
重庆商业地产的现状和趋势分析

徐世伟

(重庆工商大学管理学院重庆 400067)

重庆主城区是全国罕见的山水分割组团式结构城市，许多区域离中心商业区解放碑距离较远，这样的地域格局在国内非常具有特色。重庆特殊的城市结构导致了特殊的交通结构，这样的地理特征难以形成其他城市的主城区环线概念。同时由于城市交通道路发展和经济发展不足的原因，重庆私家车拥有率较低，市民出行主要依靠公共交通和步行。再加上重庆各组团式区域的住宅区密集，因此对于区域商业规模的需求强烈。

就重庆主城区而言，包括渝中区、沙坪坝区、九龙坡区、江北区和南岸区(不含行政区划分的北碚区、渝北区、巴南区和双桥区，也不讨论在主城区地域内形成的高新区和经开区)。其中以渝中区的解放碑作为传统的商业中心，是重庆市民购物的首选之地，而其它区域的商业发展极为不足。

在传统习惯上，市民到解放碑去称为“进城”，至今老重庆人还沿用这一习惯称谓。随着城市建设的发展，各个区域的商业设施不断涌现，特别是各个区域步行街的兴起，重庆商业地产的初步格局形成。以渝中区解放碑为顶级商圈，江北区观音桥、沙坪坝区域、南岸区南坪、九龙坡区杨家坪四个区域商业中心都各成气候。

现阶段重庆城市发展进程中，商业步行街的建设，极大地推动了主城区商业地产的发展，步行街成了重庆商业的“救世主”。解放碑最先修建了步行街，围绕解放碑中心形成的步行街，显得大气而繁华，极大地提升了重庆商业中心的商业品质。

随着解放碑商业步行街修建的示范效应，市内各区也纷纷效仿，从而有了沙坪坝、杨家坪、南坪和观音桥的步行街，而南坪和观音桥步行街的后续工程还将进一步扩大步行街的规模。随着一个个步行街的形成，各个区域商业地产迅速发展，商业设施增多，商业网点密布，各个区域的居民摒弃了购物必到解放碑的传统。同时，随着各个区域的商业重新布局，也刷新了重庆零售业的新纪录，步行街及其周边区域地产业务迅速升值，带动了重庆城市经济的发展。

虽然重庆主城区商业地产有了长足的发展，特别是商业步行街的建设使得城区商业地产上了一个台阶，但是随着城市建设的推进和经济的发展，各个区域步行街的商业模式和城市建设的发展模式其自身的不足和缺陷也逐渐表现和暴露出来。同时，形成步行街热的前提条件和区域环境正在有所改变。

随着城市交通道路的扩建，周边区域环境的改善，再加上环线高速路通行纳入年票制收费的改革，形成了不少新的开发热点，例如江北城建设，南岸茶园新城区的开发等，重庆的城市发展空间被大大拓展；而汽车工业的飞速发展，汽车价格不断下降，城市市民汽车拥有量迅速增加，这些变化正不断改变着人们的生活方式。在这样的情况下，重庆城市商业地产的发展就要跟上城市的发展步伐，特别是在新兴的大型住宅区，要完善商业的功能配套，真正满足消费者的需求，商业零售业只有做到方便消费者的购物需求，才能生存和兴旺。

伴随着各个商业零售巨头在各个区域大规模的圈地布点，重庆主城区内五个商圈的商场容量已日趋饱和，新的商业形态和商家已很难在这些商圈内找到零售市场的空白和兴奋点。今后几年内，商业地产的未来发展趋势将怎样哪？

社区商业将有较大的发展空间

由于重庆经济发展和沿海城市相比相对滞后，商业机会较少，市民闲暇时间较多，就会有较多的时间用于采购食品和日常用品。随着西部大开发的浪潮，作为西部重镇的重庆直辖市，经济飞速发展，伴随着经济的发展，市民的生活节奏加快，消费者会越来越多地考虑商业消费的出行成本和时间，各个区域商圈内的食品和日常用品的消费会逐步转移到居家附近；特别是在大型居住区周边，这样的需求会逐渐增大。

同时由于五大区域各个商圈容量趋向饱和，新的零售超市将向各大型社区渗透。与重庆市毗邻的成都作为对比，例如新开业的家乐福光华店，这间店面每天的营业额已超过 100 多万元。由于该店面紧靠几个居住小区，消费者可把购物车直接推到小区楼下，由小区物管的服务人员收回，这样，对于消费者来说，免去了购物的麻烦和辛劳，其商业模式自然受到青睐。而反思重庆的商业零售服务，消费者购物后却不得不提着大包小包的商品辗转回家。可见重庆的商业服务还大有挖掘的潜力，发展社区商业是未来必然趋势。在新的居住社区，将会出现与其社区定位相匹配的，为社区内业主服务，同时又能吸引其它区域消费者的特色商业中心、大型超市和卖场等。

交通便捷配套合理的商业设施将备受追捧

随着重庆城市交通的发展，再加上主城区所有路桥及环线高速路通行都纳入了年票制，私家车逐渐增多，市民对于交通便捷配套合理的商业设施会更加地关注。同样以成都为例，成都的商家把目光投向了车流和人流量大的二环路沿线，若从成都二环路南二段开始向西行走，差不多每隔 1.5 公里，就会有一家新开业的大型连锁店和超市，这就是 2003 年在成都出现的城西南高尚社区购物长廊。这些商家由家乐福、麦德龙、price mart 伊藤洋华堂、好又多等国际连锁品牌为主力店，再加上餐饮娱乐和精品服饰店等，形成大规模的商业网点，而每个商家之间又保持了合理的竞争距离，因此生意都还不错。在商业设施中尤其是餐饮业，口岸已经不是决定性的因素，有时，车位对中高端餐饮的重要性还超过了口岸。

离开传统中心口岸的重庆南岸滨江路餐饮一条街，由于具有观景特色，加上交通便捷，建成后就迅速兴旺起来，这是一个很能说明问题的例子。

方便消费者的扇页式步行街将成为商业地产的新热点

由于重庆城就是“山城”，和其它城市相比，重庆城市市政建设的成本高昂，交通道路少，扩建困难。修建商业步行街虽然给城市建设和零售商业的发展带来了新的亮点，但同时也要看到，大型商业步行街的建造也给城市道路交通和市民生活带来了诸多不便。

沙坪坝三峡广场修建之后，在重庆一中和南开中学到沙坪坝转盘路段由于人流量和车流量大，道路狭窄，人车拥堵不堪，极易发生交通事故，事实上在 2003 年下半年在立洋百货附近就发生过一起恶性交通事故。在九龙坡区杨家坪中心转盘建成的大型商业步行街，虽然给市民购物休闲提供了一个广阔的场所，但是不少普通市民乘车却要穿过长达半公里的步行街，给百姓出行带来了不便。

目前，由于重庆私家车拥有率低，市民出行主要靠公共交通和步行，因此步行街式的商业模式从习惯上还能被本地市民接受。而在经济发达国家和沿海大城市，消费者却希望从停车位到商场的步行距离越短越好，而重庆消费者到步行街购物却要步行较长的路段。随着重庆市民生活水平的提高，生活节奏加快，市民到步行街购物的消费需求会有所减弱。因此，未来步行街的发展将会有所变化，现在的修建的步行街呈饼状式和大型化，其商业设施也盘踞在步行街中心区域，今后步行街的发展应该更多地强调各区域商业功能，可以采取扇页式步行街的模式，如南坪步行街的后续工程，就应该沿用这样的思路。

重庆轻轨竣工后可能会使现有的商家重新洗牌

重庆正在发展轨道交通，2004 年底轻轨二号线将通车，轻轨其它路段也将在规划的时间内按时建成。重庆城区内人口密度大，轨道交通客流量有保障，由于轻轨对于普通市民的出行将带来极大的方便，可以预计这会大大改变重庆市民的出行方式，因此也会改变重庆的商业格局。

通过轻轨交通，重庆市民出行更加便捷，高档品和奢侈品的需求可能会更加集中到解放碑商圈，这会进一步提高解放碑地区的商业价值，而离解放碑较近的几个区域商圈杨家坪、观音桥和南坪，反而会削弱其中高档商品的市场地位。这样的变化甚至可能导致现有的商家重新洗牌。