

★“聚焦金海商圈”系列报道之一

金海商圈凸显“价值洼地”效应

□本报记者 蒋忠贵

“金海商圈”这个概念甫一面世就引起了许多人的关注。金海商圈在哪里?金海商圈是一个什么样的商圈?对于金海商圈可能很多人都还不熟悉,但一说到首府西二环专业市场就人尽皆知了。随着龙头项目金海国际五金机电城以及京源港国际汽配城、庆元钢材市场、百联雄业建材市场、西部农副产品市场等一批超大型专业市场的建设,标志着首府西二环专业市场板块已基本形成。金海商圈正是对西二环专业市场板块的高度浓缩与概括。随着回民区目前规划在西二环沿线建设12个专业市场的步伐加快,金海商圈将逐步形成“大市场、大流通、大人口、大商机”的“价值洼地”效应。

专业市场热潮席卷首府

记者了解到,内蒙古京源港国际汽配城将于6月8日开盘。京源港汽配城总投资近8亿元,项目总占地面积335亩,建筑总面积达28万平方米。一期建筑面积8万平方米,可容纳商户500多个,拥有停车位1200余个。建成后将成为集品牌轿车展销、配件销售、汽车维修、汽车美容、仓储物流、二手车交易、汽车文化和汽车金融于一体的超大型现代化汽配综合交易中心。随着内蒙古京源港国际汽配城一期即将建成和内蒙古金海国际五金机电城项目一期工程即将投入使用,金海商圈已经成为2009年首府市民关注的热点区域。

5月11日,呼和浩特市委副书记、市长汤爱军对金海商圈的专业市场进行了考察,他认为,专业市场是大力发展服务业的重要支撑,所以专业市场必须突出“专业”二字。京源港



汽配城正是体现出了专业性。作为首府西二环专业市场板块中的重要市场之一,京源港国际汽配城的地位非同一般。该项目以自治区市场为基础,辐射中国华北和西北地区及周边国际市场,融区域性、综合性、便捷性、服务性于一体的多功能专业汽配批零市场。依托得天独厚的区域优势和产业集群优势,为汽配从业人员提供理想的发展平台。

京源港国际汽配城周边数十家国内外各大主营品牌车4S店环绕簇拥,北临呼包高速公路,南邻铁路,交通便利,配套设施齐全,地理位置绝佳;同时辐射包头、集宁、鄂尔多斯、二连浩特等城市,以及山西、河北、宁夏等省份和蒙古及俄罗斯。业内人士一致认为,西部汽配行业发展日趋成熟和完善,以京源港国际汽配城为代表的精细化专业大市场将是未来汽车汽配产业发展的“新拐点”,为汽车汽配界开拓出一条新思路。他们把商业地产与汽配市场完美结合的新模式引入汽配市场,

受到业界内外的广泛关注。

“金海商圈”取经“金府商圈”

5月11日,内蒙古五金机电商会的精英企业家们赴成都考察金牛区的金府商圈。内蒙古五金机电商会秘书长刘清源说,呼和浩特市回民区与成都市金牛区在许多方面都极为相似,两个区都是以三产为主,三产在所有经济形态中占了六成多,两个区同处于城市的西北方位,可谓上风上水的宝地。

刘秘书长介绍说,金牛区6年前在成都市西三环建设金府专业市场商圈时,这里还是一片荒凉得多。但是,由于政府扶持,和其本来具有的区位、交通、物流等优势,几年后荒地变成了繁华的商圈,并造就了万贯五金机电城、金府五金机电城等全国赫赫有名的专业市场。与当初成都西三环投资市场沿街为市相比,目前金府商圈的经营规模至少扩大了5倍,销售额也至少扩大了10倍,目前整个金

府商圈的年交易量已从商圈建设初期的30—50亿元扩展到了目前的300—500亿元。

回民区副区长王继平说:“我们有理由断言,现在的金府商圈就是几年后的呼和浩特市西二环金海商圈,现在的万贯五金机电城、金府五金机电城,就是未来的金海五金机电城。如今的西二环金海商圈正如同6年前的金府商圈是一个尚未建设成熟的区域,金海商圈拥有良好的交通及物流优势,西二环承载了城市对外交通的主要通道,是汽车物流出入的必经之路,同时也是工业发展及运输的经济走廊。从区域规划上看:金府商圈拥有五金机电、钢材、建材、照明电器等业态,金海商圈拥有金海国际五金机电城、庆元钢材市场、百年雄业钢材市场、京源港汽配城、亿丰二手车交易市场等12大专业市场以及40多家汽车4S店,这一切惊人相似!”

政策助推“金海商圈”

对于“金海商圈”的发展,政府给予了极大的政策支持。回民区副区长王继平说,由于受营业和仓储面积狭小、停车困难等因素的制约,通道南北路两侧从事五金机电和汽配产品批发零售业的商户普遍规模较小、档次较低,发展空间极为有限。金海国际五金机电城和京源港国际汽配城以五金机电或汽配产品经营为主,集仓储、物流、展览、信息服务、商务配套、生活配套和生产加工等多种功能为一体。项目建成后,将凭借其优越的地理位置和独特的经营模式,充分发挥集聚效应,不断增强辐射带动能力,有力促进入驻专业市场商户的发展壮大和全市服务行业的持续快速健康发展。

业内专家认为,在内蒙古首府建

立专业市场,除了能大大降低相关产业的采购成本,增加相关企业的竞争力,加快发展内蒙古经济之外,还能将市区内分散的市场集中起来,为城市整体规划提出腾出更大的空间。就拿五金机电产业来说,众所周知,呼和浩特市五金机电经营最集中的地方在通道和大南街两侧,据不完全统计,在这个区域汇集了近千家五金机电销售商户,通道现在是城市核心地带,自治区60年大庆后,经过景观装修,成了伊斯兰风情一条街,在一条旅游文化景观街上经营五金机电感觉格格不入,到了晚上,这条街灯火通明很漂亮,但是家家户户的店铺都关了门,当外地游客来观赏这条民族风情街想买点民族特产时,一看都是五金机电的店铺,都会乘兴而来败兴而归,很明显通道路的五金机电行业业态已经不能适应城市发展的需要了,现有的业态从某种意义上已经影响了城市的形象,通道白天的货车交通管制与停车位紧缺、急剧上涨的租金、仓库短缺等因素反过来也制约了五金机电产业的发展,成为产业发展的瓶颈。而西二环金海国际五金机电城的入驻,既解决了五金机电产业发展瓶颈的难题,又为打造精品民族特色旅游文化一条街提供了条件。

专家认为,市场活,产业兴。专业市场的建设与扩张,势必会促进流通业的发展,并加速了首府产业结构的调整,带动了经济的全面发展。回民区副区长王继平说,打造西二环专业市场群是经过详细论证后的决定,首府在发展,原有的城市格局和商业业态分布随着城市的发展与扩张,难以满足现代城市发展的需求,发挥不出其应有的作用,五金机电、汽配、工业品等市场急需相关的专业市场,随着这些市场的建成,必然会带动首府经济,区政府也将从中受益。

一周声音

“当前房地产成交量回升是建立在房价下调基础上的,整个市场仍处于调整中,不属于回暖。另外,人们称之为小阳春的这个阶段中,成交量回暖,房价下降,同时开发商拿地开发没信心,可以看到,房地产开发投资的指数和在土地市场拿地的指标都非常悲观。”

——北京师范大学房地产研究中心副主任王宏新认为,市场真正回暖应该表现在以下几个方面:一、成交量持续性的回升,市场上买方和卖方都停止了观望,进入成交的阶段;二、房价指数向

上走;三、在房地产开发和土地市场都应该有配合性的行为,即房地产开发投资增加。

“作为楼市传统旺季,北京、上海、深圳等城市5月份楼市成交量均出现不同程度下降,比较罕见。”

——知名财经评论人牛刀表示,楼市成交量下降与部分开发商在5月份报价有关,此外,宽松的信贷环境使部分资金进入楼市,加速此前市场回暖,不过,随着新增贷款规模开始缩小,成交量下降也是在所难免。

各地巡盘

从今年起,北京市住建委等部门将以年为单位,对北京市三级以上资质的物业公司进行评分,获最低档评分的物业公司一年内不得承接新物业项目。据北京市住建委相关负责人介绍,目前北京绝大部分的小区物业都在被考评范围之内。

近日,记者从北京市住建委出

北京:垫底物业禁接新活

的《北京市物业服务企业资质动态监督管理暂行办法》(以下简称《办法》)中了解到,针对物业公司的评分和处罚主要分为三档。其中,积分低于-6分的,由区县房屋行政管理部门对物业公司提出书面警示,责令限期整改,改正期间该企业不得参加示范项目考评;积分低于-9分的,约谈物业公司

的法定代表人,予以行政告诫,一年内该企业物业服务资质不得升级。若核查不符合资质条件的,责令限期整改,整改期间不得承接新物业项目;积分低于-12分的,由市住建委核查其资质条件,一年内不得承接新物业项目,若不符合资质条件的,依法降低资质等级或吊销资质证书。 霍恒

广东:试点政策性租赁住房制度

广东将在年内试点政策性租赁住房制度,解决既不符合廉租房和经济适用房享受条件、又买不起商品房的“夹心层”群体的住房问题,并力争到2011年在珠三角地区全面推行。

近日召开的广东省保障性安居

工程工作电视电话会议透露,对于既不符合廉租房保障条件和经济适用房供应条件、又买不起商品房的群体,如机关单位新参加工作、城市房屋拆迁户等,有条件的城市可在2009年内通过新建、购买或利用

腾退公房等方式,为其提供政策性租赁住房。政策性租赁住房的租金将低于市场水平。广东将选择部分城市进行试点,并在试点的基础上逐步推开,力争到2011年在珠三角地区率先全面推行政策性租赁住房制度。 京华

我国拟三年解决747万户低收入家庭住房问题

记者近日从住房和城乡建设部获悉,《2009—2011年廉租住房保障规划》已经出台,总体目标是从2009年起至2011年,争取用三年时间,基本解决747万户现有城市低收入住房困难家庭的住房问题。

其中,2008年第四季度已开工建设廉租住房38万套,三年内再新增廉租住房518万套,新增发放租赁补贴191万户。

《规划》还列出了年度工作任务,即2009年新增廉租住房房源177万套,新增发放租赁补贴83万户;2010年新增廉租住房房源180万套,新增发放租赁补贴65万户;2011年新增

廉租住房房源161万套,新增发放租赁补贴43万户。

《规划》要求,廉租住房保障标准控制在人均住房建筑面积13平方米左右,套型建筑面积50平方米以内,保证基本的居住功能。租赁补贴额根据当地平均市场租金、家庭住房支付能力合理确定。

廉租住房项目要合理布局,尽可能安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域,同步做好小区内市政配套设施建设。有关住房质量和使用寿命等方面的要求,应在建设合同中予以明确。

新华

房市成交增速趋缓 市场或现调节

“成交量继续维持高位的可能性不会太大,预计市场调节在即,三季度成交量将出现回落。”房地产研究机构易居克而瑞(中国)研究中心首席研究员陈啸天说。

易居统计数据 displays,5月份上海、北京、南京成交增速明显趋缓,其中,上海5月份成交量环比增幅已由一季平均36.81%和4月份的23.67%降至10.20%,南京环比增速则由4月份的29.35%降至-3%,北京环比增幅更是降至-5%。

“成交量继续维持高位的可能性不会太大。”陈啸天分析认为,一方面各城市的成交量经过数月的增长后,市场需求已经得到一定释放;另一方面,资本金比例下调及市场热度上升,导致开发商态度乐观起来,“捂盘”现象出现,同时,市场本身二季度供求矛盾凸显,“这些因素都导致价格上升”。

事实上,近期部分典型城市房价呈现小幅上涨态势,尤其是销售良好的项目涨价现象较为明显。应该引

起关注的是,“价格的上涨将会引发市场观望,导致刚性需求的减少。”陈啸天表示,预计市场调节在即,三季度成交量将出现回落,同时,随着三季度供求矛盾得到缓解,成交价格也将受到考验。

有关专家也表示,尽管近期政策面上出现利好,但开发商不应盲目乐观:“惜售并不可取,只有不断加快销售速度,保持好资金链的安全和企业规模,才能在日后获得更好发展。” 华