

2016 成都房地产市场上半年回顾

甲级办公楼市场租赁氛围有所回暖，社区型商业积极扩张

■ 本报实习记者 何孟书

作为房地产专业服务领域的全球领先者，仲量联行的市场研究团队坚持定期市场调研。7月14日，仲量联行成都公司发布了2016成都房地产市场半年回顾，本次发布除提供最新市场动向、揭示最新趋势外，还进一步解析仲量联行最新研究成果(下一个高增值市场)，以全面领先的市場研究协助客户把握市场脉动，洞悉市场先机。

甲级办公楼市场 升级活动较为活跃

2016年上半年，甲级办公楼市场仅一个项目建成入市，整体空置率较2015年末降低2.3个百分点，但仍处于高位。持续高企的空置环境为租户赢得更高的议价能力，大部分业主依然通过降低账面租金或提供更长的免租期等方式来吸引租户。成都市整体租金尚处于下跌通道。截至6月底，甲级办公楼市场净有效含税租金94元/平方米/月，较2015年同期下降1.6%。稳步回升的租赁需求及大面积租赁成交，带动净吸纳量同比上涨。成都办公楼市场的整体租金水平相对较低，甲级办公楼市场的升级活动较为活跃；而成都良好的商业及居住氛围对外地/外资企业的吸引力亦保持高位，新设立需求相对旺盛。

“2016下半年，市中心分区域将继续迎来多栋甲级办公楼交付，或进一步推高该区域的空置率，业主或提供更多优惠以提高入驻率；未来2-3年，市中心区域内的高品质办公楼项目凭借优越的地理位置、成熟的商务氛围，有望取得较好的租金及租赁表现。随着中海国际中心、银泰中心等高品质项目的落成，南部新区的办公氛围亦将进一步成熟，区域对优质租户的吸引力或将增强，加之区域整体租金水平相对较低，该区域的成交有望保持活跃态势。”仲量联行成都商业地产部总监黄璐表示，“同时，我们也看到，由于工期较慢或预租不理想，部分项目延迟交付的可能性较大”。

优质零售物业 面临较为频繁的品牌或定位调整

成都零售市场总体保持活跃，国际品牌继续优化店铺组合。上半年，成都优质零售



● 仲量联行成都董事总经理谢凌在介绍优质零售物业市场

物业市场继续保持活跃态势，其中不乏一些国际知名品牌。与此同时，受奢侈品消费减弱以及核心商圈竞争加剧的影响，国际品牌进一步优化店铺组合。总体来看，地段好、品质高、运营能力强的物业往往能够在较短时间内吸引适合的品牌以保持入驻率。

2016年上半年成都仅有一个泛悦Mall新项目入市，另一方面，随着市场竞争压力的增大，在新增供应和百货关店的共同影响下，上半年成都优质零售物业的总存量减少约2.2万平方米至564万平方米。尽管空置率有所上升且主力店的退出难以在短时间内找到新的租户更替，但整体市场的租赁需求仍然活跃。

新增供应将集中在非核心商圈，零售物业的调整转型或将持续。随着市场竞争的加剧，项目间两级分化的趋势愈加明显。为了提升物业的竞争力，减少同质化，部分优质零售物业或将采取调整租户组合，引入更具特色的体验型业态或者举办各类主题活动提振人气。仲量联行成都董事总经理谢凌表示：“在宏观经济增速放缓、电子商务对实体零售的冲击以及零售物业的集中供应等多重压力下，物业市场将会面临较为频繁的品牌或定位调整。部分购物中心将有可能引入

更多餐饮、儿童、娱乐及服务业态以吸引客流。在此情况下，如何引进恰当租户，在提升入驻率的同时精准定位目标客群是它们需要首要考虑的因素”。

高端住宅市场 推盘速度明显加快

上半年，中央及地方政府出台了诸多涉及金融、税收和公积金等方面的购房新政策，大大减低了购房门槛，并有效促进了购房需求的释放。受多个利好政策的叠加效应，成都高端住宅市场去库存速率明显加快，令库存量较去年第四季度显著下降了24.8%。受市场情绪回暖的影响，推盘速度明显加快，成都市高端住宅市场共有6个项目取得了新预售证。就平均资本值而言，随着利好政策地逐步落实，以改善型为主的购房需求被大幅释放，新房和二手房的平均资本值都出现不同程度的上涨。

与国内部分主要城市相比，成都住宅价格在上半年的上涨幅度相对健康，预计2016年下半年内成都的住宅市场政策环境将持续宽松，令购房需求进一步释放。加之购房者对房价持上涨预期，部分持观望态度的购房者，或将于近期择机购房。因此，预计成都

高端住宅成交将会持续活跃，平均资本值有望继续平稳上涨。

物流仓储市场 整体空置率上升

上半年成都优质(非保税)物流仓储市场迎来6个物流园交付，使存量增加34万平方米。电商积极拓展业务衍生庞大的仓储需求。然而，受期间的新增供应较多所影响，市场整体空置率上升。下半年展望，市场新增供应将达30万平方米，新兴片区供过于求的局面或将加剧。“新兴开发区域如龙泉驿及青白江预计有多个大型物流园入市，加之部分高空置率的已落成项目急迫寻找租户，因此，我们预计新兴片区的项目之间将越来越激烈。反之，在成熟片区如双流及新都仍会受到最终使用者青睐，项目将能保持稳定的运营状态。”仲量联行成都工业部总监景颐表示。

高品质物业 将备受关注

上半年，成都投资市场成交相对活跃，最为瞩目的则是仲量联行代表银泰经平安信托将成都银泰中心T3办公楼整栋售予平安人寿，此项交易也打破了成都办公楼大宗交易市场两年的沉寂。

在最新的市场研究中，仲量联行发现成都的资产价值被低估，其主要原因来自于当前高企的空置率以及庞大的未来供应，导致许多外来投资者误认为这些城市的投资型物业并不具备巨大的增长潜力。然而，供过于求的现象只存在于低品质物业市场，而成都投资市场目前缺乏的是可供投资机构选择的高品质物业。目前，政府正在推动商业地产“去库存”的进程，并积极研究通过行政手段提升单一业权项目的入驻率，同时致力于从改变土地用途、区域规划等方面以达到减少未来商业地产供应量的目标。随着中国西部地区的产业升级，预计未来商业市场最终使用者的需求将主要集中在高品质商业物业。此外，在资产证券化及未来房地产信托推行的前景下，拥有较高回报率的优质办公楼及零售物业将有更大的资产增值空间。因此，机构投资者需要更加关注华西区的投资机会，以迎接未来丰厚的回报。

成都电子竞技产业协会挂牌成立

■ 孙明晨

7月14日，成都电子竞技产业协会在蓉正式挂牌成立。成都市民政局副局长叶雪梅、成都市经信委副主任冷知用等相关部门领导出席了协会成立大会。

据了解，成都市电子竞技产业协会成立后，将整合各方资源，在2016年下半年推出系列精品赛事，创建特色品牌，未来将庞大的年轻一代群体资源转化为成都电竞产业发展的动力资源，除了组织规范化、专业化、国际化、市场化的竞赛之外，还会为电竞线上平台团队、电竞场馆管理团队、电竞项目创意团队、电竞游戏制作团队、电竞推广团队等匹配孵化资源、活动资源及项目资源。

通过构建产业研究平台、企业共享互助平台、爱好者活力平台、协会服务平台，进一步推动成都电子竞技产业协会发挥实效，这将是协会未来发展的核心宗旨。同时，协会重视产业发展研究，将成立产业研究专家团。按照产业发展和行业细分，定期发布成果和动态信息、专题报告和编制成都电子竞技产业年度报告及发展对策建议。希望未来成都市电子竞技行业在成都电子竞技产业协会的带动下为城市拓展更广阔的电竞产业化发展空间，吸引更多元化的投资可能性及项目开发。

电子竞技项目自作为新型体育项目以来，逐渐形成了规模化、多元化、年轻化的用户群体结构，在互联网发展浪潮带动下，电

子竞技产业相较于其他体育项目拥有更多的创意发挥与消费基数，为体育产业化奠定了创新基础。

近年来，全国各个大中型城市的电竞产业出现了百花齐放的态势，随着电竞产业的日趋红火，正在有越来越多的地方政府支持这项朝阳产业，电竞产业发展已是大势所趋，成都已成功承接举办过WCG、CFPL逆战全国总决赛等大型品牌赛事，人群接受度与玩家参与氛围均达到一定高度。成都电子竞技产业在各类运营商的带动下发展迅猛，也有不少的企业支持电竞发展，各类赛事不断涌现，电竞选手参与热情高涨。

四川泰合置业集团董事长王小勇、成都华萧文化传播有限公司执行董事谭军分别



代表广大关注电子竞技产业发展的社会企业及发起团体会员作致辞，成都市民政局副局长叶雪梅宣读同意社会团体名称预登记批准文件。随后，由成都电子竞技产业协会筹备组代表尹倩做筹备工作报告并宣读了协会章程，提请大会审议。发起会员单位推选银汉先生作为协会主席，此外，大会还按照市民政局的流程选举和提名协会副主席宁川、秘书长尹倩，选举成都电子竞技产业协会理事会、监事会人员等。

绵阳推进现代水产业发展

■ 陈显友 李志豪

稻田养鱼、稻田养泥鳅、稻田养殖小龙虾……作为“沃野绵州”生态循环农业工程重点项目的绵阳市江油贯山稻田综合种养，今年可谓“稻香鱼欢”。近年来，绵阳市在加快水产养殖产业发展过程中，积极转变方式调结构，持续推进传统产业向现代水产业发展。目前，全市现有宜渔水面60万亩，可养水面40万亩，已养水面35.25万亩。2015年水产品总产量10.41万吨，渔业经济总产值24.3亿元，全市农民人均渔业收入640.2元，为农民增收农业农村发展作出了积极贡献。

加快转变水产养殖方式

“我们的生态鱼根本不愁卖，你看嘛，这一路都停起买鱼的车，他们都在等到装箱。”三台鲁班水库养殖办公室主任庾磊笑着说。

近日，记者在三台鲁班水库捕鱼现场看到，十数位渔民张网、赶网、收网，半天时间，上万斤生态鱼便捕捞上船，而在岸边早已排

起了收购鲜鱼的装车长龙，现场欢声不断。可几年前，鲁班水库的情形让人痛心！上世纪90年代，网箱养鱼在当地逐步兴起，到2007年，3000多口网箱密布在13平方公里的水面，随着网箱增多，鱼类饲料与排泄物不断进入水中，大大超出了库区水体自身净化能力，导致水质开始富氧化。为改变湖水水质恶化的情况，加快转变水产养殖方式，2013年绵阳市将鲁班水库列为小流域整治目标，从此走上生态环保养殖之路。

而这只是近年来绵阳市加快转变水产养殖方式的一个侧影。

在池塘养殖方面，绵阳市大力调整品种结构，确保大宗品种安全有效供给，不断加大名特优新品种的推广和养殖规模。目前，在绵阳市养殖的名特优品种已达20多个，在水产品总产量中占35%以上。

在大水面渔业方面，主打绿色、有机品牌，全市10多万亩水库全部取缔了网箱和施肥养殖。

在设施渔业方面，充分利用山区冷水和亚冷水资源建设养鱼基地，发展虹鳟、雅鱼等

品种养殖，目前，全市已建成投产冷水鱼养殖场2.79万平方米，工厂化养殖设施8.1万平方米。

助推一二三产业融合发展

盛夏的天气酷暑难耐，安州区巴蜀渔都大厅里的“水循环系统”派上了用场：同样凉快，省去了空调，宾客更喜欢用自然的方式降温。“有醋、蚕桑文化博物馆，还没听过鱼文化博物馆，我打算明年建一个，展览鱼文、鱼食、鱼情等。”巴蜀渔都负责人刘祖培说。

当前，绵阳市正大力发展休闲渔业，全市重点生产基地都结合自身优势，实现渔旅结合，综合发展。目前，全市已有三个基地获得农业部休闲渔业示范基地称号，一个基地获得四川省示范农庄称号。

在培育新型经营主体上绵阳市也下了大功夫，水产龙头企业37个，培育渔业合作社84个，其中国家级示范社1个，省级示范社2个，市级示范社7个，家庭渔场25家，创品牌商标6个。他们的发展壮大，提升了全市渔业

产业化经营水平，增强了渔业生产能力。

同时，绵阳市投入4.1亿元资金，相继建成了盐亭西部水产产业园、绵安水产产业带及凯江、涪江河滩连片鱼池超1000亩的规模化、专业化、产业化池塘渔业基地；鲁班、武都、燕儿河等大中型水库组成的大水面生态渔业基地；北部山区冷水鱼养殖基地，丘区稻香鱼村等一批各具特色的渔业基地和国家级良种场1个、省级良种场4个，为推进现代水产业的发展奠定了坚实的基础。

网上销售、在线监测、手机APP等现代手段在渔业生产管理、经营中的逐步推广应用，推动了互联网+现代渔业发展，促进了产业升级。

强化渔业生态文明建设

有山、有水、有自然，天地自宽广。或是隐藏在乡野中的民居，或是在湖心的渔家乐，依着秀丽的山水环境，勾勒出了绵州别样的渔业风情。

近年来，本着因地制宜的原则，绵阳市

四川制造业

谋求“智能转身”

德阳将与德国展开合作，共同打造具世界影响力的先进装备制造制造业基地

■ 杨成万

“利用智能化技术制造一辆汽车的起点始于接到消费者订单的一瞬间，信息化管理系统通知工厂各个环节准备排产。同时，发动机厂、零部件园区的多家配套厂也将接收到这一生产需求，开始调配零配件。”川汽新能源汽车分公司常务副总经理曹国栋希望随着“一号工程”的实施，打通纯电动汽车电池、电控、电机的技术经络，实现规模化生产，降低生产成本。这不仅仅是智能制造产业充实“一号工程”内涵的真实写照，也是制造业人士对“一号工程”实施智能制造产业创新改革效应的期待。

川企寄望“一号工程”

依托四川科技优势和产业基础，加快发展新一代信息技术、航空航天、先进电力装备、智能制造装备、先进轨道交通装备、节能环保、油气钻采及海洋工程装备、汽车、新材料、医药等产业，这不仅是前不久四川省政府发布的《中国制造2025四川行动计划》的内容之一，也是正在实施的四川省“一号工程”的内容之一。

不过，曹国栋特别关注的还是智能制造，“智能制造并不一定是‘高大上’的项目，传统产品只要应用了智能化的技术，同样也算智能制造。比如，由川汽公司自主研发生产的野马C30纯电动轿车，目前有17项专利，其中3项是发明专利。公司已被政府部门授予‘新能源汽车示范运营基地’称号。我们希望通过‘一号工程’的实施，到2020年的时候，在全国新能源汽车行业中拥有足够的话语权。”

在发展智能制造产业方面，四川上市公司自然不会缺席。四川长虹的“彩电智能制造示范试点”项目，已于2015年9月10日入围工信部“2015年智能制造试点示范”项目，也是四川唯一一家入围企业。

四川“智造”多点并进

“智能制造日益成为未来制造业发展的重大趋势和核心内容，也是加快发展方式转变，促进工业向中高端迈进、建设制造强国的重要举措。”四川省社科院研究员邵平斌认为。

正在实施的四川省“一号工程”将智能制造作为提升四川制造业竞争力的重要手段。在区域上，要求成德绵地区，特别是德阳要重点推进装备智能制造核心技术攻关，深化国家高等职业教育综合改革试验，加快建设国家高端装备产业创新发展示范基地。

德阳将与德国从三个方面加强合作交流，推进智能制造产业发展。德阳市经信委相关负责人表示，一是推进工业机器人、数控机床、自动识别等先进制造技术在传统制造业的应用推广；二是建设中德(德阳)装备制造产业园，共同打造具有世界影响力的先进装备制造制造业基地；三是共建中德汽车学院、德国库卡机器人学院，源源不断地为双方企业培养输送高层次人才。

绵阳在发展智能制造产业方面也有“落地”行动，目前四川长虹搭建起了智能制造平台，不但实现了降本增效，还将完成从大规模生产向大规模个性化定制的转变。

而成都市重点在高新区将智能制造技术应用于航空航天、机电装备等产业。

相继推广了稻鱼复合种养，鱼菜、鱼藕结合种养等模式。作为“沃野绵州”生态循环农业工程的重要内容，稻田综合种养，可谓一地多收。水稻田里“爬”出泥鳅、龙虾等，不仅粮食产量不减，还可获得养殖收益，农民发展积极性很高，几年间，稻蟹、稻虾、稻鳅等多种稻鱼共生模式在全市“遍地开花”，今年，绵阳市稻田综合种养面积已达到66000亩，江油贯山、游仙建华等千亩以上集中连片的综合种养示范基地发展成效尤为突出。

为了保护渔业生态环境，在加强渔业法律法规宣传，强化渔业水域环境监测与保护的同时，绵阳市认真实施春季禁渔制度，组织开展打击电毒炸鱼等非法捕捞专项行动，相继建立了梓江、凯江、平通河三个国家级水产种质资源保护区，切实落实水下工程作业渔业资源补偿措施，积极开展增殖放流，“十二五”期间，全市组织在境内重要江河放流各类珍稀、经济鱼种2000多万尾，江河渔业资源有效恢复，渔业生态环境得到逐步改善。