

中国新兴城市 50 强
商业房地产市场新焦点

□ 本报记者 何沙洲
通讯员 庞显隆

3月22日下午,国际知名的房地产服务及投资管理公司仲量联行在成都发布最新研究报告《中国新兴城市 50 强》指出,为满足经济迅猛增长的需求,预计未来 10 年,中国新兴城市 50 强中的主要城市将新建 8000 多万平方米的现代零售物业和接近 3000 万平方米的甲级办公楼,为市场带来亟须的商业房地产供应。

“1.5 线过渡型城市”脱颖而出

《中国新兴城市 50 强》报告,重点介绍了企业租户、房地产投资者、开发商、零售商和酒店业者在中国新兴城市 50 强——即中国大陆地区 50 座二、三线城市中将面临的巨大商机。

大规模的城市建设以及经济的快速发展,正在使中国的城市发生着快速的转变。其中,仲量联行定义的九座“1.5 线过渡型城市”已脱颖而出,分别是:成都、重庆、大连、杭州、南京、沈阳、苏州、天津和武汉。这些城市正快速迈向成熟,而作为大型多元化开放型经济体,它们的各个房地产市场细分市场都拥有众多商机。未来中国



正在举行的《中国新兴城市 50 强》研究报告会 (何沙洲 摄)

新兴城市 50 强的办公楼市场将主要集中在 1.5 线城市。

仲量联行中国研究部总监柯志谦表示:“《中国新兴城市 50 强》报告着重介绍了 50 个将成为下一个 10 年大家关注焦点的中国城市,旨在为那些希望在传统的一线城市之外拓展业务的公司提供战略指导信息。值得关注的是,在今后 10 年间,这 50 座新兴城市的经济增长总和预计将占全球整体经济增长的 12%,其中囊

括了全球发展最快城市的前 10 名,尤其以成都、重庆和天津的表现最为突出。这些数据充分表明,中国新兴城市 50 强无疑将是全球房地产市场未来 10 年蕴藏最大商机的市场之一。”

同时,随着可交易物业资产数量的增长以及市场透明度的提升,机构投资者对中国新兴城市 50 强商业房地产市场的投资兴趣也将随之增加。他们关注的焦点将是零售物业细分

市场,这将成为最大的房地产市场商机。其主要驱动力是这些城市中产阶级人口数量的强劲增长。预计未来 5 年内这些城市中产阶级的人数将增长一倍,达到 1.25 亿元以上。

“新兴城市 50 强”成都居首

在《中国新兴城市 50 强》榜单的基础上,仲量联行还专门发布了《中国领军城市——成都城市白皮书》,进一步对成都的经济指标、人口分布、城市规划、产业结构等领域进行详细深入地研究,解析成都作为“成渝经济区”核心城市所具有的发展潜力。

研究报告指出,成都已跃升至中国房地产市场新兴城市 50 强的首位。在中国新兴城市 50 强中,成都拥有的甲级办公楼总量最大,且牢牢占据这些城市中最重要办公楼市场的地位。同时,零售物业供应在成都市场快速增长,预计在未来 3 年内,成都市场将有超过 200 万平方米的购物中心及超过 10 万平方米的百货商场投放市场。

此外,成都在物流仓储细分市场也存在巨大的市场商机。据仲量联行统计,目前中国拥有国际标准的物流仓储设施供应严重不足,总存量仅相当于美国波士顿一个城市的物流仓

储空间。然而,交通基础设施的不断改善,零售业的强劲增长以及中国制造业基地向内陆地区的转移,这些因素将充分带动物流仓储细分市场的未来发展,仲量联行预计成都将迅速晋升为新兴的一级物流中心。

仲量联行成都董事总经理吴允棠表示:“创造多元化的经济始终是成都实现繁荣发展的战略重点。作为‘成渝经济区’的核心城市之一,成都正以其多元化的产业构成、完善的城市基础设施建设、优惠的商务政策、高效的政府管理、作为西部核心城市的地缘优势、高素质的人才储备和相对低廉的生产及人力成本等优势受到国内外房地产租户、投资者和开发商的关注,并因此吸引了大量的跨国公司到成都落户。”

而且,随着产业西进的趋势,加上成都第三产业的蓬勃发展、汽车等新兴工业的崛起以及强劲的零售消费,成都未来的物业市场仍将保持良好的发展潜力。“成都是那些寻求在中国西部扩展业务的企业尤为青睐的城市。我们预计,在下个 5 年内,成都经济将持续蓬勃发展势头,人口及优质人才流入将呈现增长趋势。在巩固并扩大其在西部地区领先优势的前提下,成都将在经济、文化及国际化程度等方面向上海、北京、广州等一线城市看齐。”吴允棠如是说。

又一大型清洁能源项目将落户信阳市罗山县。河南省能源结构调整重点项目——

信阳燃气电厂工程获得核准

近日,河南信阳燃气电厂工程(×等级燃气蒸汽联合循环热电厂)获得河南省发改委核准。至此,又一大型清洁能源项目落户信阳市罗山县。

河南信阳燃气电厂核准过程历时 10 年,经过国家级专家组现场勘察,组织召开了预可研、可研、环评、规划等各项专题评审会议,在各级政府及职能部门的大力支持和帮助下,经过河南弘昌燃气电力有限公司坚持不懈的努力,信阳燃气电厂工程顺利通过各项评审并取得了个项支持性文件,达到了核准条件。

信阳燃气电厂工程是河南省能源结构调整重点项目,该项目的核准,将极大地

改善河南省电网以火电为主,电源结构比较单一,快速调峰手段不足的现状,每年将节省标准燃煤约万吨,大大减少二氧化碳等大气污染物的排放,环保效益显著。

信阳燃气电厂工程总投资约为亿元人民币。其中为落实气源,公司投资亿元新建西气东输二线南信支线配套工程,投资亿元新建罗山县城市供热管网工程。

在工程建设过程中,河南弘昌燃气电力有限公司将抓紧落实项目建设资金,优化工程设计,选用节能设备,加强节能管理,争取早日完工并网发电,为信阳经济发展做出一定的贡献。

(袁汉刚 本报记者 李代广)

新型 GJF 干燥超微粉碎机

国家高新技术企业浙江丰利粉碎设备有限公司研发的 GJF 干燥超微粉碎机列入国家火炬项目,评为国家重点新产品。

专家认为 GJF 干燥超微粉碎机集干燥、超微粉碎、分级三重工艺于一体,成功解决了含水量高的物料的超微粉碎难题,是粉体工程的重大突破,其技术处于国内领先水平;所采用的三角形齿圈定子和带高速活动锤的转子结构以及带变速分散机构的双螺旋加料装置属国内首创。

浙江丰利运用已引进的国际超微粉体先进技术(德国 HOBERT 技术),优化产品结构,将高精度涡轮式超微分级机和高速冲击式超微粉碎机有机结合起

来,在粉碎过程中达到最大的节能效果。经用户使用证实,该机具有干燥效果好、粉碎细度细、能耗低、使用寿命长等特点,特别适用于化工、食品、染料等行业的干燥超微粉碎,能最大限度地提高产品质量和生产率,具有显著的经济效益和社会效益。

目前,GJF 干燥超微粉碎机各项性能达到国外同类产品水平,且价格只有进口价的 1/3—1/5,产品出口马来西亚、印尼等东南亚国家;替代进口产品在国内外多家企业广泛应用,深受用户欢迎。

咨询热线:(0575) 83105888 83100888 83185888 83183618 网址:www.zjfgli.net 邮箱:fengli@zjfgli.cn

商务部等国家部委参与主办,中国外商投资企业协会等 80 多家境内外知名商、协会参与协办——

第七届中国河南国际投资贸易洽谈会隆重举行

本报讯(记者 李代广)第七届中国河南国际投资贸易洽谈会 3 月 23 日在郑州举行。

本届投洽会由商务部等国家部委与河南省人民政府共同主办,中国外商投资企业协会等 80 多家境内外知名商协会协办。截至目前,全省共邀请到境内外客商。其中,境外客商、境内客商 3670 人。

本次投洽会是历史上主办、协办单位最多,参会客商层次最高,签约项目金额最大的一届。3 月 23 日当天,安排专项活动,包括项目对接会、跨国公司对话中原

恳谈会、河南省招商引资项目银企对接会、科技成果发布对接会、民营企业助推中原经济区建设高峰论坛、河南省电子信息产业合作交流对接会、豫台产业合作交流恳谈会、河南省住房和城乡建设项目洽谈会、中国(郑州)主食产业化峰会、河南企业国际化经营与风险管理高层论坛、河南省融资租赁合作交流洽谈会等。

据透露,经过前期对接洽谈,预计大



会签约金额将在亿元以上,一批境内外知名企业与合作项目将在大会签约,成为亮点。

专利拍卖招商公告

受托权利人委托,北京金槌宝成国际拍卖有限公司将对下述专利(申请)权进行拍卖,欢迎报名参与竞买。详情可查阅我公司网站:www.jcbcpm.com,或致电 010-57110083 索取详细资料。

1、可控流的两用酒壶(ZL200920300473.8)

本实用新型采用在一个酒壶中制作出两个腔体,并将这两个腔体用盖板隔绝,避免两种酒产生混合。经多次改进,构思巧妙、造型古朴、美观别致,是集观赏性、实用性、娱乐性、知识性于一体的可收藏的工艺礼品。

2、稀土硼碳共渗剂(201110230923.2)

本发明用于对工件进行稀土硼碳共渗处理。共渗层与基体结合牢固,渗层组织致密,其耐磨性、耐蚀性增强,具有高的韧性和耐磨粒磨损性、抗蚀性、抗静载、动载磨损、抗高温侵蚀。成本低、应用面广。

3、重型客、货车前防抱死制动器(ZL201120197462.9)

轻卡鼓式防抱死制动器(ZL201120348005.5)

鼓式断气驻车防抱死制动器(ZL201120347966.4)

本系列专利技术全面克服了蹄式制动器存在的先天性技术缺陷,被科技部列为国家星火计划。其特点是:防抱死、防偏、防滑、自动补偿制动间隙,在任何情况下紧急制动,其跑偏量等于零;360 度圆周都有摩擦片,制动摩擦面积比蹄式增大两倍,制动效果高,安全可靠;制造工艺简单、成本低、效率高;经过国家检测机构检测,全部达到国家标准。

4、一种可发电可灌溉的水车(ZL201120202116.5)

本技术可在水流川急的江河岸边安装,流速 1.5m/s 以上漂浮或安装,不用改变其岸边面貌,不用搞大的土石方工程,只需建些支撑墩、拉线桩和护坡就可以了。特点是利用小水流转换能源,可以浇地和建微型水电站。使用效率高、结构简单、便于制造维修、使用方便、适应性强,能用于各种流动的水体上。

5、鞋净器(ZL201120188258.0)

本实用新型由防水带、弹簧、水管等组成,不需要电、节能、安装方便、制作成本低、使用寿命长、适用于各种公共场所、私人住宅。

6、一种旗杆(ZL201120215307.5)

本实用新型解决了现有技术中防止输送带扭翻时所采用的技术手段结构复杂、装配难度大的问题。适用于社会各机关团体及运动会、大型庆典等。

7、活动尺码溜冰鞋(ZL200920293234.4)

本实用新型实现一鞋多码的功能,其特点是该鞋无鞋面,无须换鞋,四季可用;尺码可调,适应青少年成长的特点,延长使用寿命,节省费用。

8、新型磁动力水漏(ZL201120174097.X)

本实用新型根据磁石的同名相斥原理设计而成,结构简单、密封性好,防虫、防异味效果更好。

9、一种开胃健胃的药物(ZL201110139268.X)

本发明含多种药物及营养成分,组方

严谨,药源广,成本低,疗效显著,无毒副作用。且工艺简单,疗程短,见效快,不易复发。尤其是能使病人产生强烈的饥饿感,促进了坏死组织的吸收,提升胃气,可迅速治疗各种胃病,解除患者的痛苦。

10、整体式高密燃油箱加油口(ZL201120115618.4)

本实用新型上油口和进油管道一体成型有效保护环境、降低生产成本和物质消耗。结构简单、加工精度高、无焊接夹层、工艺先进、防蚀性及密封性强、安全可靠、便于运输和保管,保证了操作工人的人身安全。广泛应用于交通运输、海运、农业机械、工程设施等众多行业领域。

11、井喷井漏封堵针(ZL201120088910.1)

本实用新型是石油井、天然气井井喷井漏有效封堵工具,制造简单、使用方便、材料易得,水陆两用,陆地使用不需要铅垫。具有封堵效果好、可靠性高、封堵方便、可以节约大量的人力物力的等优点。

12、水果大蒜多功能自动分级机(ZL201120225277.6)

农产品通常都是人工根据个头大小进行筛分,效率很低,经营成本高。导致产品价格高、利润低。本实用新型筛选速度快、效果好、省时省力。

13、防嵌顿输尿管推管(ZL201110235649.8)

本发明可以有效减少输尿管粘膜撕脱、断裂等严重并发症,还可以引流膀胱冲洗液,减少膀胱压力,减少由于膀胱水压增高引起的不适。

经济法医 | JingjiFayan
协办单位:成都市青羊区人民法院

物业公司提供服务 有权依约收费

业主欠交物业服务费,物业管理公司追讨无果怎么办?四川省成都市中级法院审结一起物业服务合同纠纷案,认定物业公司向业主提供了物业管理服务,有权依照合同收取费用,维持了要求业主依约交费的原判。

案例:

某小区业主委员会与某物业管理公司签订物业服务合同,期限自 2004 年 7 月 1 日至 2006 年 12 月 31 日。期满后,在新的物业管理公司进驻接手前,该公司继续提供物业管理服务至 2007 年 2 月 10 日。谭某为小区业主,部分物业服务费、停车费未交。为追讨欠费该公司提起诉讼。

法律解释:

一审法院认为,小区业主委员会与物业管理公司签订的物业服务合同,是双方的真实意思表示,不违反法律的强制性规定,合法有效,业主应当按照合同约定交纳物业服务费。该公司收取谭某 2005 年 5 月以后的物业服务费,并不表明其放弃此前谭某拖欠的费用。谭某认为可以从“前不清后不交”的一般交费原则,推定该公司同意其免交此前欠费的理由不成立。

物业服务合同期满后至新的公司接手前,该公司继续提供物业服务符合小区维持正常秩序的需要,双方当事人形成事实物业服务关系。谭某认为这是强制服务,强制消费,其有权拒绝支付相应费用的理由不成立,判决谭某支付欠费 87585 元。

宣判后,谭某不服提起上诉,二审法院经审理认为,根据《物业管理条例》的规定,业主委员会有权与业主大会选聘的物业服务企业订立书面物业服务合同。业主按照物业服务合同的约定,接受物业服务企业提供的服务,同时应当交纳物业服务费用。据此,判决驳回谭某的上诉。

点评:

物业管理服务,是随着房地产市场的发展而兴起了一个服务行业。在现实中,物业管理公司与业主的关系十分敏感,和谐相处者有之,但多数关系欠佳,甚至水火不相容。一个突出表现是业主欠交服务费现象相当普遍,一些物业管理公司因此而难以为继。为了应对上述问题,一些物业管理公司崇尚私力救济,自行采取停水、停电甚至封门堵户的办法,企图迫使业主交费。殊不知这样做往往事与愿违,不仅收效甚微,有时反而激化矛盾,酿成纠纷。依法追讨欠费,当为理智之选。

作为服务性企业,物业管理公司应当提高服务质量,为业主创造安全文明的生活环境。业主也要增强合同意识,享受物业服务,依约交纳费用。

(成青法 张俊 朱新朝)

国药准字H46020636

快克®

复方氨酚烷胺胶囊

适用于缓解普通感冒或流行感冒引起的发热、头痛、四肢酸痛、打喷嚏、流鼻涕、鼻塞、咽痛等症状,也可用于流行感冒的预防和治疗。

请在医生的指导下购买和使用

海南亚洲制药生产

海南快克药业总经销