

办公楼租金触底反弹 投资市场活跃

□ 本报记者 何沙洲

“作为西部中心城市的成都,在物业市场方面的发展潜力一直受到投资者的青睐,尤其是稳定快速发展的成都零售市场更是在投资市场上表现突出。办公楼市场方面,成都甲级办公楼租金在经过 2009 年整年持续下跌后终止下跌势头,本季度触底反弹,”仲量联行成都分公司董事总经理吴允堃告诉记者:“知名连锁品牌持续关注成都商铺市场,希望尽快进入消费力强劲的本地消费市场。住宅市场方面,尽管预售供应和销售量与 2009 年 4 季度相比有所下降,但是价格仍然稳步上涨。”

在仲量联行 2010 年第一季度对成都物业市场回顾报告中指出,第一季度,多宗商业物业的成交使得成都投资市场表现十分活跃。

办公楼: 租金止跌,租赁市场活跃

成都甲级办公楼租金在连续五个季度下跌之后,终于在本季度止跌反弹,平均租金环比上升 0.7%至 903 元 / 平方米 / 月。经过 2009 年一年的调整,市内各甲级办公楼的租金已基本已调整至最低水平,因此在本季度成交活跃的情况下,租金保持平稳并略

仲量联行成都分公司董事总经理吴允堃:“作为西部中心城市的成都,在物业市场方面的发展潜力一直受到投资者的青睐。办公楼市场方面,成都甲级办公楼租金在经过 2009 年整年持续下跌后终止下跌势头,本季度触底反弹。投资者对于住宅和零售市场相当看好。成都历来强大的消费力和高涨的消费热情成为投资者积极寻找可投资优质物业的巨大动力。”

微上升。本季度,成都市甲级办公楼净吸纳量为 4222 平方米,较上一季度环比上升 559.3%,租赁市场表现活跃。鉴于年初是办公楼租赁市场的传统淡季,因此吸纳量的大幅增长意味着成都办公楼市场需求释放,已经走出金融危机的负面影响。如,新加坡美体中心 Cenosis 在中环广场租赁 442

平方米,成立分公司,以及富士胶卷搬迁至力宝大厦承租 700 平方米。

商铺: 连锁零售商积极寻找物业

近期,国外或外地的知名连锁零售商(包括奢侈品、快速消费品以及餐饮等行业)如香奈儿、Zara、H&M 等品牌增加了对成都零售市场的商铺租赁询问。这主要是由于未来两年内成都将有一系列优质商铺物业投入市场,因此众多品牌都希望在成都零售市场的快速增长期内抢占市场份额。

但是,由于物业调整,市场空置率上升。截至季末,成都优质零售市场空置率环比上升 24 个百分点至 11.6%,净吸纳量呈负值,为 -35973 平方米。西武百货的撤出和百联天府购物中心的调整使得整体空置率上升。入驻西武百货原址的乐森购物中心目前仍处于装修阶段,仅有首层的 LV、Dior 等奢侈品牌以及二楼的部分品牌正常营业。

仲量联行成都分公司商铺部总监乔裕生指出:“尽管定位高端的仁恒置地广场以及航天科技大厦还未正式开业,但是仁恒置地广场目前已经开业的品牌例如劳力士、Canali 等,以及正在装修的 LV、Prada、

Burberry 等品牌的旗舰店,都表明成都奢侈品牌的集聚地正在红照壁形成。”与仁恒置地广场和航天科技大厦隔街相望的美美百货,也抓紧机会优化其品牌组合。奢侈品牌 Bottega Veneta 已经进驻美美力诚百货,预计今年二季度开业。

住宅: 价格仍然维持高位,销售速度放缓

成都就普通住宅市场而言,尽管预售供应和销售量环比均呈下降态势,但是价格仍较上季度上升 12%至 7161 元 / 平方米。高端住宅市场方面也呈现同样趋势:本季度,高端住宅预售供应与需求双双下降,但是价格同比上升 228%至 10874 元 / 平方米。

仲量联行成都分公司战略顾问及研究部总监谢凌指出:“政府的调控性政策并未对住宅市场产生十分重大的影响:虽然较上季度放缓,但成都高端住宅市场仍达到 36.6%的销售率,共有 1825 套住宅售出。高端住宅市场的需求主要由强劲的自住需求推动,但位于市中心的高端住宅,例如季末开盘的朗御,由于精装修、区位优势明显等特点,仍然受到投资者的追捧,投资购房比例明显高于一般高端住宅。”

投资: 交易活跃,投资者重回二线城市

2010 年 1 季度,成都物业市场完成了几宗较大的投资交易。全球知名的服务式公寓运营商雅诗阁成功收购位于锦江河畔、物业面积约 30000 平方米的一服务式公寓,成交金额接近人民币 5 亿元。零售市场成交活跃,凯德商用继续拓展其在蓉版图,与成都万科达成协议,以约人民币 46 亿元的价格收购魅力之城项目内的购物中心。该购物中心位于东三环五段,总面积达 58350 平方米。此外,凯德商用还以约人民币 55 亿元的价格从嘉德商用产业中国发展基金手中收购了位于火车南站附近的一商业地块。该地块面积约 3 万平方米,包括大型零售、办公楼以及住宅项目,其中大型零售商铺(天府购物中心)的面积约 134 万平方米。

2009 年国内二线城市物业市场的良好表现使投资者重新将目光投向了成都这样的二线城市。“投资者对于成都未来供应巨大的办公楼物业仍然持谨慎态度,而对于住宅和零售市场却相当看好。成都历来强大的消费力和高涨的消费热情成为投资者积极寻找可投资优质物业的巨大动力。”吴允堃总结到。

解工作、生活及各方面的压力,用健康的心理快乐的工作和营造幸福美满的婚姻家庭。

(郇宏田)

淮北临涣煤电请教授给女职工上心理健康课

4 月 15 日上午,淮北临涣煤电公司女工部举办“女子心理健康知

识讲座培训班”,邀请西安妇女心理保健教授关雪棉,给全公司女工讲

解如何当好家庭角色,如何处理好人际关系,怎样轻松愉悦的工作和

女性保健等基本常识。以期提升女职工身心健康,缓

牵手世博会 金堂钧瓷珍品“瑞泽四海”成礼品

□ 本报记者 李代广

“钧瓷亮相中国 2010 年上海世博会,不仅将钧瓷魅力展现在上海和世界面前,还将为中国钧瓷文化的传播发展开辟的领域、谱写新的篇章。这不仅是金堂钧窑的殊荣,也是河南人民的骄傲!”4 月 13 日上午,“中国 2010 年上海世博会钧瓷礼品启动仪式暨新闻发布会”在河南博物院隆重举行,中共河南省委宣传部副部长李宏伟在致辞中说。金堂钧窑系钧瓷世家,是中国钧瓷名窑。数十年来,金堂钧窑公司董事长李海峰以继承和发展钧瓷文化,弘扬民族精神,展现中原厚重的历史文化内涵为核心价值追求,培养造就了众多钧瓷艺术大师和技术人才。近年来,相继创作出了《和樽》、《坤德尊》两件至尊国礼,被评



国即将亮相上海世博会的钧瓷珍品《瑞泽四海》——“世博鼎”、“世博簋”。

为中国创意产业高成长企业 100 强、河南名牌和中华人民共和国外交部和海峡两岸关系协会指定为国家领导人钧瓷礼品创作企业。

钧瓷珍品“瑞泽四海”作为中国 2010 年上海世博会礼品,是“钧瓷窑变”和“世博盛宴”的绝妙结合,是文化“神”和“韵”的合二为一,必将是精彩世博中画龙点睛的典藏之作。

李海峰在发言中说:“这次,我们为上海世博会设计、制作了 365 件钧瓷珍品,以表达我们对中国 2010 年上海世博会的奉献之情。这是金堂钧窑发展史上的又一重大盛事,此次开发设计的具有中国和世博元素的传世钧瓷珍品‘瑞泽四海’,不仅把钧瓷艺术奉献给了后世,同时也把中原腹地厚重的历史文化告诉给了世界。”

驶进上海世博会 高调进军新能源

重庆建设摩托车股份有限公司成为上海世博会重庆馆惟一参展企业

□ 罗先猛 邓平

2010 年 5 月开幕的中国 2010 年上海世界博览会(简称“2010 年上海世博会”),将吸引世界各国 7000 万人次前往参观。上海世博会重庆馆的主题为“山地森林城”,整个场馆分为五大板块,包括“天生重庆”、“人文重庆”、“奇迹重庆”三个展览展示区和新能源 4D 体验、非物质文化遗产和高科技演示两个互动体验区。其中新能源 4D 体验区展示的新能源概念车“乐活”——作为“汽摩名城”的重庆市在上海世博会重庆馆展出的两辆机动车之一(其中还有一辆建设电动踏板车,预计 2011 年上市),由重庆建设摩托车股份有限公司设计研发,整个新能源展区也由重庆建设摩托车股份有限公司设计布置,从而使重庆建设摩托车股份有限公司成为上海世博会重庆馆唯一一家独立参展的企业,为建设进军新动力新能源奠定了坚实基础。

新能源展区受到领导高度称赞

2010 年上海世博会重庆馆建设

新能源展区,展示主题为“新能源改变社会和文化环境——寻求城市发展和绿色能源的科技智慧”。整个展区设计布置新颖别致,观众来到展区,首先看到的是一个充满未来感的有机形体,这个形体像一棵树一把伞,但它的真正功能是一个未来新能源交通系统中的充电站。充电站是整个城市交通能源系统中的一个点,它将为城市保障型系统车辆、私家车和城市公共汽车提供能源补充,同时还具备 GPS、RFID 信息系统显示以及城市路况即时播报系统、报警、救护、救助等多种功能,起到了城市交通信息服务的功能。充电站的伞顶是太阳能光伏电池板,满足充电站的工作和照明用电。在这里,观众能感受到这些功能的实际应用,体验新能源理念及其广阔的发展前景。此外,在展区中心有重庆建设摩托车股份公司设计研发的实体新能源概念车,届时观众可登上新能源概念车,在多媒体技术展示的大河航道、大桥、公路、轨道交通网、空中索道中进行虚拟驾驶,在风驰电掣中体验“畅通重庆”。

在新能源 4D 体验区,重庆建设

摩托车股份有限公司策划制作了宣传介绍新能源的专题片,立足重庆的城市化发展进程,以未来重庆的角度审视回顾现在的重庆,用独特的视角来展望新能源对未来城市发展的深远影响,向观众传播新能源让城市更美好的发展理念,展示重庆在独特地理条件下的城市形态,探索重庆城市发展脉络,畅想未来新能源交通创造了新的社会文化环境,从而形成自然、城市、人和谐共存的美好前景。

目前,上海世博会建设新能源 4D 体验区的参展新能源概念车已经完成入场布置,展示重庆未来城市风貌的 4D 影院设备也已完成阶段性调试。近日,重庆市副市长童小平一行在重庆世博办主任杨丽萍、重庆建设摩托车股份有限公司副总经理于江等的陪同下,到上海世博会重庆展馆视察指导工作,并着重视察了新能源展区的准备情况。童小平在听取完汇报后,观看了 4D 影片,对建设新能源展区的参展准备工作及进度表示满意,并勉励建设布展人员再接再厉,按时保质保量完成后续准备工作,为充分展现新重庆、

新建做出最大努力。

“乐活”驶进上海世博会

重庆建设摩托车股份有限公司利用一年多时间为上海世博会精心打造的新能源概念车——“乐活”(英文名称 LOHAS),是一辆三轮车,蕴含“快乐生活”之意,拥有完全自主知识产权,于 5 月 1 日在上海世博会重庆馆正式与观众见面。

“乐活”整个车身长 2 米,宽 1 米,高 1.3 米,采用前面一只十寸轮胎、后面两只十寸轮胎的三轮车造型,主要作为城市单人交通工具使用。“乐活”借鉴了“水立方”的外观造型,整体看起来呈卵形,像海龟,车身为全流线型,全封闭的驾驶室里只有一个座位,方向盘采用了类似飞机驾驶舱使用的手柄,中央还集成了娱乐控制键,两侧半透明亚克力材料的车门上布满了裂纹状的图案,由于采用全封闭的流线型设计,“乐活”的风阻系数小于 0.12,仅相当于普通轿车风阻系数 40%左右,加上轮胎小,摩擦力也

就更小,节能效果十分明显。

作为新能源概念车,“乐活”最值得称道的还是环保、节能和零排放性能。“乐活”动力系统采用的是锂电池组组成的动力电池,同时配备能量回收系统,在下坡或刹车时,能够将动能转换为电能,更提高了节能效果。据测算,“乐活”拥有相当于 200CC 排量摩托车的动力,最高时速可达 60 至 80 公里,充一次电续航里程可达 150 至 180 公里,平均每公里能耗不到一角钱,只相当于同等排量汽油发动机的十分之一,正好切合了“乐活”倡导的健康、可持续性的生活方式。

此外,“乐活”还配置有多方位的高科技自动化设施,可以无人自动驾驶,可以通过智能泊车系统自动停车到位,可以通过全自动 GPS 导航系统自动寻找最佳行车路线;同时车身还可以自动伸缩,当遇到障碍物时,底盘可自动升高 5CM,而在停车的时候,车身可以缩短到 1.6 米。“乐活”集低碳排放、节能环保、车身短小、停放方便、安全舒适于一体的诸多特点,非常适合现代时尚人群作为城市代步的交通工具。

中国烟花产业谋“安全发展”

由于烟花爆竹行业是火灾等事故的高发领域,占有全球九成消费市场的中国烟花爆竹产业正面临“安全发展”的困惑。

正在江西萍乡举行的 2010 年中国(上栗)国际烟花爆竹产业交易会上,烟花爆竹产业的安全引发与会人士的热议。

作为喜庆消费品,诞生于中国古代的烟花爆竹给人们带来美的享受。2008 年 8 月 8 日北京奥运会开幕式上,五彩的中国烟花点亮鸟巢璀璨的星空;中国人逢年过节、办婚庆乃至国家大事都要燃放烟花以示庆祝。

据国际烟花协会执委会主席、中国食品土畜进出口商会副会长杨胜军介绍,中国已成为烟花爆竹生产和贸易大国,产量占全世界产量的 90%,去年出口创汇 5.57 亿美元。但令人痛心的是由烟花爆竹引发的安全事故时有发生。

今年 2010 年 2 月 26 日,广东普宁市军埠镇石桥头村村民燃放烟花引起爆炸,造成 19 人死亡,50 人受伤。2009 年 12 月 5 日,一辆装载 18 吨黑火药前往河北沧州一家花炮厂的车辆在京珠高速发生大爆炸,造成现场 4 人死亡,附近 29 名村民受伤,附近 2000 多户房屋受损。

面对安全生产的巨大压力,一些爆竹传统生产基地徘徊在延续或退出生产的艰难选择中。

杨胜军说,烟花爆竹产品从生产、仓储、运输、流通、燃放等各个环节都可能引发安全事故,不仅对人身、财产造成伤害,也将直接危害到整个烟花爆竹产业。

与会人士认为,安全事故发生一个很重要的原因,是中国烟花爆竹经营企业过多过小,恶性竞争所致。从国家监督抽查和湖南、江西的定期监督抽查来看,近年中国烟花爆竹产品的合格率徘徊在 60%至 70%之间,一些企业超产量、超规格制造产品,使不合格产品流入市场,留下了诸多安全隐患。全国烟花爆竹标准化技术委员会工作人员黄茶香说,中国对烟花爆竹制定了严格的质量标准,当前有关部门应该采取有力的措施提高产品质量,加大对产品标准的执行力度,加强对烟花爆竹产品的流向登记制度,以减少安全事故的发生。

她同时认为,大型焰火燃放需要专业队伍,广东普宁今年发生的燃放事故,如果请专业的燃放队伍就不会发生。

萍乡市安全生产监督管理局副局长韩成说,烟花爆竹的生产和燃放在中国虽然有很长的历史,但是整个产业无论是布局、设施、管理、生产技术还是员工技能均处于较低水平。

为此,中国地方政府正在着力整合烟花爆竹产业。中国烟花爆竹的发祥地江西省上栗县表示,在今年 9 月份前,将把现有的 1093 家烟花爆竹生产企业整合至 650 家,建立一批集约化生产的大型企业集团;四川省则鼓励产值 1000 万元以上的生产企业通过兼并重组、改造扩建,淘汰规模较小的生产企业。

同时,能否利用高科技消除生产和燃放中的不安全因素,成为中国烟花爆竹行业继续生存并壮大的关键。令人欣喜的是,近年来,相关的科技工作者从烟花的配方药剂到制造工艺,从产品的更新到安全环保不断进行研究,已开发出一些经济适用和安全环保的新材料。南京理工大学创新研发出“芯片礼花弹”、“防水烟花”、“音乐烟花”等样机,关键技术达到国家水平,这些样机已被国内一些企业引进生产。

杨胜军说,随着中国各地对烟花爆竹行业集团化经营、集约化生产的推进,以现代化的高新技术提升传统花炮产业,改进生产工艺,可以预见,中国烟花爆竹行业的安全性将不断提高。

(李兴文)