科学时报
WWW.SCIENCENET.CN
594 期
总第 5338 期
今日四版
编辑部电话：[redacted]
传真：[redacted]
广告发行电话：[redacted]
网址：[redacted]
地址：北京市海淀区中关村南一条乙 [redacted]
邮编：[redacted]
中关村 ZHONG GUAN CUN 周刊
2011 年 10 月 8 日 星期六
中国科学院 中国工程院 国家自然科学基金委员会 主办
■ 国内统一刊号：CN11-0084 ■ 邮发代号：1－82

评头论足

@ 孙陶然：只有创新才能成功，做企业就是两件事：创新和营销。只有突破常规才有机会，所有大成功都是创新的结果，企业方方面面皆可创新皆需创新。

@ 新浪科技：56 网财务顾问华兴资本 CEO 包凡谈收购：1. 在美国 Facebook 已经成为视频网站很重要的入口，人人在视频上进行战略布局是迟早的事情；2.56 网一直定位于 UGC 原创内容分享，并不烧钱做版权，和人人网互补性更强；3. 人人收购 56 将推动视频行业整合。

@ 刘兴亮：通信展一年不如一年，去年就后悔去了，今年思索再三，还是决定不去了。可以说，通信展原有的功能在这个时代已经统统失效了，就剩下老朋友聚会的唯一功能了。

@ 雅虎孙立彬：搜狐视频打响“门户剧”之战：业内人士认为，视频网站这次将新型剧种与一线偶像结合所创造的巨大爆发力，大大超出了大家对于传统网络自制剧的想象，彻底打破了网络视频草根路线的刻板印象。

@ 创业邦杂志：【马云语录】1. 与其抱怨，不如建设。我们崇尚的是建设性的破坏，而不是破坏性的建设，抱怨是没有用的。2. 让别人担心是最大的快乐。我没有办法改变百度，却可以改变淘宝。其实，最大的快乐就是让别人担心。

@ 新浪科技：iPhone5 还未上市，北京中关村的经销商们已经开始了预定业务。“苹果 10 月 4 日在美国发布 iPhone5，在我这预订的客户 10 月 10 日就能拿到现货。现在只需要支付 1000 元左右的预订金，等 iPhone5 到货后，货源将优先满足预订顾客，然后一次性补齐差价。”

@ 中关村商城：【电商无法逾越的三大管理领域】（By 张旭）（1）供应链管理：如何建立以客户需求为导向、敏捷的购销体系，应对市场变化？（2）产品研发管理：不管市场道理有多少条，过硬的研发能力是一条绕不过去的硬道理。（3）品牌管理：不进行必要的品牌宣传，只会默默无闻，无法成功。

责任编辑：周熙檀
□ 新闻热线：010－62569345
□ 电子邮箱：xtzhou@stimescn

中关村西区整改强势推进 鼎好清退商户进行时

阴 撰文 / 摄影 沈春蕾

8 月底，鼎好电子城二期 10 层的租户吴女士接到市场部通知，鼎好二期 7～10 层将面临调整，清退全部商户，转为写字间重新招租。在今年，吴女士并不是第一次接到市场部这样的通知。

下半年以来，吴女士就感觉到卖场的变化，先是工商和税务挨家挨户地检查，清退了部分没有营业执照的黑导购和水货商，的确起到了整顿市场风气的作用。与此同时，鼎好市场部也展开行动，凡是没有鼎好营业执照的商户都收到了清退令。这也牵连到了一些正规商户。

鼎好二期刚建成的时候，吴女士在 10 层租了一间 180 平方米的精品间用作办公场所，主要面向行业客户做终端产品，不对外做零售。吴女士搬迁的时候直接把注册地也迁至鼎好，算是在鼎好二期安家落户了。

今年 9 月初，鼎好市场部给二期 10 层的所有商户下达了正式通知，9 月 18 日前必须全部搬走，7～9 层商户也先后接到通知，要求在 9 月底全部搬出。

鼎好对二期 7～10 层的整顿就这样不动声色地展开，前后才不足一个月时间，很多商户都没有反应过来。最后，吴女士在海龙 13 层找到了落脚点，而她的邻居们多数选择了搬离中关村西区。

卖场面积缩减已成定势

2009 年 7 月，海淀区政府发布了《关于加快推进中关村西区业态调整的通告》，创新要素、科技金融、科技企业总部和研发中心、高技术服务业、文化创意产业等业态列入“鼓励类”，而电子卖场、商场、购物中心、餐饮等则被划入“不鼓励”业态。同年，海龙大厦拉开了电子卖场整顿的大幕，在 12 层建立了虚拟现实产业基地，并且改造 8 层以上写字间，以吸引高科技企业入驻。

今年 5 月，《中关村西区业态调整规划（2011 年－2015 年）》发布并实施，要求 2011 年内，海龙、鼎好等大厦的商业面积要下降至 50%以下。经历了 2009 年的整改，海龙大厦目前已经基本达到该要求，鼎好电子城的整顿也被提上了日程。

“以前工商和税务也会来检查，但没有今年这么频繁，而且一般会选择在某个工作日的上午进行抽查。今年好几回他们都是周末过来，直接影响到了我们做生意，几乎总是可以看到有柜台和门店被贴条查封。”鼎好地下一层做手机的商户蒋先生对记者说，“本来生意就不好，大家都指望着周末能赚回来，现在弄得人心惶惶，好几家已经自动关门休假了。”

这次工商、税务检查的重点主要是有没有营业执照，是否按时纳税。与此同时，鼎好市场部也在内部核查营业执照，要求鼎好商户的注册地必须是鼎好，如果是异地经营的商户都将面临清退。这样一来，不但不法商户被查封，一些正规商户因为营业执照问题也不得不关门歇业。鼎好一层几个大的品牌形象店都曾先后出现过停业，比如微软的体验店就因为代理商的营业执照停业了半个月左右时间，多家苹果店因为非授权和售卖假货等问题被查封。

今年上半年以来，仅鼎好一家电子商城清退并处罚的商户就达数百家，还有一些商户没等工商税务上门就已经自行撤离了。进入下半年，不仅仅是鼎好，e 世界也开始了清查行动，e 世界一层门店因此出现了大面积的清空，由电子市场联合工商和税务的清查行动还在继续。

在不到一个月的时间里，鼎好二期 7～10 层的所有商户都将被清退，这让不少商户有点措手不及，但更多人也意识到了在西区整改的势在必行。如今，海龙大厦已经基本实现 50%以下的卖场面积，而鼎好和 e 世界的整顿也正在进行中。据鼎好市场部相关人员介绍，未来鼎好 5 层以上将全部变更为写字间，但因为鼎好楼下卖场的面积比较大，可能缩减还会牵连到卖场部分，这得根据具体情况做调整。

利益关系影响商户去留

如今，鼎好二期 10 层的商户已经全部清退，7～9 层也开始陆续撤离，记者在 7 层看到了中关村发展集团的临时办公室。据鼎好知情商户透露，鼎好之所以这么着急清退商户，最主要原因就是已经找到了大客户，并且还得到了政府的补贴金。

鼎好二期 10 层被清退的商户将在 3 个月后领取鼎好退还的房租和押金费用，其中大部分商户都选择了留在中关村附近经营，只是继续留在西区的已经很少。“反正都得搬，就想找个能呆得长久点的地方，不然总是搬来搬去客户都给搬跑了。”原先在鼎好二期 10 层做数码相机的经销商陈哥说，“我们主要做相机渠道，肯定不能离开中关村，现在既然鼎好都开始调整了，那西区可能真的没法再呆下去了。”

随着新一轮的整改进行，西区几大电子市场的房租出现新一轮上涨。吴女士租下的海龙 13 层拐角位置的写字间单价是 5.7 元 / 天 / 平方米，鼎好和 e 世界价格略便宜，但鼎好的物业费比海龙贵，而 e 世界小面积的写字间已经所剩无几，最后每月的房租费用都得在 1 万元以上，这对陈哥这样的渠道商来说，压力确实有点大。所以陈哥把新的办公地点选在了数字物流港，只是按照中关村目前房租的上涨幅度他也不知道自己能否扛住。

另外，不少商户都很羡慕吴女士能在海龙租到商铺。自从西区调整以来，海龙最先面临整顿，当时清退了 7 层以上的经销商，面向高科技企业重新招租。吴女士能在海龙找到空铺一方面原因是她注册的公司本身就不是零售类，另外吴女士还很神秘地说了一句：“有钱好办事。”

虽然中关村西区多家物业都已经明文规定禁止零售类公司进驻，但还是有不少原先在卖场的商户设法给自己找到了在西区的落脚点。正如卖场市场部一位不愿意透露姓名的管理人员说：“海龙 7 层以上仍然有零售商，多数是走了内部人员的关系，但这样的利益关系又能维持多久？”

郭女士之前在 e 世界有四五家门店，今年下半年以来她决定全部清退。“今年的市场行情让我不愿意去冒险，压缩也是一种自我保护，我们现在把门店全部关闭，只保留了保福寺桥这边的办公室做渠道，最主要原因是今年的市场让我看不透 e 时间总经理换人了，卖场各类审查越来越严格，生意是越来越没有信心，那我就选择先观望一阵子，反正开店对我们这样的零售商来说很容易，但前提是对市场有把握。”

郭女士最没有把握的还是西区对电子卖场和经销商的最后“判决”，如今她看到的是大部分商户在撤退，也有像恒洲这样的苹果授权店受邀进入中关村，因为在未来卖场体验中心的地位会进一步加强。郭女士扎根中关村十多年，曾租过卖场一层大半以上的面积，现在她想观望观望再做决定。