

大而全者缺乏持续发展力 产业链无缝整合的主题化市场是大势所趋 承接产业转移及市场外迁 西区崛起一座“城”

在专业市场外迁出城的大势下,扎根郑州的各大新型市场频繁亮相,它们在书写着城市的飞速发展的同时,也隐藏着较为严重的同质化问题。但其中也不乏优秀的企业通过寻求商业地产中的细分地位,在竞争中拔得头筹。比如,金马凯旋家居CBD这种以“家”为主题的新都市综合体从武汉到郑州、沈阳等地,均成为商户和投资客关注的焦点,也引起业内同行的关注。 郑州晚报记者 王亚平



金马凯旋项目区位图

1 【行业现状】 同质化严重,大而全的专业市场居多

若对当下遍地开花的专业市场项目加以梳理,不难发现,定位严重雷同者比比皆是,大体量、业态大而全,缺乏与市场需求密切结合的细分产品。

中国商业地产联盟负责人曾公开表示,商业地产目前面临着三大挑战:第一,商业竞争过度导致不够专业,出现物业差、选址难等现象;第二,项目将来处置困难,一些建筑结构、选址有问题的商业地产将来转变成住宅不易;第三,竞争进入深水区。从商业用地储备竞争到拿地价

格的竞争,再到营销竞争,可谓“行内悲观,行外乐观”。

实际上,做商业地产是不成功便成仁。企业必须要做好计划,不要求快。在做商业地产设计的时候,必须要考虑到未来五到十年城市规划对它的改变和影响。特别是做专业市场是一种坚持,盈利需要运营,运营需要品牌支撑,品牌支撑需要好的团队,这些都要逐步建立。

近年来,不少优秀的企业通过寻求商业地产中的细分地位,在竞争中拔得头筹。比如,金马凯旋家

居CBD这种以“家”为主题的新都市综合体从武汉到郑州、沈阳等地,均成为商户和投资客关注的焦点,也引起业内同行的关注。

对此,有专家表示,主题的商业地产应该会成为未来中国商业地产项目竞争当中很重要的一个方式。主题化商业地产参与到市场竞争中,体现个性化、差异化,将是未来市场制胜的重要法宝之一。从长远来看,主题商业地产一定会是中国商业地产发展的一个重要方向。

2 【市场细分】 有终端消费者支撑 主题市场拔得头筹

商业地产成功的关键是多方共赢,即开发商要有可观收益,商户要有足够营收和利润,终端消费需求得到最大程度的满足和挖掘等。对商业地产主题的选取,则应该依据消费者的需求为最终考量标准,有需求才有市场,有终端消费者的支撑,这个主题才有生命力。

可以说,郑州金马凯旋家居CBD能够未开先热,就源于其在建设之初就这些方面有着较为深入的研究和认识。

香港金马凯旋集团董事长、中国家具协会市场委员会主席团主席肖铠旋在接受记者采访时表示,郑州是有打造千亿元家居产业的基础。

在现实需求上,中国经济正向着服务业主导强力推进。经济结构转型,服务业占国民经济的比重将达到70%,为家居产业提供了巨大的空间;新型城镇化迅猛发展。全国城镇化率2012年达到52.6%,未来二三十年,以年均1%的城镇化速度测算,每年将增加城市居民1300

万人,拉动内需52000亿元。刚性需求,拉动家居产业强劲增长;家居产业又是惠民常青产业。

“在区位上,郑州作为河南省省会,是中部地区重要的中心城市、国家级中原经济区核心极、国家商贸改革试点城市、全国重要的综合交通通讯枢纽、商贸物流中心,新亚欧大陆桥的关键重镇,是最具活力的财富宝地,相关部门也对郑州金马凯旋家居CBD寄予厚望与支持,这就为我们打造千亿元家居产业提供了巨大的支持。”

3 【发展亟须】 产业链分割 家居业的聚集整合迫在眉睫

中国家居产业正处在快速发展期。目前,中国家具产值已占全球的25%。2012年,中国家具行业生产总值已达到11300亿元,已连续5年成为世界家具生产和消费第一大国。中国限额以上企业社会消费品零售额中,家具类增长27.0%,略低于通信器材类(28.9%)居第2位。然而,在中国家居产业快速发展的同时,也遇到成长的烦恼。

研发、生产、物流、经营、配送、客户服务等产业链的各个环节都遇到一些新的问题。繁荣潜伏危机,发展遭遇瓶颈。出现市场空间越来越大,生意却越来越难做的窘境。

这种现象,从宏观上看,是工业化、城市化与市场化交互作用、快速发展必然出现的问题。从微观上看,是家居产业生产与价值实现方式转型升级所必须解决的问题。根本原因在于,传统家居产业小生产的分散性,本来就存在着产业链分割的弊端,快速发展中产业分布失衡,更加剧了产业价值链的断裂。

在肖铠旋看来,其最突出的表现,就是区域分布严重失衡和低水平重复开店,因此,东部家居产业向中部转移势在必行,且家居业的聚集整合迫在眉睫。

国际产业转移法则表明:资源首先是向交通便捷的枢纽区域转移,向销售密集区域转移,向产业集中的地方转移。郑州是东西南北交通枢纽,立体交通迅捷;河南省是有1亿多人口的超级大省,是巨大的内需市场;以郑州为核心的中原经济区活力四射。

■ 重磅点击

西四环沿线渐成新专业市场聚集地和财富新干线

“可以说郑州是最理想的家居产业聚集地。我们把握规律,顺应大势,承接发达国家和地区的产业转移及中心城区批发市场‘出城’的大势,实现家居产业价值链高密度有机整合,形成家居产业共赢生态模式,引领家居产业转型升级,在适合发展的地方创建适宜于居住,适宜于创业的以‘家’为主题的新都市综合体,从而迎来中国家居产业新一轮大发展时期——中国家居CBD时代。”肖铠旋如此说道。

近年来,在房企“西进”的征程中,由于良好的交通优势和深厚的产业基础,西四环沿线逐渐成为新的专业市场聚集地和财富新干线。

郑州金马凯旋家居CBD涵盖家居研发设计、总部办公、科研检测、教育培训、原辅材料等产业价值链的高端,和博览、营销、仓储物流和商业配套等产业价值链终端。

通过对产业上下游价值链的整合,进而带动产业价值链终端——承载生产制造功能的家居工业园在周边50-100公里半径内高聚集大发展,形成郑州家居产业集群,打造中原千亿元家居产业板块。

不仅如此,据肖铠旋介绍,项目中还规划有高端写字楼、酒店、购物中心、电影院等商务生活配套,除了作为专业的市场承载地,它的发展还是一场名副其实的“造城运动”,将辐射周围数十公里区域的经济。

而接连不断的政策东风,更加证明中原西路沿线的优势和价值,也让人们深刻感受到了政府均衡发展城市的决心。或许可以说,随着利好规划的不断出台,郑州西区的区域价值将全面升级。金马凯旋家居CBD也将带动巨大的资金流、人流、物流、信息流迅速聚集于此,推动区域人居和经济的崛起。