推进新区社会经济发展，推进北京市国际一流的和谐宜居之都建设做出积极贡献。

#### （二）发展定位。

坚持民生本位，推进智慧商业，提升品质服务。

民生本位。从民生本位出发，以生活性服务业体系建设为抓

手，切实提高新区商业便捷化、连锁化、规范化水平，提高便民商业安全度、便捷度、舒适度。

智慧商业。加快电子商务与商业服务业结合的广度、深度和力度，加快商业服务业全行业全面智能化建设。

品质服务。以品质立基，以宜居宜业为重点进一步推动新区各层级商业区、各类业态及商业企业建设，稳步提升新区商业产业层级。

### （三）发展目标。

创新现代品质商业，建设都市新区商业示范窗口。

在以下五方面形成创新示范：

——创新宜居商业建设，全面构建功能完善、与中心城区无差异的便民商业服务体系；

——创新宜业商业建设，加快构建功能先进、服务品质优化的产业园区商业服务子系统；

——创新智慧商业建设，深入实施“互联网+流通”，加速推进商业服务业转型升级；

——创新引领新常态，积极探索供给侧改革，加速推进商业模式创新、业态创新、产品创新和服务创新；

——创新新航城商务商业建设，建设一体化、高端化、国际化特征的国门商务区，积极参与全球化竞争。

基本目标及指标：

1. 社会消费品零售总额年均增幅不低于 8%，到 2020 年末社零额突破 1000 亿元。

## 2. 商业产业功能结构调整升级成效显著。

(1) 商业中心区、社区商业中心、社区便利服务终端比例结构达到 5: 3: 2 左右；

(2) 零售、餐饮、娱乐规模比例结构达到 4: 4: 2 左右；

## 3. 生活服务便捷化、连锁化、规范化水平明显提高。

(1) 新区各街道生活性服务业网点服务覆盖率达到 100%，乡镇千人以上行政村生活性服务业网点服务覆盖率达到 80%以上；

(2) 新区生活性服务业品质提升指数<sup>1</sup>达到 40%左右；

(3) 在新区发展 5 家社区商业便民服务综合体，发展 5 家一站式农村便民服务站。

4. 电子商务服务形成全市示范，充分发挥电子商务对传统产业的升级带动作用，在商业服务业领域不少于 5 家企业开展电商应用。

## 5. 产业区商业服务业配套结构趋于合理。

(1) 零售、餐饮、休闲娱乐面积比例逐步达到 4: 4: 2 左右；

(2) 产业园区新开发区域保障适当商业设施和餐饮面积。

## (四) 基本思路。

1. 深化生活性服务业网点发展和功能建设。以改善人民群众生活服务为基本点，坚持“为民、便民、利民”的服务宗旨，提高便利店(超市)、早餐、蔬菜零售、洗染、美容美发、家政服务、代收代缴和再生资源回收等 8 项基本便民服务功能，着力提升新

---

<sup>1</sup>指新区便利店(超市)、餐饮、洗染、美容美发、家政服务等生活性服务业的规范化、连锁化、品牌化网点数占其网点总数比重的平均值。

区生活性服务业体系发展水平。

2. 促进商业服务业内涵集约化发展。主动适应经济发展新常态，把握区域发展战略需求，科学合理做好商业布局，促进商业发展结构优化，疏解低端商业业态，完善宜居宜业商业服务配套设施。

3. 推动新航城商务商业建设。落实京津冀协同发展战略，适应新区作为国际交往门户、区域协调前沿的发展定位，统筹协调机场临空经济区商务服务业配套建设，助力新航城成为北京国际交往中心和国际开放型经济建设的重要区域。

4. 提升产业园区商业服务业水平。结合北京科技创新中心区、高端产业引领区的定位，构建人性化、集中化、便捷化的商业服务环境，提升北京经济技术开发区、生物医药基地等相关产业园区工作生活的舒适度和便捷度，为入驻企业、园区员工提供高品质生活服务。

5. 提升外经贸发展水平。抓住国家“一带一路”战略及新区科技创新中心区、高端产业引领区、国际交往门户区建设机遇，不断完善外经贸管理工作机制，进一步优化外资产业结构，扩大服务业对外开放，促进外经贸健康发展。

#### （五）主要任务。

1. 推进生活性服务业体系建设。

以大兴新城、亦庄新城、新航城及新城功能拓展镇为重点，到 2020 年底前，引进一批国内外生活性服务业知名品牌企业，培育一批拥有著名商标的大兴本土品牌企业，全区生活性服务业

连锁化程度显著提升，新区各街道生活性服务业网点服务覆盖率达到 100%，乡镇千人以上行政村生活性服务业网点服务覆盖率达到 80%以上，连锁化、品牌化企业数量占比重达 40%左右，生活性服务业的服务水平和质量明显提高，生活性服务业组织化、信息化程度明显提高，流通方式现代化、示范企业集群化的发展基础更加牢固，法治化营商环境建设水平明显提高，商家诚信经营、群众放心消费的市场环境不断优化。鼓励老字号品牌开拓发展，培育和发展中小特色品牌，发展特色品牌集聚的特色商业街，满足新区居民多元化消费需求，提高品牌丰富度和发展层级。

## 2. 做好商业产业功能结构调整。

均衡做好商业布局，加快推动新城建成区、回迁社区、乡镇等商业发展，不断完善相关产业园区商业服务配套。引导商业业态结构调整，优先发展与新区居民生活服务需求增长相适应的社区生活服务中心、生鲜超市，布局于社区及地铁站点的便利店等新兴业态，严格控制并逐步调整一般超市、百货店、低端社区便利店等趋于饱和的业态，提高业态丰富度和发展品质。严格执行北京市新增产业禁止和限制目录，逐步淘汰不符合新区规划、无照经营、严重影响交通和环境的小散乱批发、物流等业态。推动涉及城市运行和民生保障的蔬菜、粮油等市场升级改造。

## 3. 做好新航城商业规划和建设。

跟进北京大兴国际机场建设进度，加强组织协调，统筹运作各项商业服务资源，做好机场建设配套商业服务工作，保障机场建设需求。参与协调新航城商务功能区、商业功能区和休闲娱乐

功能区的布局建设，推动新航城实现国际化、高端化商业功能配套，推动国门商务区战略建设。满足新航城区域居民生活服务需求，加强行业指导，助力建设布局合理、功能完善的社区商业中心，使新航城区域居民生活服务质量与城区无差异。

#### 4. 指导产业园区商业服务配套发展。

逐步完善区域民生服务配套，通过商业功能调整和配套建设，调控总量、规划增量、提升存量、优化质量，推进具有科技新城特色的生活性服务业发展，推进开发区产城融合协调发展，打造宜居宜业新城。逐步调整相关产业园区商业功能结构，新规划区域适当预留商务商业用地，已开发区域通过结构调整逐步增加商务商业设施，特别是提高餐饮服务、商务配套服务和即时消费服务比例，改善和提高相关产业园区服务“软环境”。

#### 5. 加强新区智慧商业建设。

积极引进品牌电子商务企业入驻新区，鼓励电商龙头企业做大、做精、做强，搭建更高层级的产业服务体系，进一步强化国家级电子商务产业示范区发展优势。在商业功能区、商业街区建设领域，通过进一步优化电子商务发展环境，推动智能化信息系统建设，联动企业电商服务，探索试点建设电子商务服务示范街区。在社区商业建设领域，积极探索互联网与生活性服务业相关业态结合，探索试点建设电子商务服务示范社区。与“智慧大兴”建设相衔接，引导和推进实体商业企业开展多层次电子商务服务，提升电子商务服务水平。



## 6. 优化外经贸发展结构。

深入落实国务院《关于北京市服务业扩大开放综合试点总体方案的批复》精神，结合新区区情，积极开展服务业扩大开放综合试点探索。积极吸引外资进入生活性服务业相关领域，发挥外资企业在品牌、服务、管理等方面的优势，带动行业整体水平提升。促进跨境电子商务新型外贸业态发展，用“互联网+外贸”实现优进优出；加快对外贸易转型升级，使资本、技术、知识密集型产品和服务居于主导地位，培育国际竞争新优势。重点关注“一带一路”背景下的境外投资企业及项目，引导区内企业承接相关项目，提升企业国际市场的开拓能力和影响力。把握新区科技创新产业发展契机，积极引导外资投向新兴产业、高新技术、节能环保等重点领域，进一步提高使用外资的水平和质量，进一步优化投资结构。

## 7. 做好总部经济发展建设。

落实“五区定位”，聚焦高端产业、核心领域和关键环节，加快构建高精尖经济结构，积极占领产业发展制高点。重点做到“三个对接”：一是与“442”现代产业体系对接，围绕电子信息、生物医药、高端汽车等重点产业，定点定向，主动提供服务，积极发展企业总部和研发中心，确保新区产业功能的快速集聚和功能领先。二是与现有品牌产业园区对接，充分发挥北京经济技术开发区、北京电子商务中心区等品牌优势，集中力量打造产业示范区、功能区、集聚区。三是与中心城区优质资源对接，积极承接符合首都城市战略定位和新区发展方向的转移功能。

协助做好临空经济招商工作，积极吸引国际知名企业总部和研发机构落户新区。重点开发高层次智力资源，紧紧围绕新区人才需求，重点引进和培育服务业、创新产业高端人才和人才团队，重点吸引海外高层次人才、高层次科技研发人员，搭建高端人才沟通交流的桥梁。

#### 四、规划布局

“十三五”时期，立足区域特色，以大兴新城、亦庄新城、新航城及新城功能拓展镇为主，以业态及品牌功能结构调整为重点，突出生活性服务业的均衡布局，按市级、新城级、社区级三个层级实施商业布局。

##### （一）市级商业。

发展两个市级商业中心。

##### 1. 西红门城市休闲商业中心。

所在区域：西红门镇。

发展定位：生活与时尚同行的市级休闲时尚品牌聚集区，具有广域辐射力的“一站满足型”现代城市时尚休闲目的地，可有效吸纳周边区域消费和京津冀城际消费。

业态导向：集聚品牌家居旗舰店、购物中心、品牌专卖店、品牌超市、各类餐饮门店、电影院等休闲娱乐设施的城市商业综合体。

品牌导向：北京南城地区最大的品牌集聚地，重点发展国际家居知名品牌，运动休闲知名品牌，知名超市，知名专业专卖品牌，国际特色餐饮、中西快餐、风味餐饮知名品牌，时尚休闲娱

乐知名品牌。

重点项目：继续发展宜家荟聚购物中心，以家庭休闲文化体验为目标，进一步提高商业集客能力。

## 2. 国门商务区。

所在区域：机场北侧及魏善庄两大预留商务服务板块。

发展定位：总部经济功能突出，国际金融品牌集合，高端商务服务发达，国际多元文化并存，现代商业配套齐全，人文人居环境优美，能够体现大国之门现代形象的国际商务核心区。

功能导向：北京新兴的总部经济中心、国际金融服务中心、国际文化中心、高端商务服务中心和现代商业服务中心。在商务商业服务领域，重点发展商务办公、高端零售、精品餐饮、商务会展、商务酒店、跨境电商等功能。

品牌导向：与机场国际航空枢纽及国门商务区功能定位相适应，与国际一流的商务商业服务相匹配的北京南城高层级品牌文化中心，集聚一批高端酒店及国际一、二线、国内一线汽车、珠宝、腕表、服装、化妆品等知名品牌。

重点项目：2020 年前完成项目启动工作，包括项目前期论证与策划，土地准备与一级开发，重点项目招标，基础设施建设，物业招商策划与实施等。

## （二）新城级商业<sup>2</sup>。

发展四个新城级商业区。

---

<sup>2</sup>新城级商业：服务人口 50 万人以上，服务半径可达到 5 公里，商业服务设施高度集聚，总规模不低于 15 万平方米，商业业态、品牌集聚，消费多元，区域商业龙头带动明显。

## 1. 火神庙商业区。

所在区域：黄村东大街。

发展定位：大兴新城商业中心，展示大兴商业繁华与魅力的城市名片。

业态导向：以精品百货、品牌综合超市、品牌电玩城等标志性业态为主，零售、餐饮、娱乐多元业态聚合发展，强调城市生活体验，满足大兴本地不同类型人群需求。

品牌导向：品牌档次齐全，类型多样，国际、国内品牌兼具，调整引进品牌侧重于青春时尚类、儿童主题类、家居特色类及特色餐饮类。

重点项目：商业街区探索公共 WiFi 网络热点覆盖，电子会员积分联动各商家的大数据服务。

## 2. 兴华大街沿线商业带。

所在区域：兴华大街（地铁大兴线）沿线。

发展定位：贯通大兴新城南北的商业景观带，无缝链接地铁节点的大兴商业发展动脉。

沿线商业设施主要有三种类型：商务综合体（商务写字楼、酒店等商务设施为主，辅以少量商业），商业综合体（商业为主，商务为辅），社区型商业中心（面向周边居民，满足生活服务消费）。随着沿线商业项目逐步建成并投入使用，应根据各主要商业项目设施及需求状况，进行合理的业态区隔。其中，商务综合体项目主要满足商务服务配套，同时配置部分商务中介服务、商务休闲服务、商务便利服务业态；商业综合体项目包括购物中心、

精品超市、中西正餐及快餐、餐饮酒吧（街）、电影院、健身会所等各类商业服务业态；社区型商业中心以生活方式中心<sup>3</sup>为建设重点，在确保社区商业基本功能基础上，主要满足周边居民宜居生活服务需求。

品牌导向：商务综合体主要满足商务人群的便利服务、休闲服务及应急生活服务需求，应着重引进便利店、各类快餐店、美容美发等相应生活服务业态知名品牌和特色品牌。商业综合体鼓励引进和发展儿童主题、家庭休闲文化主题、时尚餐饮文化主题类业态，品牌档次和层级为大兴新城最高。社区生活方式中心鼓励发展家庭服务、家居服务、儿童主题、家庭聚会及日常餐饮类业态。

重点项目：以绿地中央广场、龙湖·大兴天街等项目为重点。引导此类项目根据市场需求进一步明确项目定位，形成业态、品牌、经营类别错位，形成差异化经营。

### 3. 旧宫商业区。

所在区域：旧宫镇。

发展定位：商业服务聚合区。

业态导向：重点发展免税店、生活方式中心、精品超市、生活超市、特色餐饮店、影院、儿童娱乐城等商业服务业态。

品牌导向：侧重于中端品牌，包括国际和国内二、三线品牌，

---

<sup>3</sup> 生活方式中心：生活方式化的购物中心，即将购物中心变为一种体验式的消费文化中心，更关注消费者在消费过程中的身心感受，强调以舒适友好的环境和服务，营造多元化的“体验式”消费空间。通常商业营业面积在 1.5 万平方米以上。

国际中小特色品牌及快时尚品牌。

重点项目：世界之花、住总万科广场等，主力业态为购物中心，偏重于城市时尚生活体验和宜居家庭生活体验。

#### 4. 开发区核心商务商业区。

所在区域：以荣华路为核心。

发展定位：开发区核心商务商业中心区，展示亦庄新城商业服务魅力的窗口。

业态导向：重点发展购物中心、精品百货店、国际品牌形象店、跨境电商体验店等业态。鼓励发展商务餐饮、文化娱乐和休闲服务业态。适度发展生鲜超市、便利店、其他商务服务和生活服务网点。

品牌导向：国内一、二线品牌，国际二、三线品牌及快时尚品牌。

重点项目：亦庄创意生活广场（综合购物中心）、力宝广场、国瑞广场等。

### （三）社区级商业。

分为两个主要层次。

#### 1. 社区商业中心。

万人以上社区，商业资源条件适宜的，配置以现代生活广场和城市生活方式中心为典型模式的社区商业中心。其中，现代生活广场以“集中式店铺”和“开放式广场”为特征，商业营业面积在1万平方米以上，设施相对集中，功能开放、环境舒适，集中设置零售、餐饮、娱乐和生活服务设施，亦可集中设置居民服

务机构。城市生活方式中心是区域型、社区型商业中心的升级版，规模通常在 5 万平方米以上，主要围绕城市主流生活方式，以休闲体验为核心，满足周边居民对商业中心、餐饮文化中心、休闲娱乐中心、生活服务中心、人际交往中心等综合型生活服务需求。

“十三五”时期，大兴新城规划新建或发展 3-5 个社区商业中心，如龙湖·大兴天街、鸿坤购物中心、住总万科广场等。亦庄新城以城乡、三羊、路南等社区商业中心建设或调整升级为重点，形成时尚购物、精品餐饮、休闲娱乐及其他生活服务的聚合效应，积极推动“生活·亦庄”品牌建设。新航城区域将以相关回迁社区为重点，规划构建与区域居民消费需求及生活方式相符合的社区商业中心，形成新航城宜居生活服务体验区。

## 2. 社区便民商业终端。

联动“一刻钟便民服务圈”建设，全面推行“0-5-15”便捷商业生活标准：“0”，即通过电子商务服务对接，将居民所需商品和服务“零距离”送到家；“5”，即居民离家步行 5 分钟到达社区便利服务终端；“15”，即居民离家步行或借助交通工具 15 分钟到达社区商业中心。提高便利店、早餐、蔬菜零售、再生资源回收服务等 8 项基本便民服务功能在新区的覆盖率。

## 五、保障措施

### （一）加强组织保障。

由北京市大兴区商务委员会、北京市经济技术开发区商务局牵头，成立新区“十三五”时期商业发展规划统筹推进领导小组，总体协调规划实施中的重大问题，定期检查重点项目进展情况，

形成落实到位、监督有序的规划实施机制。

## （二）做好政策引导。

执行积极产业政策，根据“政府引导、市场运作”的基本原则，从市、区两级争取商业发展专项资金，主要用于生活性服务业体系建设、智慧商业建设、商业基础设施建设、产业园区商业配套设施建设等，确保政府引导性资金和企业配套资金使用效率，提高政策支持的准确性和针对性。

## （三）完善工作机制。

加强规划指导作用，建立健全规划协调实施和动态调整机制，确保本规划与城市总体规划、土地利用规划及时衔接联动、协调统一。开展规划实施情况年度监测和中期评估，及时发现并解决实施中存在的相关问题，提高本规划的实施效率。