

# 江津双福 高水平打造西部(重庆)科学城南部商贸中心



双福新区全景图

## 坐标更新 时代需求催动商圈应运而生

打开卫星地图,经度106.31°、纬度29.41°,双福着实“福城福地”。当然,一座城市的区位坐标不会轻易“移位”,但城市内生动力与时代大势互动之下,其进位坐标、影响力坐标都会发生深刻改变。

江津区区长、双福商圈建设指挥部指挥长毛平介绍,双福位于缙云山和中梁山之间的西部槽谷带,是西部(重庆)科学城和重庆高新区规划发展的重点区域,处于高新区原九龙坡区7镇(金凤、含谷、白市驿、走马、巴福、西彭、陶家)及江津区3个街道(德感、圣泉、双福)的枢纽位置,具有辐射科学城南部分区

城市组团的区位优势。目前,双福已坐拥成渝、九永、绕城3条高速,走马、三界、双福北与双福南4个下道口,市轨道交通5号线、17号线、15号线正逐步建设,渝昆高铁科学城站设立于此,重庆第二机场直线距离不过10余公里,人流、物流、商流集散和辐射能力强大。

“当然,从商圈的发展规律来看,还必须有强大的产业及人口聚集作为支撑。”毛平表示,目前,双福已形成国际农贸城、英利五金机电城、和润国际汽摩城、攀宝钢材市场、西部消防水暖城五大专业市场,建有时代广场、恒大金街、福城中央

广场、晶彩城等商业街区,拥有4家大型超市、2家电影院、3家星级酒店,现有企业市场主体近1万家,商业体量80余万平方米,消费市场活跃,商业氛围浓厚,具备建设大型都市综合商圈的基础条件。

人潮即钱潮,客流量是商圈坪效的重要保障。目前,双福常住人口30余万人,其中85.3%是外来人口,以产业人群、教育人群、创业人群为主,中高收入人群较多,商务人士、企业高管等高净值人群超过2万人,白领、学生等超过8万人。加之科学城南部分区300多平方公里现无商圈,潜在的消费客源市场有近200万人,双福商圈有机会形成聚合效应,达到留住自有消费、吸引外来消费的目的。

统计数据显示,双福今年前三季度商贸产业发展呈现逆势增长,实现商贸流通额502亿元。其中,限上商贸销售总额95.4亿元,同比增长1.3%;零售额22.8亿元,同比增长29.4%;新增市场主体2800余户。

“时代的需求,坐标的更新,倒逼江津必须以更高站位自我提升,在更广范围内集聚调配资源,向更大空间提供服务辐射,在双福构建一个体量更加庞大、功能更加完善、涵养更加丰富的商贸中心。”毛平说。



江津双福商圈(效果图)



江津区双福新区吾悦广场(效果图)

## 理念更新 放眼国际汇聚商圈顶级流量

高标准建设意味着高规格、高水平、高品位设计引领,对标国际水准的双福商圈自然要汇聚世界级都市商圈的建设经验。

双福商圈聘请世界知名的五大房地产咨询机构之一的仲量联行为项目进行前期策划,并综合吸纳中国规划设计院的空间规划意见。在此基础上,双福商圈高规格启动城市设计工作,采用国际征集的方式,高品质规划设计双福城市核心区约30公顷范围,将购物中心、体育公园、中央湿地公园以及周边专业市场等进行统筹规划。项目一经发布,立即引来全球目光,7个国家19家设计机构报名参加,其中世界100强设计单位4家。

“商圈只有因地制宜、因时制宜,才能够让其形象更加清晰和鲜明,也才能够为消费者提供更具价值的服务。”江津区委常委、常务副区长、双福商圈建设指挥部副指挥长唐大军谈到,根据规划设计,双福将依托现有的基础和优势,重塑都

市生活新理念,构建创新驱动消费新模式,将双福商圈打造成为集滨水游憩、品质购物、商务办公核心功能等“一站到底”的商业中心,成为人们感受国际时尚精致生活方式的新天地、体验先锋文化潮流娱乐的目的地。

为保证商圈高品质推进,江津区高规格成立以区长为指挥长、3位分管副区长为副指挥长的双福商圈建设指挥部,在空间布局、人员配备、用地指标、建设资金等方面充分保障,紧锣密鼓推进招商工作。

好风凭借力,扶我上云霄。短短几个月,双福商圈已签约新城控股吾悦广场和爱琴海购物公园两个“大咖级”项目。其中,吾悦广场总投资60亿元,占地300亩;爱琴海购物公园规划面积10万平方米。

与此同时,一大批商贸项目密集入驻:9月14日,重庆菜园坝水果批发市场停止经营,184户商户集体入驻双福国际农贸城;11月中下旬,双福水暖消防城将开业运营;11月下

旬,江津区政府和重庆交运集团联合打造智慧物流平台将正式上线……

“我们在福城大道以北规划了500万平方米的商业用地,是目前科学城南部分区商业空间布局最大最完善的区域,目的就是放眼国际汇聚商圈顶级流量。”唐大军说道,未来,双福商圈将由核心圈层、次级圈层、边缘圈层构成。其中,核心圈层以福城大道两侧1000亩土地的购物公园为代表打造100万平方米的中高端购物休闲中心,目前吾悦广场和爱琴海购物公园两个知名购物中心已经进驻;次级圈层以双福国际农贸城、和润国际汽摩城、光大五金机电城、西部消防水暖城为基础,建设320万平方米的农产品、五金机电、汽摩等商品交易采购中心;边缘圈层以恒大金街、中骏商业、福城中央广场等为基础,建设80万平方米的社区商业服务网络。通过3个圈层的建设,建成商业总量约500万平方米、城市空间5平方公里的双福商圈,重新构建双福城市发展核心。



双福新区中央公园主入口(效果图)

## 生活更新 “公园消费”塑造独特城市品牌

如果说商圈是快节奏的享受,商圈中的公园概念则意味着把商圈打造成公园,让人们既能感受到商业的热闹非凡,也能体验环境的绿意盎然,既有快节奏,又有慢生活。双福商圈城市设计单位英国查普门泰勒的主创设计师Peter Mackey谈到:“双福商圈的基础条件在世界范围内都是独具特色的,我们设计团队充分利用好城市中心的公园景观,按照商景融合的设计理念,打造面向未来的国际级公园式商圈,必将塑造经典之作。”

“双福坐拥缙云山2万多亩森林、双岛湖、团结湖、农爱湖、大岭湖等10余个大型生态湖泊自然资源,休闲旅游资源丰富,是一个建在公园里的城市。”双福工业园发展中心主任、主任,双福商圈建设指挥部办公室主任周轶说,将沿大溪河生态宜居带推进双福商圈、中央公园、团结湖公园、恒大水乐园、恒大养生谷、蓝光水果侠等商业文旅项目开发建设,形成串联起百万平方米商圈、千亩公园、大型文旅项目、大溪河生态休闲长廊的双福城市新地标、新看点。

“双福商圈中心区地块有150亩绿化用地,地块南面是占地500亩的双福中央公园,西面还有双福体育公园和滨河公园,我们将以此为底色,打造开放式街区、立体化景观、草坪运动坡地、水景景观小品、广场绿地为核心的生态休憩特色。”周

轶说。针对商务人士、年轻人士、创业人士为主的消费群体,双福商圈还将提供多元化场景空间,打造场景化体验式消费,诸如自在生活节、星空电影节、草原音乐节、大学生艺术节等。新开工的吾悦广场,体验式业态包括马术培训、实弹射击、击剑培训、海洋馆、真冰场、科技体验馆、健身会所、亲子教育等。同时,双福商圈还将充分挖掘江津文化,注入本土文化元素,重塑文化品位、文化功能,必将塑造经典之作。”

“我们将利用生态公园、都市文旅、商贸产业三大特色资源,通过‘产商文旅居’全业态布局,塑造‘公园+消费’城市品牌。”周轶表示,未来,双福将引进生态、智能、新零售体验等新兴商业模式,建设集滨水游憩、品质购物、商务办公、特色休闲及旅游中转五大核心功能一体化的西部(重庆)科学城南部的商贸中心,打造重庆乃至西部第一个都市特色购物公园、重庆西部新城第一个体验式商业高地和第一个智慧商圈、江津第一个一站式购物中心。

时尚、简约、愉悦……新消费时代浪潮下,一座创新布局更多新场景新业态,打造引领时代消费潮流的都市级商圈正在向我们走来。

本版文图  
均由江津区双福工业园发展中心提供