

4 营销渠道 Marketing Channel

2014 年成都房地产市场高端零售项目入市 进一步提升核心商圈购物氛围

■ 本报记者 何沙洲

记者 1 月 27 日在仲量联行成都公司获悉,2014 年全年,成都甲级办公楼市场大量升级成交,并推动全年的净吸纳量保持高位。优质零售物业市场方面,国际金融中心及成都远洋太古里落成开业,进一步提升了春熙路—盐市口商圈的高端购物氛围。高端住宅市场方面,多项利好政策得以在 2014 年下半年落实,有效改善市场整体气氛。优质物流(非保税)仓储市场方面,电商、零售商及第三方物流积极拓展成都市场。高端酒店市场方面,市场需求增长有所放缓,供应集中令房价持续走低。

甲级办公楼:金融企业对优质办公楼的租赁需求保持活跃

截至 2014 年底,成都市甲级办公楼总存量逾 210 万平方米。在新入市项目及已有项目业主给出更优惠的租赁条件刺激下,2014 年的净吸纳量达 29.3 万平方米。强劲的租赁需求推动空置率由 2013 年底的 41.3% 下跌至 2014 年底的 35.9%。就企业类型而言,金融企业对优质办公楼的租赁需求保持活跃,对总吸纳量贡献约达 45%,尤其是升级及新设立需求。

较高空置率环境对整体租金水平造成压力,但个别项目受活跃的租赁活动所支持,租金稳中有升。截至 2014 年末,成都市甲级办公楼平均有效净租金为人民币 98.1 元每平方米每月,同比下降 3.9%。同时,随着优质项目逐渐落成,项目之间表现差异愈加明显。于 2013 年第四季度交付的国际金融中心(1 座)以良好的品质及优越的地理位置受到市场青睐,租金水平稳中有升,而大部分项目受高空置率及租户外迁的影响,有效租金持续走低。

随着部分项目延迟至 2015 年交付,2015 年全年的预期供应量多达 85 万平方米,将会是成都甲级办公楼市场年度供应量的历史新高,大量新增供应将加剧市场竞争。“但长期来看,在 2015 年的供应高峰后,市中心由



成都远洋太古里

于土地供应有限,其办公楼的供应量亦有限,区域内优质办公楼项目租金及入驻率的走势均有望提升。”仲量联行成都商业地产部负责人陈显豪表示。

优质零售物业:国际品牌零售商继续在成熟地段扩张

2014 年全年成都市区优质零售物业市场共有 9 个优质零售项目落成开业,总建筑面积约 92 万平方米。其中,由九龙仓集团开发的国际金融中心以及由远洋地产和太古地产合作打造的成都远洋太古里最引人注目。国际品牌零售商继续在成熟地段扩张,并积极进驻郊区优质零售项目。2014 年全年国际品牌零售商在成都零售市场保持强劲的扩张态势,积极在各商圈内开设新店。位于成熟地段的零售项目由于可达性及展示性较好继续成为首选。

2015 年成都优质零售物业供应量预计仍处高位,市场两极化趋势将更加明显。未来 12 个月成都预计还将迎来近百万平方米的新增供应,主要集中在双楠和南部新区两个

商圈。“在经过 2014 年的快速扩张后,国际零售品牌商在 2015 年的拓点计划预计相对谨慎,并在地段及进驻物业条件的选择上进行更多的考量。这将可能在招商方面对新增供应及希望通过业态调整来改善经营状况的零售项目造成更大压力。”仲量联行成都零售地产部负责人谢凌表示。在此情况下,更多项目将有可能被迫推迟开业或以较高的空置率开业。与此同时,市场两极化的趋势将更为明显,成熟商圈与新兴商圈内项目的经营表现差距或将进一步增大。

高端住宅:市场氛围的改善会持续至 2015 年

2014 年上半年购房者多抱观望态度;第三季度始受到利好政策刺激,整体住宅销售市场气氛明显改善。2014 年高端住宅市场全年销售量达 9,500 套,与 2013 年基本持平。为了加紧去化库存,吸引更多购房者入手,多家开发商陆续推出了更为优惠的购房政策。在此情况下,在经历小幅波动后,成都高端住宅市场平均资本值于 2014 年末达每平方米

13,000 元,基本与 2013 年末持平。

多项利好政策出台后,市场氛围将会持续向好。2014 年第三季度,人民银行和中国银行业监督管理委员会发布通知,明确表示对于拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭,再次申请贷款购买普通商品住房执行首套房贷款政策。该项政策加上对成都主城区住宅购买限制的取消,在第三季度起,整体住宅销售市场的氛围已见改善。除此之外,中国人民银行还于 11 月出台政策下调各档次贷款基准利率,下调后的五年期以上贷款利率将由原来的 6.55% 降至 6.15%。“在这些有利政策下,我们预计市场氛围的改善将持续至 2015 年,高端住宅市场的销售量有望有所上升。然而,多数开发商仍然面对高库存的压力,我们预计多数项目并不具备条件大幅提价,整体市场平均资本值增幅有限。”仲量联行华西区研究部负责人马伟业表示。

物流仓储:电商、零售商及第三方物流积极拓展成都市场

2014 年成都优质物流(非保税)仓储市场历经集中供应。全年共有 11 个优质项目落成入市,总体量达 48 万平方米,相比 2013 年的新增供应(只有约 20 万平方米),增长率高达 130%。成都是华西区拥有优质物流(非保税)仓储面积最大的城市,截至 2014 年底,总存量已达 148 万平方米。

电商、零售商及第三方物流积极拓展成都市场,由此产生对优质物流仓储相对强劲的需求。在 2014 年期间,顺丰快递在双流区域先后租用整栋新地兴华三期(约 13,000 平方米)及新地城运二期约 13,000 平方米仓库面积。同时,京东商城亦在多个优质物流项目新租或扩租,整体上共新租约 50,000 平方米。“市场上出现多个带坡道的双层高规格仓库,已陆续吸引诸多高端用户入驻。”仲量联行华西区工业地产部负责人黄晖表示。

受此需求推动,成都优质物流仓储市场 2014 全年净吸纳量 19 万平方米,跟 2013 年相比涨幅超过 3 倍。展望 2015 年,预计将有

约 33 万平方米的新增供应落成入市。集中供应下,项目之间的竞争将会加剧。租户进驻的选择增多,部分业主方议价能力将被削弱。在此情况下,成都优质物流仓储市场将继续向租户市场转变,租金下行压力增大,空置率亦将有可能进一步上升。

高端酒店:大量供给导致市场竞争加剧

高端酒店房价呈下跌趋势,集中供应导致的经营压力加剧为主要原因。受整体经济形势以及政府消费限制影响,2014 年成都高端酒店市场需求增长有所放缓,酒店会议与餐饮市场首当其冲。但国内旅游市场与家庭宴会呈良好的发展态势,酒店需求总量仍有增加。就高端酒店表现来看,房价有较大下跌,而入住率仍缓慢上涨。然而,随着成都国际品牌酒店进入集中开业期,大量供给导致市场竞争加剧,成都高端酒店价格持续走低。

高端国际品牌酒店集中进入,计划开业项目总量较大,但开业时间多有推迟。2014 年主要国际品牌酒店全年新增 2,113 间客房,并有多计划项目尚未开业。新增酒店多为高端奢华品牌,多个国际高端奢华品牌的进入,在提升了成都酒店行业标准的同时,也带来了巨大的竞争压力。

酒店市场竞争加剧,短时间内业绩提升难度较大,酒店资产管理或将成为热点。“国际品牌酒店均进入成都,并将于近几年内陆续开业,由于品牌众多且多为高端品牌,未来成都高端酒店市场竞争将进一步加剧,酒店房价压力较大并部分挤压中端市场。无论是市场占有率还是人力资源等方面都将可能有较大影响。因此,定位更明确、品牌管理水平更高、营销能力更强大的高端国际品牌将有望获得竞争优势。为获得更高资产价值,酒店业主也将越来越多地考虑酒店资产的管理,酒店管理将进入更加科学与精细化的时期。”仲量联行酒店及旅游地产投资咨询部中国区高级副总裁李萌表示。

融入新常态 再谋新发展 郑州温州商会举行 2014 年会暨 2015 新春 团拜会

■ 本报记者 李代广

1 月 23 日,郑州温州商会 2014 年年会暨 2015 新春团拜会在郑州美盛喜来登大酒店举行,会议的主题是“融入新常态,再谋新发展”。

500 多名远离家乡、打拼中原的温州企业家们,欢聚一堂,同思故里,一起畅想未来,应邀前来的河南省、郑州市、温州市及管城区相关部门的领导、河南省各地市温州商会的会长、秘书长,河南省异地友好商会的会长和秘书长,金融、新闻单位等各界来宾、商界朋友同郑州温州商会全体会员互致问候。

团拜会由郑州温州商会党委副书记章显秀主持,郑州温州商会会长蔡标荣致欢迎词并作 2014 年工作报告,郑州市政协副主席、市工商联副主席薛景霞,温州市常委、宣传部长胡剑谨先后讲话。郑州温州商会会长蔡标荣指出,2014 年,郑州温州商会走过了不同凡响的一年。商会上下,凝心聚力、创新发展,大家交流更深入,思想更贴近,感情更融洽,气氛更和谐。这一年,商会作风更加务实,规范化建设进一步加强,服务意识不断提升,党的建设实现突破,同异地商会和政府相关部门的联系更加紧密。商会始终团结带领广大会员,适应新常态,融入新常态,引领新常态,积极投身中原经济区和郑州都市区建设,为河南、为郑州、为温州的经济发展做出了新的贡献。

蔡标荣说,2014 年,郑州温州商会积极开展招商活动,服务地方经济建设,认真筹备并成功组织了“百商名企进修武招商活动”,参加了全国农资博览会暨产品采购对接会和“第十二届中国漯河食品博览会”,通过以商招商、以会招商,先后引进在豫 4 个投资集团,在河南各地兴建了 8 个专业市场,其中 4 个在郑州地区,总投资达 200 亿元。

商会积极履行社会责任,奉献爱心,回报社会。商会副会长单位登封国际商贸城,在招商大会现场为贫困家庭、学生捐款 10 万元,商会副会长王日荣建立了“万佳汇慈善爱心基金”,捐资 300 万元用于爱心助学,副会长江义清为家乡瑞安修路捐资 60 万元。

商会还始终不忘故乡情怀,引导温商回归发展,积极组织温商回归,利用各种场合鼓励、引导会员为家乡建设做贡献,去年 12 月,温州市瓯海区和经开区先后来河南郑州招商引资,达成意向投资协议 49.5 亿元。

【编者语】“真做牦牛,做真牦牛”是甘肃安多集团坚守的经营理念,也是安多食品赢得市场的真经。

安多集团:“真做”才有“真市场”

■ 李琛奇 陈发明

“真做牦牛,做真牦牛”。近日,在甘肃省甘南藏族自治州夏河县王格尔塘镇的安多集团大门前,记者看到了这 8 个大字。

“这是我们的经营理念。随着人们对食品安全的重视,绿色有机食品逐渐受到市场青睐。我们依托草原优势,把牦牛、藏羊推向市场,让想吃健康肉的人们能吃上好肉。同时,也让牧民们挣更多的钱。”安多集团董事长王志荣对记者说。

王志荣曾在水泥行业摸爬滚打 30 多年。在发现草原清真牦牛、藏羊加工这个商机后,他就将主要精力放在这方面,一步一个脚印,做得风生水起。

2012 年,王志荣投资 6 亿元,在王格尔塘建设安多畜牧产业园。在安多公司新建成的生产车间,记者看到,牛羊的屠宰、排酸、分割加工全部在自动化生产线上完成,干净、高效。“从产地收购活牛羊一直到分割包装、发货验收,总共要经过 18 道质量关。”王志荣说,2013 年,他们引进德国

技术和美国设备,建成了这条国内最大的全自动化牦牛藏羊屠宰加工生产线,生产工艺达到欧盟食品卫生级加工标准。

要做“健康肉”,光靠好设备还不行,还需要好资源。安多公司的牦牛和藏羊来自甘肃、青海、四川三省交界处的安多牧场。王志荣介绍,生长在海拔 3000 米以上的“真牦牛”肉具有高蛋白、低脂肪、微量元素和维生素含量高的特点,长一斤肉需 20 多天。目前,安多公司已经与甘南州各县市的 130 多个专业合作社、2000 多户牧户签订了订单合同,每年可收购牦牛 5 万头、藏羊 20 万只。

目前,安多集团已实现了从草原到餐桌的全产业链发展模式。安多公司立足青藏高原的特色优势,进行畜产品精深加工,和中科院、中国农科院、中国农大等科研机构及高校建立了产学研平台。至今已研发出 160 多种牦牛、藏羊系列产品,制定出《牦牛、藏羊产品加工技术标准》和 28 个企业生产标准。



◎甘肃省领导带领项目观摩团在安多畜牧产业园察看“安多牧场”系列牦牛肉休闲食品。

解放备胎 汽车轮胎产业的革命



北京云迅科技有限公司投资人张庆永

北京云迅科技有限公司 CEO 李玮

2015 年 1 月 22 日,北京云迅科技有限公司在京举行了以“解放备胎 节能减排 汽车轮胎产业的革命”为主题的新闻发布会,记者从会上了解到,汽车上使用率极低的备胎,在未来将会被“云备胎”取代,这将掀起新一轮汽车产业的革命。

首创“解放备胎”理念深受关注

汽车轮胎随着科技的发展也在不断的变革中,从木质到充气橡胶轮胎,不断给人们更好的驾车体验。1888 年英国人邓禄普发明了第一条充气轮胎后,人们在享受到更好的轮胎服务的同时也不得不考虑汽车轮胎损坏后快速补救的方法。汽车备用轮胎的出现让这个问题迎刃而解。但是解决补救问题的同时,增加了车辆的负重同时又增加了橡胶资源的消耗,既污染环境又浪费资源。

随着时代的变迁,汽车从非常规的交通工具,成为普及的代步工具。车辆的增多,让能源消耗大幅度上升,环境也日益恶化。据环保部数据显示,汽车尾气排放占雾霾形成因素的 25%,高居榜首。云迅科技总裁张庆永在 2014 年提出了一个汽车备胎革命的设想,他发现,汽车备胎使用率只有 1%,以百公里计算,如果不带备胎,就能减少 1.5% 的燃油排放,减少 20% 橡胶资源,同时也减

少了生产环节的污染和能耗。2014 年全国汽车保有量 1.4 亿,以每辆车平均跑 2 万公里计算,全部去掉备胎后,每年可减少 60 亿升的尾气排放,从而实现了降低排放,保护环境最终目的。

云迅科技研发的“云备胎 APP”,通过搭建全国汽车服务网络及轮胎快修平台,实现车辆的快速救援,解决车主后顾之忧,让车主自愿放下备胎,达到“解放备胎 节能减排”的目标。

创新发展、便捷服务更接地气

发布会上,公司 CEO 李玮阐述云备胎的运营方式:以“解放备胎”为目的,以成为互联网轮胎服务第一平台为愿景,以实现“全球范围节能减排”为使命,集汽车救援、违章查询、车主互动、资讯服务于一体,通过线下网点的覆盖,使车主汽车轮胎问题能够及时快速的处理,为解放备胎搭建快速救援网,让车主无忧。

据悉,“云备胎”向合作商和企业提供完全免费服务,此外,云迅科技有限公司将面向北京车主发出 100 万张面值 150 元的汽车救援服务卡,用户可免费体验一次“更换备胎”服务。

(记者 王海亮 李鹏飞)