

# 产、销、学、研、览、服一体化 郑州·金马凯旋家居CBD 打造以“家”为主题的新都市综合体 创建平台 打造中原千亿家居产业集群

金马凯旋家居CBD是中国首家以“家”为主题的新都市综合体,自入主中原就受到业内及投资者的高度关注,商铺销售更是未开先热。目前,一期项目主体工程已经完工,并将马上迎来香港百家家私品牌整体入驻,8月14日将在项目地举办签约仪式。为了解其不同于同类产品的模式、理念,近日,记者专访了“金马现象”的缔造者、“家居CBD时代”的开创者、香港金马凯旋集团董事长兼总裁肖铠旋。郑州晚报记者 王亚平



香港金马凯旋集团董事长兼总裁肖铠旋

## ■重磅点击

### 金马凯旋家居CBD的业态形式

郑州金马凯旋家居CBD是在武汉项目基础上豪华升级的,项目业态形式是“(生)产、(销)售、(学)习、(研)发、(博)览、(服)务一体化”高密度完整产业价值链集群品牌。

包含以产业链智能高端引领,创建集研发设计、标准制定、产品检测、知识产权交易、教育培训、营销总部等智力与生产融合的创业乐园;以“一站式”服务方式主导,创建集家具、建材、家饰、灯饰、家电等现代家居品牌集成的便捷舒适情景式购物乐园;以个性、时尚、绿色先导,创建集金融、通讯、娱乐、健身、现代商务等于一体的愉悦健康新型文化乐园。

### 金马凯旋家居CBD的经营策略

一个商业项目的成功,不是看楼盖有多气派、卖的有多贵,而是看它的经营能力,经营能力决定项目的生命力。香港金马凯旋集团董事长兼总裁肖铠旋介绍说,在经营当中遵循三个原则:雁阵效应、三权分离、六个统一。

以家具大品牌作为新都市综合体的总抓手,切实增强综合体的发展活力和动力;郑州金马凯旋家居CBD物业所有权、经营权、管理权“三权分离”,投资人拥有50年独立产权,经营者将达到5000家的入驻规模,商业管理公司每年市场推广费用将达到3000余万元。真正与家具厂家、经销商、投资商形成共享共赢的大平台;在商业管理上实行严格而科学的“六个统一”原则:统一形象管理,统一招商管理,统一经营主题,统一营销管理,统一物业管理,统一服务监督。

### 降低经营者和消费者的支出成本

郑州金马凯旋家居CBD是以中原城市群为依托,以家居为主题的核心专业MALL和产业集群,是一种全新的商业格局和创新的产业模式——新都市综合体。

“国际上产业转移遵循三大法则:第一,资源首先是向交通枢纽便捷的区域转移。郑州是东西南北经济交通的枢纽,海陆空立体交通迅捷。第二,资源向销售密集区域转移,郑州市经济总量进入全国20强,人均可支配收入居省会城市18位,河南省更是具有1亿人口的超级大省,是巨大的内需市场。第三,资源向产业集中的地方转移,郑州金马凯旋家居CBD以380万㎡规模链接制造与市场,实现无缝链接,打造中原千亿家居版块。”谈及落子郑州的起因,肖铠旋这样说道。

按照国际惯例,耐用消费品物流成本不超过3.6%,可现在在中国家居行业物流成本高达40%。郑州金马凯旋家居CBD配套工业产业园,辐射300公里半径的终端消费市场,可以作为家具大

品牌、大经销商的区域营销总部和分销中心,可直接降低物流成本50%以上。

在传统家具卖场里,大品牌与小品牌没有分离度、识别性差,大品牌很吃亏。郑州金马凯旋家居CBD,为家具行业大企业、大经销商设置了品牌独栋,面积在3000㎡,做成整个中原的区域总部加营销总部,不是巨头不聚首。

现有家具卖场多以租赁形式经营,品牌形象宣传成本高;渠道费用高;营销管理难度大。营销成本国际标准不超过4%,可现在达到了30%~40%。CBD模式则通过产业价值链的无缝衔接,降低研发、生产、物流、经营、配送服务及消费者购物等各个环节50%~60%的成本,使合作者利润最大化。

“我们郑州金马凯旋家居CBD要打造成家具品类最全、价格最低、服务最优的产业集群项目,各类家具名品汇集一地,真正做到‘数步之间,货比千家’,大大节省了物流和营销成本,让终端零售价直接降低30%~50%。”肖铠旋表示。

### 金马凯旋家居CBD项目功能结构

“郑州金马凯旋家居CBD项目总

投资268亿元,规划总建筑面积380万平方米,分三期3至5年建设完成。预期年交易额500亿元,利税30亿元,就业10万人。目前,一期项目主体工程已经完工,并将马上迎来香港百家家私品牌整体入驻,8月14日在项目地举办签约仪式。同时,5.8万平米开放式法式风情凯旋广场也即将落成,明年5月一期项目将亮相试营业。”肖铠旋介绍说。

在肖铠旋看来,郑州金马凯旋家居CBD以“家”为中心的新都市综合体,将给郑州带来多方面的变化和影响。

郑州金马凯旋家居CBD的宜居、宜创品质,可以成为中原宜居商贸城的示范品牌,对河南省中心商务功能区和特色商业区建设与发展发挥典范效应,引擎区域经济,助力中原崛起。

而项目所打造的新都市综合体符合城市化发展外溢升级的规律,响应郑州城市发展两翼、市场外迁的政策,采用国际新都市主义的先进理念,为建设幸福郑州、生态郑州、宜居郑州发挥城市品牌效应。

## 6.5折成本价巨惠 首付1成1.6万元起 可享最长5年分期 碧桂园·十里金滩:每个人都买得起

继6.5折成本价轰动全国市场后,位于青岛东丁字湾的碧桂园·十里金滩,让利巨惠迎来了重磅升级——首付1成1.6万起,享最长5年分期优惠。碧桂园·十里金滩40~72㎡园景洋房折后均价仅约4280元/㎡,39~55㎡海景洋房折后均价约5800元/㎡,124㎡的双拼别墅折后均价约8000元/㎡。

### 全民度假 实现拎包入住

碧桂园·十里金滩推出的洋房产品以中小户型为主,约39-72平方米,紧凑实用,涵盖一房一厅至三房两厅,户型方正通透,超阔楼间距,16万~32万元的低总价也符合大多数度假客的经济支付能力。

同步推向市场的还有约124~170平方米玲珑双拼美墅,是碧桂园旗下经



典热销户型,紧凑实用,三房两厅,主卧带书房,顶层露台设计,带三面大花园,更坐享高尔夫果岭园林和环海景观。90万~100万元的总价让玲珑双拼具有超高性价比。

值得一提的是,碧桂园·十里金滩推出的约40~420平方米的产品全部精装交付,同时社区内配备地暖设施,实现业主的拎包入住和全时度假。

### 度假常住两相宜 全天滨海生活体验

在销售大厅,来自沈阳的刘先生告

诉我们,选择碧桂园·十里金滩,除了这里得天独厚的滨海资源以外,还因为缤纷的娱乐设施与丰富的生活配套相得益彰,不但可以度假也可以实现自己的常住需求。

“我们多次参观碧桂园·十里金滩,这里海滩是我见过最好的,项目的生活配套非常丰富,完全可以让我的爱人带着孩子在这里长期居住,很契合我们的度假需求。”刘先生如是说。

碧桂园·十里金滩拥有媲美希腊爱琴海、法国波尔多海湾的原生态海滩,社区内22万㎡的高尔夫果岭园林给人以绝美的视觉感受,超万平米的英伦商业街已经启动运营,还有五星级标准酒店、IB国际学校、连锁超市、班次频密的社区巴士、温泉运动中心、养老中心、海滩酒吧街……业主生活所需的完善配套,碧桂园·十里金滩均已悉心考虑,呈现令人向往的亲海生活。

### 滨海学区房 让孩子圆“剑桥牛津梦”

“我就是冲着碧桂园IB国际学校来的!”来自济南的曹女士兴奋地告诉记者,多年前她就已经在广东听说过碧桂园IB国际学校,而自己的侄女就是在那里被国外一所知名大学录取。

2013年,广东碧桂园IB国际学校捷报频传,其中21名学生收获世界排名前10的大学预录取通知书,67名学生收获世界排名前50的大学预录取通知书,74名学生(40%)收获世界排名前100的大学预录取通知书,刷新了世界100强大学录取纪录!

如今,IB国际学校即将来到青岛东丁字湾,在碧桂园·十里金滩,孩子可以在IB国际学校中习读哈佛、耶鲁、剑桥、牛津等世界名牌大学一致承认的培养精英学生的高水平的国际课程,让孩子在海边圆“剑桥牛津梦”。

郑州晚报记者 梁冰