

锡西现代商务集聚区发展思考

何国清

商业集聚是区域经济发展过程中的产业集聚现象，在当前经济快速发展的大背景下，加快现代商务集聚区建设，优化消费环境和商业经营环境，对现代城市及商务中心区的建设和发展都有着重要的意义。近年来，无锡市惠山区钱桥街道充分利用区位优势及资源优势，积极打造锡西商务区，使之成为连接锡西新城与无锡主城区的纽带，锡西地区城市定位的重要窗口，推动钱桥服务业经济转型升级、锡西新城不断加快建设。

一、锡西商务区发展现状

锡西新城是无锡市委、市政府“十二五”规划中提出的“五大新城”之一，锡西商务区处于锡西新城门户区域，核心占地面积约2平方公里，沿盛岸西路呈带状分布，区域内有锡宜高速无锡西出口，两条“黄金水道”京杭大运河和洋溪河穿境而过，商业地产、汽车城、专业市场及城市综合体项目领衔了商务区发展，既丰富了业态、又积聚了人气，对服务业经济贡献度较高。

1. 一个商业体验区：集娱、购、游为一体的百乐商业体验区引领锡西商圈，成为城市生活副中心

百乐商业广场由17层办公楼和23层酒店组成双塔地标建筑，项目总投资约25亿元，总建筑面积44万平方米，拥有大润发旗舰店、亚洲领先的CGV影院、全球第一温德姆酒店集团旗下的戴斯酒店，配套百货零售、KTV、健身会所、时尚数码、儿童游乐、特色餐饮等数十大主力商业组合及数百家知名品牌体验店，把消费者从传统单一的目的性消费，引向集休闲、娱乐、购物等一站式的体验性消费。开业一年多来，人气持续走高，消费氛围日益浓厚，商业广场内大润发超市实现年社会消费品零售总额超2亿元，CGV影院年营业额突破2000万元。

2. 一个汽车集聚园：集汽车商贸、服务、检测及二手车交易于一体的锡西汽车集聚园已初具规模，集群发展成效明显

锡西汽车集聚园一期规划总用地200亩，总建筑面积约17万平方米，集聚了宝马、奥迪、沃尔沃、进口大众、上海大众等中高档品牌4S店12家，配套了一个汽车检测线和一个卡丁赛车公园，实现了众多品牌汽车集群发展。近年来，销售业绩持续增长，实现年开票销售超20亿元。2017年6月3日又新增一家二手车市场（长三角二手车市场），开业面积1.1万平方米，至此，汽车集聚园实现了汽车销售、汽车维修、汽车检测、汽车美容、二手车交易、汽车金融、汽车保险的一站式服务。

3. 一个交易中心：集现货交易、信息推广、金融服务、产品研发、出口推广、产品展示六大平台为一体

的黑色金属交易中心，钢贸资源整合初见成效，产业集聚度有所提高钱桥作为享誉国内外的“钢管之乡”、“冷轧之都”，是全国最大的钢带类金属制品加工流通基地之一。以天物为代表的惠山黑色金属交易中心（电商产业园）于2015年6月份正式运营，地上建筑面积5.6万平方米，交易中心围绕当地及周边金属制品生产性企业的实际需要，量身打造六大服务平台，提供全方位综合配套服务。本钢、新华钢铁等大型钢厂华东区总部已入驻，还集聚了部分当地金属制品及钢贸企业，配套了规模物流企业等，入驻企业总数已达100多家，实现线上线下年交易额超130亿元，年属地纳税超过1000万元。

4. 两大专业市场：集建材、家居、小商品的五洲市场及专注五金产品的伟达五金市场依托品牌效应，辐射半径逐步扩大

五洲国际专业市场建筑面积70万平方米，是建材、家居、小商品等产品的集散地，市场内集聚了大小商户近2000家，入

驻了红星美凯龙、苏宁电器等一批知名品牌商家，汇集了科勒、欧派橱柜、顾家工艺等 260 余家国内外著名品牌，消费人群由原来的 8 公里之内逐步向外延伸，年交易额在 20 亿左右，并且五洲集团已在港交所上市。伟达五金专业市场由无锡伟达五金有限公司自营，主要以五金产品为主，在行业内处于领先，拥有“唯达”江苏省著名商标，年开票销售超过 2 亿元。

二、锡西商务区存在的问题

1. 产业集聚度还不高。从个体看，黑色金属交易集聚区产业层次、百乐商业广场经营业绩和品牌档次都在商务区内处于领先地位，但从整体看，商务楼宇产业集聚度有待进一步提高，消费人气还缺乏稳定性。

2. 业态有待进一步丰富。从产业方面来看，商务区金融服务、高端商务、文化创意、咨询服务等高端服务产业几乎空白，不利于促进现有产业的发展和竞争力的增强。从商业业态来看，除百乐广场外，商务区内其他商业体绝大部分是以中低档餐饮、零售为主，业态组合已不能满足消费和休闲需求。

3. 实力雄厚的专业运营商不多。从开发和运营主体来看，商务区内仅有天物集团、无锡客运公司、无锡伟达五金公司经济实力比较雄厚，其他入驻企业综合竞争力还不是很强。

三、关于锡西商务区发展的思考

钱桥是锡西新城建设的重要主阵地，锡西商务区建设是加速实现钱桥城市化、现代化的重要载体。要顺应城市现代化与城乡发展一体化规律，必须牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，加快转变发展方式，围绕地域特色和资源禀赋，在产城融合、集聚发展上下功夫，推动生产性服务业品质提升，创建生活性服务业品牌特色，形成以生产性服务业支撑、生活性服务业相配套的良性发展模式，全面提升商务区城市服务功能和竞争力，这是锡西商务区持续发展的唯一途径。

1. 完善商务区功能，增强辐射效应

一是要继续大力发展商贸流通、住宿餐饮、文化服务等生活性服务业。按照业态完整、布局合理、定位超前、方便群众、与城市和区域发展相协调的要求，引导商业楼盘合理定位、错位发展，引导每个商业体做出自己的主题特色，来满足不同层面消费者的需要，以促进内需的扩大，减少对投资的依赖，为商务区发展提供外在动力。二是要在传统的批发零售业、住宿餐饮业快速发展的同时，充分利用天物、百乐、港龙等商务楼宇，有重点地招引金融保险业、商务服务业、科技服务业、信息服务业、文化服务业和现代物流业，推动商务区内生产性服务业向专业化和高端化拓展，全面提升商务区现代服务业整体发展水平。

2. 增强商务区竞争力，提高发展质量

一是要集聚支柱产业，增强规模效应。要依托天物在钢贸行业强大的影响力、充裕的资金流、创新的交易模式，打造钢铁交易平台，聚集钱桥乃至整个无锡的钢贸商及金属制品企业，以足够大的规模获得大型钢厂的支持。要加快引进大型电子商务公司，现货贸易商和当地终端大客户共同创建第三方单品种现货交易平台，形成以带钢为单独核心品种，线上线下、实体与资本结合的区域主流平台，通过两到三年的努力实现年交易额 160 亿元。二是要壮大优势产业，增强发展后劲。加速招商引进开隆“汽车街”，设立汽车街总部大楼，整合汽车集聚园 12 家中高档品牌 4S 店、检测线和长三角二手车市场，构建汽车后市场运行体系，创建以汽车拍卖、评估、零售、金融、RF 检测、仓储等为一体化的新商业生态模式，打造全国最大的汽车线上线下交易平台。在引入“钢银电商”、阿里巴巴外贸服务之家一 B2B 跨境电商等平台的基础上，利用大数据的能量实现中小企业全球买全球卖，也通过平台网上跨区域交易，促使大量域外交易聚集到钱桥，大量贸易类企业集聚到钱桥，形成商务区楼宇经济聚集效应。三是要培育龙头企业，增强影响带动力。鼓励行业骨干企业拓展市场空间，延伸服务网络。鼓励五洲国际装饰城通过标准化建设，促进交易创新、管理升级，提升市场核心竞争力，扩大市场辐射半径，使市场交易不仅有量的提升，还有质的

飞跃，逐步成为苏南超大规模的建材家居集散中心。同时，扎实推进伟达五金市场电商平台建设，拓宽销售渠道，促进销售增长，争取在全省零售企业排位上更进一步。

3. 优化商务区环境，加快转型升级

一是要优化服务环境。强化政府服务理念，进一步增强服务意识，加强管理创新，简化审批程序，优化服务流程，降低运营成本，不断优化政务环境。积极借鉴先进经验，加快集聚区内公共服务平台和信息平台建设，构建集信息、研发、金融、物流、培训、展示、检测为一体的综合服务平台，提升服务质量。二是要优化政策环境。认真贯彻国家和省市区关于加快集聚发展的相关优惠政策，面向企业做好宣传工作，用足、用活、用好政策。结合商务区发展实际，响应上级政策导向，依托百乐、天物、港龙等办公楼宇，引进金融服务、科技服务、节能环保服务等生产性服务业，文化创意、健康养老等新业态，形成主导产业清晰的楼宇集群，完善配套功能，推动商务集聚区向更高层次迈进。