

一哄而上开发,定位千篇一律,城市综合体体量剧增带来白热化竞争,商业地产开发何去何从

城市综合体如何做加法

焦点

□本报记者 吴铎思

日前,福州东二环一城市综合体开业,开业3天客流超200万人次,且吸金量惊人。这在不少城市商圈商场进入低迷,经历了缩减、撤柜等打击后,着实让人眼前一亮。记者观察发现,该城市综合体在经营策略上有所改变,大幅增加了餐饮门店占比,在业态结构上明显倾向引入餐饮品牌。

城市综合体,也被称为“城中之城”,因为其基本具备了现代城市的全部功能,将城市中的商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱和交通等城市生活空间的三项以上进行组合,并在各部分间建立一种相互依存、相互利益的能动关系,从而形成一个多功能、高效率的综合体。

但近年来,各地一哄而上开发,定位千篇一律,城市综合体体量剧增带来白热化竞争。为了能在激烈的综合体竞争中占有一席之地,近年来福州的城市综合体纷纷在经营策略上寻求突破。

商业地产的热度正在减退,城市综合体开发过剩已是定局。在面临体量剧增带来的激烈竞争同时,还要面对电商对传统商业业态带来的冲击,商业地产开发何去何从?

“遍地开花”,竞争激烈

项目总占地面积230亩,总建筑面积超过70万平方米,福州东二环这一城市综合体的开业使得福州已经遍地开花的城市综合体竞争更趋激烈。

记者了解到,自2010年城市综合体在福州开始兴起,刚开始福州东南西北中各一个。但近两年,城市综合体见缝插针,目前福州五城区已营业的城市综合体项目、类城市综合体项目数量已超过18个,而且还在不断向周边县市延伸。

事实上,福州的城市综合体、类城市综



郭树 摄/视觉中国

合体竞争已经出现将要洗牌的迹象。2014年底,华润万家正式接管位于浦上商圈的乐购汇购物广场;同样在2014年,福州王府井百货开始屡屡传出经营情况欠佳将要闭店的消息。而在近期,因为位于茶亭街世贸百货的世茂影城被万达影城收购,再次传出世贸百货降租仍然不好招商的新闻。

不仅是福州,在福建省经济较为发达的几个城市,城市综合体都进入“白热化”竞争。在闽南泉州,商业地产的建设正如火如荼,其数量已经达到了相当饱和的程度,其中一些建筑面积甚至超过了60万平方米。

而在各县(市、区),商业地产也呈遍地开花的趋势。

业内人士认为,一个城市的平均购物中心面积保持在1-2平方米是比较合理的,如果按此标准,目前大多数城市现有和在建的城市综合体明显过量。

无“特色”,处于“虚胖”状态

增加餐饮,变身“美食城”,记者调查发现,为吸引人气,城市综合体纷纷寻求转型,但“招数却极其有限”。

随着一个个标榜着“城市综合体”的大跃进,众多质疑的声音接踵而至:海量生长的城市综合体能否站得住脚?据了解,各城市综合体无“特色”,处于“虚胖”状态。招商的同质化也使城市综合体本身陷入了业态同质化的困局,服装类、餐饮类、KTV类也大同小异,主力百货店则更加同质化。

现在福州一些新的城市综合体也陷入了招商难的困境。城市综合体需要时尚品牌进驻,但这些品牌在电商等冲击下,都在压缩经营规模。“在一定的区域范围或一个商圈,为了不造成资源的浪费,通常只开设一家店面。”一位知名服装品牌的负责人告诉记者。

对于城市综合体的一哄而上,此前中国商业地产联盟、福建省商业行业协会等各方面专家都提出了忠告,他们认为蜂拥而上的城市综合体看似在迅速扩容,实际因为各城市综合体的招商、定位千篇一律,整个行业可能处于“虚胖”的状态,这样城市综合体的增多就无法实现“一加一大于二”的效应,而是“一加一仍等于一甚至小于一”。从发展趋势看,城市综合体的开发将由数量型转向质量型,从竞争开发转向运营管理。

业内人士指出,国内的一些高速扩张的城市综合体,一味追求即时的眼前效益,越

来越多初次进军商业地产的企业,或是看到综合体开疆拓土的企业,希望通过快速复制的模式,进驻综合体行列。这种不成熟的运营模式,将引起一系列的恶性循环,商户群流失,吸引不到人流量,城市综合体最后只能是一座空城。

“互联网+”细分市场求破局

已经渐渐趋于饱和的综合体市场,如何在已经下行的路上寻求突破成为一道难题。专家指出,真正系统的商业模式需要的是同样系统化的城市综合体,而一味追求速率、无序扩张的城市综合体,只会在城市进程中被淘汰,留下城市垃圾。

“城市综合体不是建筑综合体,不是商贸城,只有那些具备特色产业、甚至产业链注入,具有循环经济特色的迷你城市,才能在激烈竞争中脱颖而出。”专家指出,作为一个高投入的大型商业网点,这些都对开发商的开发运营能力提出了很高的要求。企业必须具备雄厚的资金链和市场前瞻性,即使在开发的过程中,也要适时根据市场动向做出调整。

除了要和同是城市综合体的实体商场竞争外,电商也是目前城市综合体发展的一大对手。投入“互联网+”的怀抱,开发相应商城的移动APP,联动线上线下,为消费者提供更便捷的服务,成了泉州城市综合体在差异化竞争中脱颖而出、突围市场的另一关键词。

中国产业调研网发布的2015年中国城市综合体市场调查研究与发展前景预测报告认为,大型城市综合体适合经济发达的大都会和经济发达城市,在功能选择上要根据城市经济特点有所侧重。一般来说,酒店功能或者写字楼跟购物中心功能是最基本的组合。

让务工人员返程之路更顺畅

□本报记者 刘静

元宵节前夕,大批外出务工者又踏上了返程之路。近日,记者在四川、云南等务工人员重要的输出地采访时发现,在铁路部门的努力下,今年外出务工人员的春运返程之路更加顺畅了。

代售点全覆盖令购票更方便

云南,每年都会有大批的务工人员向广州、深圳、上海、杭州等珠三角、长三角地区输出。同时,由于火车快捷、价格便宜的出行特征,乘火车出行成为务工者的首选。

2012年以前,云南省的百姓如果需要乘火车出行,购票只有2种渠道,一是到火车站购票,二是代售点购票。而当时,昆明铁路局只开设了56个代售点,主要分布在昆明市,少部分在曲靖、大理、楚雄等地。在一些不通火车,又没有代售点的山区,百姓如果要乘火车出行,则需要带上行李,提前赶到昆明站排队买票。

为方便旅客购票,昆明铁路局开始在全省范围内大力开设火车票代售点。经过持续的努力,昆明铁路局的代售点总数已达到382个,增加了5.8倍,已全部覆盖整个云南省的16个地州市、129个县级城市中心镇,以及58个乡。同时,随着服务措施的不断完善,昆明铁路局又陆续推出了互联网、电话购票、自助取票设备和手机购票客户端等新型的购票方式。旅客的购票方式更加多样,购票渠道更加畅通,带行李购买火车的现象基本消失了。

为了让更多的务工人员购票方便、出行顺畅,昆明铁路局各火车站的工作人员还走进乡村,主动为务工人员办理购票。

在云南省曲靖市、沾益县,每年都会有大批的外出务工人口输出,而曲靖站离沾益县最近,成为滇东地区务工人员出行的集散地。据曲靖车务段的工作人员张陟介绍,从2010年开始,每年的春运前夕或年前,曲靖站的工作人员就会亲自登门,到沾益县了解节后外出务工人员的人数和主要到达地,帮助务工人员团购火车票。

随着近几年昆明铁路局不断扩展售票方式,不断完善售票渠道,到车站窗口购票的人

少了。2月19日,记者在曲靖火车站看到,每个窗口前只有四五个旅客在买票。

新科技令“春运”更从容

近几年,各种新媒体平台的发展,不仅有单方面的信息发布,更加速了车站和旅客之间的互动交流,提高了铁路信息发布的及时性和便捷性。

成都火车站将新媒体作为与旅客互动的一个重要平台,及时了解旅客所需要的各种信息。春运期间,很多的旅客通过车站官方微博微信平台找到了自己遗失的物品,知道了办理行李托运业务的方法,了解到在站台换乘等方面的规定等,这都大大提升了旅客的出行效率。

车站张允先锋岗利用新媒体平台开展了老弱病残等重点旅客的接送预约服务,受到社会各界一致好评。在春运期间,车站的工作人员也明显感受到旅客对铁路客运的基本规则了解得更多了,在乘坐过程中出现的问题也越来越少了,旅客出行也更加文明了。

2月22日,在临沂开往北京的K1902次列车上,外出务工的刘师傅用手机转账的方式购买了卧铺票。列车长王率介绍说,很多旅客出门时会碰到身上现金不足的问题,因此济南客运段的列车上就推出了利用手机转账的方式帮助旅客购票的新举措。之前列车上会准备很多零钱,当旅客现金不够采取手机转账的方式进行购票时,旅客先通过手机上的支付宝、微信等形式进行付款,然后列车进行票款现金的垫付,最后出票交付旅客。春运中,共有500余名旅客通过这种形式进行购票的支付。

南昌也是全国重点劳务输出城市之一,2月14日,江西南昌气温骤降,室外温度仅有5摄氏度,而南昌火车站却暖意浓浓,温度达到15摄氏度。今年春运,南昌站验证口和查危安检设备全部往南北广场前移,新建的五、六号候车室宽敞明亮,扩展了站内候车容量,不用在四处透风的室外“候车棚”忍冻挨饿。此外,旅客还可通过扫一扫二维码查询南昌站内列车候车区,这里为旅客供应24小时热水,新开辟“便民用餐区”。

科技的运用,是铁路部门面对春运客流时的积极尝试。相信随着科技的进步和春运经验的积累,铁路运输企业将会更加轻松从容地面对“春运”。

业内人士指出,国内的一些高速扩张的城市综合体,一味追求即时的眼前效益,越

来越多初次进军商业地产的企业,或是看到综合体开疆拓土的企业,希望通过快速复制的模式,进驻综合体行列。这种不成熟的运营模式,将引起一系列的恶性循环,商户群流失,吸引不到人流量,城市综合体最后只能是一座空城。

业内人士指出,国内的一些高速扩张的城市综合体,一味追求即时的眼前效益,越

来越多初次进军商业地产的企业,或是看到综合体开疆拓土的企业,希望通过快速复制的模式,进驻综合体行列。这种不成熟的运营模式,将引起一系列的恶性循环,商户群流失,吸引不到人流量,城市综合体最后只能是一座空城。

业内人士指出,国内的一些高速扩张的城市综合体,一味追求即时的眼前效益,越

导读



6版:当赔钱已成定局 养殖户还能做些什么



7版:天津老字号:传承中寻创新



8版:春节租车很火爆 个性化需求难满足

热点

□新华社记者 张家伟 周洁

第五代移动通信技术(5G)的远景在上一届世界移动通信大会上已被各大厂商充分描绘,到了2016年这一届大会,向这个目标的两条道路逐渐浮现:是中国厂商引领的4G向5G稳步推进?还是一些国际厂家迫切推动的5G尽早升级?

感受5G

业界预计,5G网络通信的峰值速率会大幅超越4G,“空口单向时延”可低至1毫秒以内,能效可达4G网络百倍以上。以下载一部高清视频为例,所需时间可由数十分钟压缩至数秒。

记者在本届移动通信大会的诺基亚展台上感受了5G的优势。桌上并排竖立20多部手机,其中一半通过5G网络连接,另一半通过4G网络连接。将一个球体在其中一部手机摄像头前挥动,5G手机的屏幕上几乎实时显示了球体运动的图像,肉眼难以观察到图像传输滞后,而4G手机则非常明显要慢半拍。

这种高效的移动通信技术对全球建立一个广阔互联社会非常重要。通信互联的趋势是从人与人、向人与物、物与物的方向发展,届时连接数量甚至可达千亿数量级。

中兴高级副总裁张建国接受新华社记者采访时说,如果纯粹从现有需求来看,可能4G技术进行改造后就可以满足用户,但如果网络的商业模式发生转变,比如说一个万物互联的智能城市中,车辆、虚拟现实设备、智能机器人等互相连接并有大量数据产生,这就需要更好的移动互联网来支撑。

何时升级

这个远景对世界移动通信大会上的任何一家厂商来说都是好消息,同时也对网络基础设施建设提出了很高的要求,需要电信运营商、通信设备制造商、芯片厂商等共同合作推动,还需要统一的标准。

国际电信联盟曾制定了3G和4G的准入标准。2015年10月,国际电联在世界无线电通信大会上通过决议,正式制定关于5G发展的“IMT-2020”路线图。根据这个时间表,国际电联将在2017年开始征集5G技术方案,5G标准化工作不晚于2020年完成。

许多企业也都将5G商业化进程展开的时间定在2020年。据韩国媒体报道,韩国一些电信运营商甚至会在2020年前就启动5G试用项目。可以说,尽管标准还没形成,业内各大厂商对5G的技术储备已非常充分。

在这届大会上,诺基亚展台的工作人员也向新华社记者介绍说,目前该公司的5G技术产品已相当成熟,甚至能在明年就开展部署。诺基亚还与全球许多国家的运营商合作,未来会协助它们加快5G网络的建设。

稳步推进

相比而言,中国的华为和中兴更倾向于从4G到5G的稳步推进,这也是为什么两家厂商在这届展会上除了展示5G技术远景,也着力推介各自的过渡方案——4.5G和pre5G。

据华为介绍,相对于现有的4G网络,4.5G网络将在带宽、网络容量、时延等方面获得提升,从而支撑人与物之间的连接,以及部分物与物的连接。尽管在一些技术指标上与5G概念还有差距,但相对目前的4G网络来说有大幅提升。华为提供的数据显示,截至2015年底,华为已携手挪威、德国、科威特、土耳其、阿联酋、加拿大、新加坡等国家和地区的运营商部署了4.5G的商用和预商用网络。

华为介绍,相对于现有的4G网络,4.5G网络将在带宽、网络容量、时延等方面获得提升,从而支撑人与物之间的连接,以及部分物与物的连接。尽管在一些技术指标上与5G概念还有差距,但相对目前的4G网络来说有大幅提升。华为提供的数据显示,截至2015年底,华为已携手挪威、德国、科威特、土耳其、阿联酋、加拿大、新加坡等国家和地区的运营商部署了4.5G的商用和预商用网络。

华为在本届大会上展示了4.5G网络的商用和预商用网络。

中兴则希望更多利用部分5G技术来改造当前的4G网络,即该公司提出的pre5G方案。据中兴介绍,该公司的5G发展战略是两条线并行,在全方位参与5G标准化的同时,将部分5G关键技术应用到现有的4G网络,以解运营商近三到五年的流量压力。

中兴首席科学家向际鹰接受新华社记者采访时说:“我认为5G技术应该是一步一步地走,先用在基站,终端不用变,然后这样就可以使我们比较早地获得5G带来的好处,因为基站增强了之后,虽然终端没有增强,但我们仍然能获得很大一部分5G的好处,这比较现实。”

向际鹰说,“5G时代到来后,pre5G的很多技术仍然适用,“我们的硬件设备和软件设备也是可以继承的,所以没有冲突”。

无论是国外厂商希望的尽早升级,还是中国企业打算的稳步推进,对于即将到来的5G时代,中国企业已经有了较强的话语权。正如向际鹰所说,中国厂商目前在5G发展进程中还是处在“比较顶尖的地位”。

在二月二十二日于西班牙巴塞罗那开幕的二〇一六世界移动通信大会上,第五代移动通信技术成焦点

5G时代能否提前到来

说,4.5G在2015年已开始初步部署,其发展进程会持续到2020年后,即便那时5G已开始商业化,4.5G网络也会与之共存多年。

中兴则希望更多利用部分5G技术来改造当前的4G网络,即该公司提出的pre5G方案。据中兴介绍,该公司的5G发展战略是两条线并行,在全方位参与5G标准化的同时,将部分5G关键技术应用到现有的4G网络,以解运营商近三到五年的流量压力。

中兴首席科学家向际鹰接受新华社记者采访时说:“我认为5G技术应该是一步一步地走,先用在基站,终端不用变,然后这样就可以使我们比较早地获得5G带来的好处,因为基站增强了之后,虽然终端没有增强,但我们仍然能获得很大一部分5G的好处,这比较现实。”

向际鹰说,“5G时代到来后,pre5G的很多技术仍然适用,“我们的硬件设备和软件设备也是可以继承的,所以没有冲突”。

无论是国外厂商希望的尽早升级,还是中国企业打算的稳步推进,对于即将到来的5G时代,中国企业已经有了较强的话语权。正如向际鹰所说,中国厂商目前在5G发展进程中还是处在“比较顶尖的地位”。

(据新华社电)

旅游路上的放心消费何时不再遥远

□本报记者 赵昂

上周,国务院《关于加强旅游市场综合监督的通知》对外发布,根据该通知,各级政府要在2016年底前建立或指定统一的旅游投诉受理机构。这一通知发布之时,正值哈尔滨天价鱼事件几经反转,在网络上被炒得沸沸扬扬之际。

从30元一只的青岛大虾,再到398元一斤的哈尔滨天价鱼,最近还有三亚10元用一次的违章厕所。黑心商家在价格上坑游客的方式不同,但消费者投诉之后的遭遇却是大同小异的:当地相关部门推诿,消费者投诉无门,最后不得不诉诸于网络,结果舆论重压之下事件反转,黑心商家被查处。更令人啼笑皆非的是,有的黑心商家证照都过期了……

业内人士指出,国内的一些高速扩张的城市综合体,一味追求即时的眼前效益,越

来越多初次进军商业地产的企业,或是看到综合体开疆拓土的企业,希望通过快速复制的模式,进驻综合体行列。这种不成熟的运营模式,将引起一系列的恶性循环,商户群流失,吸引不到人流量,城市综合体最后只能是一座空城。

业内人士指出,国内的一些高速扩张的城市综合体,一味追求即时的眼前效益,越

来越多初次进军商业地产的企业,或是看到综合体开疆拓土的企业,希望通过快速复制的模式,进驻综合体行列。这种不成熟的运营模式,将引起一系列的恶性循环,商户群流失,吸引不到人流量,城市综合体最后只能是一座空城。

业内人士指出,国内的一些