

从“重开发”到“重运营”

## 商业地产迎来重要行业“拐点”

经济日报·中国经济网记者 王轶辰

透视

近两年,随着国家对住房市场调控力度不断加大,以及线上商业流量增长不断放缓,中国商业地产经过一系列并购重组和转型升级,正在渐渐走出低谷,迎来重要的行业“拐点”,前所未有的风口与机遇就在眼前

目前,全国大型购物中心项目超过4000家



机遇和挑战就像一个天平的两端,总在此起彼伏中摇摆。近日,在由全联房地产商会商业地产研究会主办的中国商业地产行业发展论坛2018年会上,业内人士普遍认为,近两年随着国家对住房市场调控力度不断加大,以及线上商业流量增长不断放缓,中国商业地产经过一系列并购重组和转型升级,正在渐渐走出低谷,迎来重要的行业“拐点”,前所未有的风口与机遇就在眼前。

## 商业地产进入“黄金时代”

“我的判断是住房市场进入了白银时代,但是我们的楼宇经济正处在黄金时代,因为新时代需要我们新的商业地产,才能让生活更美好。”住房和城乡建设部住房政策专家委员会副主任顾云昌的一句话道出了会场一众商业地产人的心声。要知道,在去年初举行的年会上,业内人士还一致认为商业地产的“挑战大于机遇”。

顾云昌表示,在消费升级的形势下,我们的商业地产不是大过剩了,而是能满足广大人民群众美好生活需求的商业地产太匮乏了。我国商业地产发展应紧扣消费升级的新形势,在文化、教育、娱乐、健康、养老和旅游等方面开发更多产品,购物中心应该向生活中心、消费中心转型,满足人们的美好生活需要。

来自汇纳科技的数据显示,2016年,全国商场客流呈负增长,2017年同比上升2.3个百分点,线下商城的客流整体回暖。从各个城市来看,一线城市商场客流在2015年、2016年持续下降,2017年迎来了回升,三线城市近几年持续上升。与此同时,2017年商场顾客的平均游逛时长达到1.26个小时,并呈上升趋势。从这3组数据里面可以看出,

随着线上流量增长的放缓,线下流量红利正在回归。

技术和消费的变化正驱动整个商业地产行业走向“拐点”。与上半场相比,下半场的逻辑和规则将发生根本性的改变。“如何构建共生、互生和再生的商业生态,用积累的物理和数字化的零售基础能力,赋能于未来线上和线下的零售业态创新,是一个重要课题和重大商机。”京东集团首席战略官廖建文说。

在全联房地产商会商业地产研究会会长王永平看来,现在商业设施很多,竞争压力较大,需要以商业为引擎,以“商业+”打造综合体。“过去的购物中心全是纯商业,现在需要以商业为基础不断叠加,比如,商业+医疗、商业+文化、商业+旅游等。过于简单的商业业态已经无法适应消费需求的变化,商业地产要从过去重开发转向重运营、重内容。”王永平表示。

## 优化配置楼宇资源

广义的商业地产其实是楼宇经济。从资产的角度来说,楼宇经济要高质量发展归根结底就是提质增效。顾云昌认为,首先要优化配置楼宇资源,土地是资源的最大要素,把合适的产业放在合适的土地上。以产业和市场为导向,合理配置楼宇资源,纠正资源错配。

当前,很多城市热衷于盖大型商场,导致严重的同质化竞争,造成商业地产的空置率较高。要破解这一困局,关键还是要因地制宜,合理配置资源,进行差异化竞争。文化、旅游、健康、体育、养老等产品是商业地产未来发展的方向。

在与医疗健康结合方面,天亿集团开展了有益的探索。“在未来的商业综合

体当中,健康消费一定会占据一席之地。原来在医院才能完成的医疗服务,未来在商业综合体中也可以完成。”天亿集团董事长俞榕说,综合体肯定不适合做大型疑难杂症治疗,但口腔诊所、医美、健康体检都可能成为重要业态。

新技术也将成为商业地产突围的重要“武器”。“对实体商业来说,更多的是要去拥抱科技,在新科技的基础上去迭代商业变化。”印力集团副总裁李楚华表示,所有科技赋能的一个原点是围绕客户服务,包括租户和消费者。对消费者来说,需要更好的购物环境,租户则希望得到更加精准的消费者。

比如,印力正在同一家人脸识别公司合作,以精准记录客户的消费偏好、活动轨迹等数据,以便第一时间把客户所希望去的地方和信息推送过去,并提供更好的服务。同时,有了精准的客户画像也有利于租户有针对性地调整运营,提高业绩。

在科技赋能以后,商业地产运营者会得到海量的数据,对这些数据作出分析同样重要。上海汇纳信息科技股份有限公司董事长张宏俊表示,实体商业需要建立自己的数据资产管理体系。在实体商业里有很多数据没有得到采集,比如视频、语音、能耗等,采集后可以有更多的科技企业,通过人工智能或者大数据手段加以分析、挖掘,创造更多的商业价值。

## 让沉淀的资本活起来

在商业地产体量快速增长的时期,企业更多是践行开发者的思路,融资、拿地、开发、回笼资金。进入存量时代后,企业自持物业增多,如何盘活存量资产,就成了商业地产的重要出路。

“我们现在做得比较累的原因就是

在金融方面考虑太少。”百年城集团有限公司董事长吴云前坦言,未来做商业地产,一定要站在金融的角度去考虑问题。第一,一定要有足够的钱;第二,要有足够便宜的钱;第三,要有专业的管理团队。

实现商业地产的有效运作,必须要搞金融创新,让沉淀的资本活起来。顾云昌说,楼宇经济的融资形式要改变,不能光向银行贷款,我们沉淀了那么多有价值的楼宇,如何通过资本运作使其活跃起来,这是楼宇经济要研究的问题。

“商业地产证券化这件事要非常重视。”浙江佳源商业集团有限公司总裁卢忠认为,中国商业地产的投资逻辑存在问题,绝大多数都是因为住宅板块的利润支撑才去做商业。正是因为以往住宅思维去做商业地产,所以才在规划、运营管理过程中出现一系列问题。接下来的管理是要以资产管理理念回归运营为本的实践,这是实现证券化的必由之路,否则想做资产证券化几乎是不可能的事情。

值得注意的是,近年来不少商业地产项目都因为一些先天的瑕疵和后天管理上的问题,导致投资方退出,交易困难。光大安石资产管理商业运营管理中心总经理林宝泰表示,项目的运营需要在前期用金融、基金管理和退出的思路去做规划、筹备、运营管理,设计好交易结构,这些都是影响投资的关键。

“不同的项目产生的收益完全不一样,这与整体运营能力、城市能级、项目规模都有很大关系。”北京九宜城商管有限公司华东区总经理陈雨琳同样认为,必须要做到整体商业运营的闭环,包括规划、设计、工程、招商、运营等。如果不能打通,资方是永远不会青睐的,核心还是看资产盘活和收益能力。

福建石狮:

## “三化”撬动服装业转型升级

本报记者 薛志伟

近日,第四届中国(泉州)海上丝绸之路国际品牌博览会、2018中国石狮国际时装周暨第二十一届中国海峡两岸纺织服装博览会在石狮举办。从今年的展会来看,福建省纺织服装产业定制化、电商化和智能化发展趋势明显,行业的技术创新和产业升级步伐加快。

随着消费水平升级,大批量、同质化的服饰产品已经不能满足市场需求,福建服装企业逐渐开始改变固有模式,需要探索一种新型生产经营状态——个性化定制服务。

大帝集团是福建省最早引入私人定制服装企业,为了升级服务,该企业又面对客户推出了形象设计师服务。从个性化定制开始延伸到形象设计,使服装企业的简单生产升华为以服饰为基础的个性化形象设计,让客户在定制服装的同时,收获形象设计的附加值。

目前,卡宾、帝牌、金苑等石狮服装品牌也陆续推出定制服务,抢抓定制市场。金苑正加紧研究突破女装实现个性化定制课题;帝牌男装发力私人定制市场,运用大数据、云计算、智能新模式,开启个性化营销新模式,打造了一套具有完全自主知识产权的西装个性化定制平台系统。

随着互联网技术的发展,福建纺织服装产业的电商化倾向也非常明显。目前,石狮电商发展指数位居全国百强县第三、全省第一,全市纺织服装企业90%以上完成电商渠道嫁接。2015年,占地3万亩、投资3亿元的石狮青创城成立,成为全国仅有的两个国际网批市场之一。

近年来,石狮以福建省“互联网+纺织服装产业”试点县市为抓手和突破点,推进企业在研发、设计、制造、营销和服务各环节对接“互联网+”,先后建成海西电商园、青创城国际网批中心、富星云仓、大帝电商仓储及鞋服大数据平台等电商载体,建成我答答、R355、中纺检测中心等5个区域性纺织服装产业信息平台。

按照“中国制造2025”的要求,数字化车间、智能工厂已越来越成为石狮纺织服装企业的选择方向之一,以此来转型升级、提质增效,行业的“智能化”趋势日益明显。

金利莱斯是福建石狮一家传统的服装加工和销售企业,2017年初,公司引入智能可穿戴技术,研发出可穿戴卫星定位、可变色、可发光的智能可穿戴时尚服装。去年5月初,公司第一条智能可穿戴服装生产线上线,相关服装产品进入市场后,受到广泛好评。在石狮华飞服饰有限公司,企业改造后的智能化生产车间不仅给管理者带来了便利,也让工人随时可以掌握自己的工作量。

“智能化”撬动石狮服装业改变传统模式,让产业呈现出勃勃的生机。智能化改造后的生产线,减轻了工人的劳动强度,提高了产品质量,员工数量虽然少了,但是产值却没有降低。2017年,石狮规模以上纺织服装产业产值达528.7亿元,增长8.5%,占规模以上工业总产值的49.3%。

## 关于哈尔滨排水集团有限责任公司二级企业“哈尔滨城市排水工程有限公司”实施混合所有制改革的公告

哈尔滨城市排水工程有限公司是哈尔滨排水集团有限责任公司全资子公司,是国有独资工程施工类企业。为推进混合所有制改革步伐,确保国有资产保值增值,增强企业核心竞争力,按照市委、市政府关于深化国有企业混合所有制改革指导意见等文件精神,现公开招募战略投资者,具体公告如下:

- 一、改革企业概况  
哈尔滨城市排水工程有限公司具有市政公用工程施工总承包二级资质,主要从事市政公用工程施工及咨询服务,销售排水管件,市政排水设施维护等业务。目前经营状况良好。
- 二、引入战略投资者方式  
拟通过增资扩股方式引入战略投资者,战略投资者股权比例协商确定。
- 三、引入战略投资者条件  
1.具有下列条件之一的企业均可报名,战略投资者最少一家为民营企业:  
①以市政工程为主的设计(院)公司;  
②各类投资公司;  
③具有市政工程、建筑工程或安装工程总承包资质的企业集团。

- 2.依法诚信经营,有强烈的社会责任,有良好的市场声誉。
  - 3.经营状况优良,有相应的投资能力,有市场开拓能力,能为本企业未来发展提供先进经验技术、潜在市场和资源。
- 四、联系方式  
1. 哈尔滨排水集团有限责任公司  
联系人:周晶 联系电话:0451-87658983  
联系地址:哈尔滨市道里区城山路305号  
2. 哈尔滨城市排水工程有限公司  
联系人:王继民 联系电话:0451-87551988 13354506161  
联系地址:哈尔滨市南岗区西大直街118号哈特大厦11层  
特此公告。

哈尔滨排水集团有限责任公司

## 关于哈尔滨排水集团有限责任公司二级企业“哈尔滨市建源市政工程设计有限责任公司”实施混合所有制改革的公告

哈尔滨市建源市政工程设计有限责任公司(以下简称:设计院),是哈尔滨排水集团有限责任公司全资子公司,是国有独资排水工程设计类企业,具有30多年的历史,是具有排水专业甲级资质的设计院。主营业务有市政给水、排水工程、道路工程设计;市政公用工程(给排水)工程和规划咨询等。按照市委、市政府关于深化全市国有企业混合所有制改革指导意见等文件精神,现公开招募战略投资者,具体公告如下:

- 一、引入投资者方式  
以增资扩股或股权转让的方式引入投资者,优化股权结构和法人治理结构,强化激励约束机制,提高设计院的经营业绩和核心竞争力,促进我院事业健康、快速、可持续发展。
  - 二、股权结构设置  
股权结构设置拟由排水集团、战略投资者、员工组成。
  - 三、投资者条件  
1.具有下列条件之一的民营企业或混合所有制公司均可报名:  
①具有市政建筑工程总承包能力的企业;  
②有较高市场影响力的综合性设计企业;  
③与排水行业相关联其他企业。
  - 2.依法诚信经营,有强烈的社会责任意识,有良好的市场声誉。
  - 3.资金实力雄厚,能为设计院未来发展提供先进技术、潜在市场、市场开拓能力、外部资源等方面的投资者。
- 四、联系方式  
1. 哈尔滨排水集团有限责任公司  
联系人:周晶 联系电话:0451-87658983  
联系地址:哈尔滨市城山路305号  
邮编:150000 传真:0451-84616104  
2. 哈尔滨市建源市政工程设计有限责任公司  
联系人:吕洪峰 联系电话:0451-55595055  
联系地址:哈尔滨市和兴七道街43-7号  
邮编:150000 传真:0451-51975898  
特此公告。

哈尔滨排水集团有限责任公司

《中国核能发展报告》蓝皮书发布——

## 我国核电产业面临重要机遇期

本报记者 李芃达

近年来,我国在运核电机组数量不断增长,第三代核电技术也具备了较强的自主研发能力。专家认为,未来核电发展要统筹利用国内外市场,带动全产业链“走出去”,从而促进国内装备制造业的发展

在日前举办的2018中国核能可持续发展论坛上,中国核能行业协会发布的《中国核能发展报告(2018)》蓝皮书显示,截至2017年年底,我国在运核电机组达到37台,装机规模3581万千瓦,位列全球第四;发电量2474.69亿千瓦时,占全国总发电量的3.94%,位列全球第三。机组运行安全稳定,总体运行业绩指标优良。

报告显示,我国在建核电规模全球领先,工程项目有序推进。截至2017年年底,中国在建核电机组共20台,总装机容量2287万千瓦,在建规模继续保持世界第一。其中,有一半采用的是三代核电技术。报告认为,以华龙一号、CAP1400为代表的三代核电技术具有较强的自主研发能力。以华龙一号为例,其燃料组件、蒸汽发生器、DCS仪控系统关键设备均实现了国内自主设计与制造,设备国产化率达到87%以上;同

时,CAP1400在超大型锻件、核级铅材、核级电缆、安全壳钢板等一批关键材料研制上取得突破,打破了国外技术垄断。此外,高温气冷堆示范工程正在稳步推进,小型反应堆研发和示范工程准备工作也正在积极推进之中。

“但也要看到,历史上三哩岛、切尔诺贝利、福岛三大核事故给全球核能事业带来的影响依旧存在。”中国核能行业协会专家委员会常务副主任张华祝表示,包括中国在内的全球核电产业,未来发展依旧面临着安全性、经济性、放射性废物管理、公众接受度等诸多挑战。

针对安全性问题,报告指出,必须统筹好核电安全与发展的关系,在《核安全法》的基础上,继续推进其他核能相关立法工作,进一步完善核法规标准体系,加强核安全监管,优化改进核电建设全过程安全管理与质量保证,提升核事故应急准备与响应水平。同时,要不断提

高核安全基础科研能力,发展先进的放射性废物处理处置技术,提高核废物的安全管理水平,特别是要攻克高放废物分离、固化、深地处置技术,确保环境安全。

报告认为,核电是一个长生命周期行业,前期投资大,工程建设、运营成本高的问题制约其发展,同时在电力改革的影响下,降负荷运行也使得核发电量损失较大。对此,报告建议,要通过改进优化设计、建安一体化、模块化制造、标准化与批量化建设等手段,降低三代核电项目工程造价;把发展先进的核电站运维、检修技术作为提高核电站运营管理水平的重要手段,降低运维成本;积极参与电力市场竞争,增强核电站运行灵活性,以适应电力体制改革的需要。

“核电行业作为推动绿色发展、建设美丽中国的重要选择,将在我国清洁能源体系中扮演更加关键的角色。”在《中

国核能发展报告(2018)》蓝皮书编委会主编张廷克看来,未来30年是中国核电发展的重要历史机遇期,也是建设核能强国的关键阶段。

报告显示,核电发电量已占全球发电量的10.6%,我国对化石能源依赖过大,核电发电量仅为总发电量的3.94%。《电力发展“十三五规划”》提出,到2020年我国核电运行和在在建装机将达8800万千瓦。从目前国内情况看,要想实现规划目标,未来几年我国每年将新增建设6台至8台百万千瓦核电机组。

“我国核电产业发展要有新作为,全力推动核电安全高效可持续发展,努力建成核电强国。”张廷克介绍说,我国采取“压水堆—快堆—聚变堆”三步走战略,在2035年前,自主三代压水堆技术将是国内新建核电的主力堆形,华龙一号、CAP1000/1400将在国内规模化发展。到2035年后,我国核能的生产方式将向压水堆与包括快堆在内的先进核能系统匹配发展方向转变。

当前,全球核电产业虽然受到诸多因素冲击,但报告对未来核电发展前景依然看好,并建议要抓住“一带一路”机遇,统筹利用好两个市场,以核电为龙头,带动全产业链“走出去”,从而促进国内装备制造业发展。