

□ 刘建华

上海零售商业网点布局的合理化

零售商业的网点地区布局是社会资源配置与运用的一个重要组成部分,关系生产、流通、消费等社会经济活动的运行。研究上海商业发展,尤其是较长期的发展战略,应该重视包括零售商业网点地区合理布局的问题。

一、网点地区合理布局的基本依据

影响零售商业网点地区布局有很多因素,但发展社会主义市场经济和把上海建设成为国际经济、金融、贸易中心的城市战略决策,使上海在零售商业网点地区布局上,首先也要与之相适应。这决定了上海零售商业网点地区布局的一些最重要的社会因素,它们构成了基本依据。

1. 现代国际城市模式。现代城市的商业不仅在总量上出现巨大增长,而且在地区布局结构上也出现许多重要变化。其普遍主导的趋势,是零售功能总体上继续分散与功能相对进一步集中结合,众多的各类商业中心和购物中心成为城市商业的更大支撑;同时,要素中资金、技术比例明显提高,规模经营得到高度发展,从而大大强化了城市的经济循环机能。上海要建设成为“三个中心”,成为国际大都市,认真吸取国外成功模式的经验,这对于既立足于现实,又重视从发展的目标前景上考虑商业网点地区布局的合理性,是极为必要的。

2. 投入产出经济效益。讲求经济效益,是市场经济基本规律即价值规律的要求,合理的商业网点地区布局,也应该是能够带来较高投入产出效益的布局,不考虑到价值上是否合算,显然是不妥的。而这里实际上又存在诸多问题。网点地区布局效益有短期效益与长远效益、行业单一效益与相关行业群综合效益、区域局部效益与城市整体效益、商业产业效益与社会环境效益等等,作为网点地区合理布局的依据,应当是力求做到使各方面关系大体协调统一。这样才能真正体现布局的经济效益原则。

3. 社会需求决定。商业网点的地区布局确定,从必然要经历市场的选择来说,最主要的是必须适合社会的消费需求,否则,最终仍会谈不上形成合理的布局。由于随着经济建设的发展和城市消费人口的增加,整个消费需求规模扩大,需求的结构和分布以及人们的偏好也在逐步发生变化,因而商业网点的地区合理布局从整体规划来看,就应该既能满足质量不断提高的社会新的需求或现代需求,又能满足主要表现为数量增长的传统需求或固有需求,并且根据这些需求的不同特点而进行具体的布置,以尽可能提高满足需求的程度。

二、网点地区合理布局的构建

对上海零售商业,大体可综合运用如下方略,逐步推进其网点地区布局的合理化。

1. 突出层次性。上海作为国际城市,特别要重视网点分层的地区布局。即:要有为市内外、国内外服务的城市中心商业区网点;有主要为城市的较大区域和其邻近区域服务的区域商业中心区网点;有主要为城市区一级服务的区商业中心的网点;有为生活区和市郊城镇服务的网点等,形成多种不同类型的零售商业群。这种层次有别的“宝塔型”、“多中心”的地区布局结构,能更方便消费者购买的需要,也是现代城市商业布局发展的一个显著特点。

2. 发展网络化。网络化指形成网络式有机联系的布局体系,借以提高商业的整体服务功能和效益。首先,网点在空间上的扩张应该是均衡的,使网点的数量和规模,适应不同服务地区的需要和单位流通资本产出的应有效率。其次,网点在地区布局安排中不同行业应配套,大中小要结合,综合经营和专业经营可兼有,形成能满足消费者各种需求的纵横密切分工协作的关系。最后,根据现有条件和发展的需要,特别要加强商业中心区,主要商业街网点的发展,它们是网络中的骨干部分,辐射力和带动作用大,因而是发展网络化布局的主要环节。

3. 加强协调性。商业网点地区布局应有一定的协调性。任何一个地区的资源、地理位置以及经营管理等优势发挥,都不能离开市场容量的限度,如果需求量不足,这些优势也就失去了现实意义。另一方面,消费者从满足需要出发,总希望购买所化的时间较少,给予提供的选择性较大。因此,合理的网点地区分布不仅需要符合本地区的供求状况,而且需要考虑外区的情况。其中尤要注意区区间间的交接贯通部位。加强协调性,就是要克服或减少地区间的相互排斥、制约,增加相互衔接、相互补充和相互促进,形成便于发挥各自特色和比较优势的和谐的地区布局结构。

4. 增进多样化。在网点地区布局中,为了便利顾客,诱导消费,扩大销售,根据地区的条件和商品需求的特点,采取多样化的网点组织形式是客观的要求。大型百货公司、经营日常所用的超级市场和专业的连锁店,是现代零售业中的最主要形式,应该选择在适宜的地点,加紧完善配置,提高网点布局中的规模经济内涵。此外,犹如在国外还有各种常见的特殊形式一样,例如便民商店、邮购商店、样本商店以及提供方便、满足消费者特定偏好的各种市场等,它们都可以作为常设商店和主要流通渠道的补充而发挥作用。在网点地区布局中,这种特殊形式的网点也应该逐步得到适量的配置和发展。

三、加快网点地区合理布局的主要措施

1. 制订好全市网点布局规划。全市商业网点布局规划对城市建设规划来说,是一个局部;对各个地区的有关布局来说,则是一个全局和整体。制订全市商业网点布局规划既应服从城市整体规划的平衡,同时又要明确商业本身的要求。可以由规划、建设部门会同商业主管部门共同制订网点布局规划,并纳入到整个城市规划的总体中,在统一指导各地区的布局下,实现城市建设和商业网点建设的同步进行。

2. 网点新建与改造并举。在网点地区布局中,新建和改造网点都是必要的,能以改造解决问题的优点是投入相对节省,见效较快。总的说,首先要抓好经营服务范围大、营业大的原大中型网点的改造工作;其次,在新开发区的建设中要积极筹划进行网点建设。资金一时不能到位的,可抓住有利时机,先占据有利位置,逐步推进。对新建改造项目,各级主管部门都要统一协调平衡,保证重点,组织招标,抓紧进度,提高投资效益。

3. 合理网点布局与商业改革结合。主要有:(1)要继续发展多种所有制形式的商业,增加社会商业网点。(2)在发挥市、区二级政府发展商业积极性的同时,要打破行政区域和部门限制,服从全市商业网络体系的合理布局。(3)把企业进一步推向市场,发挥市场竞争对网点布局结构的调节作用。(4)理顺商业网点产权归属关系,调动企业更新改造的积极性。(5)组建发展商业部门自己的网点建设开发公司,参与土地的开发利用,促进加快网点的改造建设。

4. 解决网点改造建设资金。除城市财政增加商业投资外,银行经过论证增加贷款,企业敢于负债经营;以发行债券、入股方式向社会集资;加快零售业引进外资步伐;发展企业间联合,相互投资,共同开发,等等,都是各种有效的资金来源渠道,在合理网点建设的地区布局中,可予以更加积极的利用。