

福田區作為毗鄰香港的深圳行政、文化、信息、國際展覽和商務中心區，總部經濟、會展經濟、地鐵經濟和口岸經濟日益成熟，已擁有華強北商圈和深圳CBD商圈兩大市級商業中心。今年內，全國首座地下大型交通樞紐站即將在福田中心區建成，未來再添5線地鐵行經福田，新增商業面積約100萬平方米，彰顯福田區深港合作橋頭堡的地位。如今的福田正以全球視野和創新理念，將自身置於打造具有國際化現代化水平的一流商圈的座標體系中，謀劃新的突破發展，用「質量」、「創新」和「實幹」推動福田取得更大成就，創造生生不息的消費源動力。

■ 香港文匯報記者 冉勇、郭若溪

# 福田



## 兩大商業中心引領品牌升級 國際化消費商圈媲美香港中環

福田與香港新界、元朗隔水相望，處於連接香港，輻射珠三角的核心位置，有得天獨厚的雙口岸優勢，其關口附近的深圳中心區CBD商圈和華強北商圈，更是日益成為深港兩地居民的高端消費首選。今年7月，福田出台了《擴大內需、推動商業發展行動計劃》，未來3年，福田將全力推動福田區商業品牌的建設，推廣福田區商業品牌的知名度，通過實施「商業品牌宣傳推廣行動計劃」，重塑福田全市商業龍頭地位，最終將福田打造成为具有國際化現代化水平的一流商圈。

### 聯手香港 強化奢侈品消費制高點

據悉，為了本次《行動計劃》，福田區在認真研究了倫敦、紐約、東京、香港等國際消費名城的經驗的基礎上，深入社區、走訪企業、調研金融商會，就福田建設國際化現代化水平的一流商圈的目標與戰略徵求轄區市民、消費者及市場主體的意見建議，與有關行業協會、各類金融和商業企業、國際商業運營機構、中介機構等座談，汲取各方智慧。福田區副區長夏煬透露，福田將結合自身資源條件，提出未來3-5年的商業發展定位和目標，並制定商業空間發展、業態創新、園區商業配套、社區商業發展、地下空間利用、行業制度建設、網絡消費、品牌聚集、連鎖經營、交通物流配套和整體行銷等一系列商業發展策略，最終形成《福田區商業發展戰略規劃》，用於規範、指導和促進未來福田區的商業發展。

有專家建議，福田可效仿香港中環，以幾個重要的高檔購物中心為依托，進一步引入更多的國際一線品牌在福田開設旗艦店和專賣店，強化福田在深港地區、廣東和華南的奢侈品消費制高點地位。政府部門可扶持此類高檔賣場，使其價格在南中國地區有吸引力。如果福田做這個消費中心，最多的客源也是內地人，包括珠三角的消費群體，不少人都是奔着一線品牌來的。因此福田第一件要做好的事情，就是營造很好的一線品牌消費環境，吸引更多的消費者。

### 借鑒香港服務理念

#### 打造高端訂制及體驗式購物中心

打造國際消費中心，服務質量至關重要，香港的服務水平一直為外界所稱道，值得福田區借鑒。福田區經濟促進局局長張尊眾告訴記者，福田區涵蓋了深圳絕大多數的消費形態，不僅擁有面向大眾的購物城、百貨、賣場，更重要的是能為有高端訂制需求的群體服務，包括高端女裝訂制等，此類高端產業最能吸引香港消費者。「福田的三年行動計劃包含縱深和橫向兩大方向的統籌安排，將全面考慮滿足中低端不同層級人對產品和服務的不同需求，在此過程中，福田將充分發揮自身極具特色的設計能力、加工、研發能力，從福田先行先試，再逐步帶動全市各區，形成深圳中高端消費特色。」

中心城廣場總經理王彬接受記者採訪時表示，福田要借鑒香港的服務理念，但也要有所突破，發展一些香港沒有覆蓋到的消費形態，例如在體驗消費上下功夫，同時考慮便利和到達以及消費者的需求，才能更持久，也都是電商沒法取代的。「中心城廣場未來就將從一個純粹的購物中心向集觀光、旅遊、娛樂和體驗為一體的體驗式購物中心發展。」

王彬透露，中心城廣場將建成逾8千平米的室內外相結合的動漫體驗娛樂項目，「目前已完成場地規劃，在進行招商階段。」同時，廣場樓頂將建一個全生態空中花園，有綠茵長廊、游泳池、紅酒、雪茄等會所，新聞發佈和新品展示場所，打造成福田休閒夜生活的聚集地。

### 兩大商業中心 加速深港商業融合

「規劃先行、合理佈局、做大存量、引進增量、提升質量」是福田區商業經濟發展原則，在貫穿這一原則的過程中，既要做到覆蓋全面，又要做到突出重點。華強北、中心區是位於福田區的兩大市級商業中心，今後將成為福田區商業品牌宣傳促銷活動的重點覆蓋區域。根據規劃，未來中心區片區將成為世界500強企業、跨國集團以及國內外行業龍頭企業集聚的總部基地，重點引進國內外一、二線奢侈品、高端時尚品牌產品。華強北片區將以電子行業為核心，多種商業業態並舉的綜合性服務區，重點引進高端電子消費品、信息通訊科技產品品牌，兼有鐘錶、珠寶、服裝等多種商業品牌共駐。

所謂十年磨一劍，通過三年提升計劃，福田區欲借此重塑全市商業龍頭地位。「以高端時尚產品為主流，以新型業態為引領，鼓勵運用信息化技術加快發展提升傳統業態，最終將福田打造成为具有國際化現代化水平的一流商圈，這與福田產業升級的理念也是不謀而合的。」夏煬如是說。

## 華強北商圈3年籌建國際商貿功能區

「中國電子第一街」華強北是福田區的重要商圈，在全國電子行業的影響力不容小覷，素有中國電子產業的「風向標」、「晴雨表」之稱。為持續凝聚華強北商業人氣，彰顯服務型、創新型



■ 福田將引入更多的國際一線品牌在福田開設旗艦店和專賣店。

政府特色，在為期3年的地鐵圍擋期間，華強北商圈將開展8項「繁榮穩定、安商穩商」系列品牌宣傳促銷活動，旨在擴大電子信息產品市場，促進消費指數提升，依托福田區已有的電子信息產業生產、銷售、商貿、服務以及配套優勢，大力支持福田區內電子電器商貿企業與專業市場成長，創造良好的產品服務市場環境與銷售渠道，支持華強北商圈企業穩定經營，讓華強北「月月有活動、季季有高潮」，實現產業持續健康發展。

福田區經濟促進局局長張尊眾表示，華強北片區未來將發展成以電子行業為核心，多種商業業態並舉的綜合性服務區，重點引進高端電子消費品、信息通訊科技產品品牌，兼有鐘錶、珠寶、服裝等多種商業品牌共駐。

在華強北營商十餘年的張先生看來，華強北與香港更多的是互補發展關係。如平板電腦、手機等產品，香港發貨以一線品牌為主，而華強北則依托區內自主國產品牌為主。華強北的發貨市場主要以印巴、中東、東南亞、俄羅斯等國家為主。在這樣一個大環境下，香港與華強北形成一個高中低的多層次發展市場。



■ 福田擁有眾多購物城、百貨、賣場，可滿足不同層次的消費需求。

在談到華強北轉型問題時張先生表示，修建地鐵的3-4年間，也是對華強北市場的一次大洗牌，在這個緩慢、微妙的變化過程中，在政府積極扶持市場轉型政策引導下，市場將逐步向高端轉型，華強北會更具競爭力。張先生指，在舉辦商業促銷活動的同時，工商、城管部門要配合得當，創新管理方式，以服務的形式人性化的開展工作。

## 加速發展中心區商圈 繽紛商業全面發力

福田中心區CBD商圈位於深圳中心商務區，重點發展購物中心、百貨店、專賣店等零售業態，提供與深圳商務中心和會展中心相匹配的零售、餐飲和娛樂服務，目標是要打造成为「中國頂級商圈」。廣深港高鐵2015年開通之後，三地將納入1小時生活圈，福田到香港將只需十幾分鐘。有專家建議，福田可以引進更多的品牌總代理，包括國際品牌，讓福田成為消費和貿易雙中心。

天虹商場華南區行銷部總監朱穎表示，作為一家在福田註冊及發展的企業，在全區擁有福民、深南、梅林和君尚四家不同定位、各具特色的百貨商場。「福田的特色就在於顧客的層次較寬，與寶安、龍崗等區以深圳本土文化為主不同，福田是深圳市中心城區，擁有多層次的消費群體。通過政府有計劃的引導良性品牌打造消費形象，亦可藉以提高品牌對福田商業區域的忠誠度。」

根據三年行動計劃方案，中心區CBD商圈也將開展拍攝「時尚都會·美麗福田」中心區商圈公益宣傳片；組織召開「名品盛宴——全國性的高端品牌消費論壇」；舉辦「溢彩飛揚——商業空間設計大賽」等活動。

而在華強北商圈和中心區商圈的輻射和帶動下，福田七大商業街（深南中路沿線商業街、東園路商業街、福民路商業街、福華路商業街、彩田路商業街、梅華路商業街、梅林路商業街）各有特色，多行業（百貨、家電、服裝、黃金珠

寶、餐飲、酒店、物流、金融）匯集，六大特色市場（農貿、工業原料、電子器件、汽修汽配、建材、黃金珠寶、書刊）輻射力強，全線餐飲（全國各地風味小吃、意大利義大利披薩、日本料理、韓國燒烤）滿足各層次消費需求。



■ 作為世界500強企業、跨國集團以及國內外行業龍頭企業集聚的總部基地，中心區商圈將重點引進國內外一、二線奢侈品及高端時尚品牌。

## 專家：超越香港 打造福田高端特色服務引領全市

福田擁有非常特殊的地理優勢，雙口岸接近香港，隨着深港合作的不斷深化，福田將加速兩地間的内貿與外貿一體化終極目標的實現。

綜合開發研究院企業與市場研究中心主任劉魯魚接受記者採訪時表示，福田目前最主要的問題是缺乏高端消費載體，從而影響高端品牌的

進駐。要重視自身擁有的中心區商圈和華強北商圈，這兩個商圈的在一定程度上已經超越香港，其未來的發展對香港亦是一個機遇。

劉魯魚認為，香港實際上並無商會概念，其消費模式在港島九龍龍程蔓延形態，福田屬於建成區，很難照搬，但可以通過吸引香港的商業資源，來發展自身。例如港鐵的經營者，就是很好的擁有國際視野和國際資源的營運商。他為福田未來的發展提了三點建議，首先應將最好的空間用於發展高端商業設施，在地價上將商業與其他新興產業一視同仁；其次，政府需出台硬性的規定，抬高門檻；再次，引進有經驗建設和管理國際一流購物中心的企業。

劉魯魚表示，近年來隨着網絡商業的興起，更多的電子交易向網絡化發展，這對華強北來說亦是一個機遇，「做為擁有大量創新型的小微企業、孵化器和高科技產品的華強北，並不單單具有銷售消費類電子終端產品的功能，其未來的發展方向是要成為國際商貿功能區。遠高於香港旺角的價值。」



■ 位於中心區商圈的中心城廣場將打造集觀光、旅遊、娛樂和體驗為一體的體驗式購物中心。