



## 房产公司总经理茅向华： 商旅文地产前景广阔



商旅文地产前景广阔，豫园资源得天独厚。

根据数据显示，以旅游、文化为切入点和引擎的商旅文地产，成为新一代主题型商业地产的发展趋势。豫园商城本身就是商旅文结合的典范，我们实施商旅文拓展战略，能充分发挥产业的经营优势，有模式，有经验，有条件，有资源。可以说，豫园商旅文地产开发正逢其时，更得天独厚。

我们拓展商旅文地产，是要创造性拓展，而不是简单的复制。要有利于豫园商旅文产业整体发展，有利于我们的黄金珠宝、餐饮等相关产业拓展，服务于我们的主业，有利于发展豫园商旅文品牌。要利用好当地商旅文及其他资源，利用



过去的一年，房地产市场低迷萎缩，我们及时推进转型发展，商旅文地产取得了历史性突破。通过沈阳北中街项目的精心运作、创新探索，为豫园商旅文走向全国迈出了坚实一步，积累了宝贵经验。



好我们的合作伙伴，形成合力。

把握核心要素，解读豫园商旅文地产特性。

文化、旅游和商业是商旅文地产三个核心要素，项目开发依托商业街区悠久的历史 and 灿烂的文化，旨在展示当地传统文化，提供旅游的价值和人文的感知，成为旅游目的地。

我们要以人为本，挖掘本地文化元素，以独特的文化内涵吸引顾客群，促进商业成长，形成核心竞争力。要以旅聚势，充分挖掘区域的旅游价值。要引导消费行为，实现商业开发和当地经济的最终价值。我们要紧抓赢利，融商旅文于一体，实现项目地产的增值。打造高品质住宅典范，通过住宅出售实现项目的整体盈利。

打造沈阳北中街项目样板，商旅文地产模式初现。

豫园商城是商旅文的典型，是上海海派文化的一个产物，在上海不可替代。如何将豫园模式推向全国，扩大市场影响力、竞争力，赢得市场，我们抓住沈阳北中街项目机遇，创新思路不断探索，初步形成商旅文地产开发运作模式，为进军

全国趟出了一条路子。

(一) 豫园沈阳北中街项目商业定位的初步设想。

打造东北三省的商业核心，建成特色文化演绎中心。整体定位就是要创建首席满清文化体验消费之都，以曾经的一国之都为基点，演绎满清文化，实现皇城复兴，使项目成为撬动沈阳的商旅文杠杆。

(二) 项目开发运作大胆采用创新机制。

以新观念、新思路、新机制推动项目开发运营，努力打造国际一流水平。我们初步选定了四家国际型设计公司；销售运营上引入先进理念；多措并举打造高素质、高速度、高绩效的专业团队；突破原有薪酬机制。

(三) 抓好建设时间节点，力争早投用早收益。

为了保证项目整体进度，我们制订了详细的进度计划，做好工程和项目前期准备，严格按照时间节点推进，提升工作效率，在安全的前提下力争赶超进度、赢取时间，让项目早投用早受益。

(四) 沈阳北中街项目商旅文样板渐成。

我们组建沈阳豫园商业置业有限公司并对外运作，现已获得营业执照。沈阳北中街项目前期准备工作正在有条不紊进行；商业定位，预计2月份商业报告基本完成；项目设计，挑选了4家商业建筑设计单位进行概念设计；人员招聘，网罗了大批商业工程运营人才；筹措资金，与国外资本合作，积累雄厚资金。

形成模型绘就蓝图，信心百倍走向全国。

为了创新复制豫园特色商旅文地产，让豫园特色商旅文地产走向全国，我们以此为范本，经过反复论证，初步形成了战略模型，制订了商旅文地产开发布局的原则，与政府建立起长期的战略合作关系，筹备丰富的商旅文地产开发地块，为后续开发做足准备。

豫园房产已经站在了新的起点，五年规划的美好蓝图已经绘就。宏观大势的利好，样板项目的积淀，商城的坚强依托，都为我们发展商旅文地产提供了重要支撑。我们一定紧抓机遇，开拓进取，立足上海，走向全国，不断开创豫园商旅文地产的新局面。

### 项目点击

在建项目：  
洛阳“兴豫花苑”



洛阳“兴豫花苑”项目位于洛阳市纱厂南路，属商住综合性开发项目，占地16300平方米，可建造总面积86000平方米，其中商业7500平方米；住宅57000平方米；共建造3幢33层高楼。

该工程于2010年6月开工，计划：第一期4月28日开盘，第二期9月8日开盘，2013年年底交房。目前该工程一方面抓紧土建施工，另一方面做好对外销售准备工作。该项目将在洛阳市中心打造一座“海派精致华宅”，为当地人民带去“来自上海的精緻生活”。

北京“茗苑”项目是一个位于北京市西城区二环内的商业项目。它坐落于西城区阜内大街93号，北临六合胡同，南临阜成门内大街，东临甬路，西临姚家胡同。该项目占地0.685公顷，总建筑面积为14984平方米，建成后将是一座极具北京特色的四合院。公司正积极协助即将进场的商家进行二次装修。精挑细选出的商家最大限度的契合会所这一功能定位，展现会所凝聚天气、地气、人气的高端品位。

经营项目：  
沈阳“一世界”

沈阳“一世界”商住综合楼2005年落成，“一世界”家居经营公司正式营业。这是豫园房产公司在外地自我经营的创新尝试，该团队不断探索积累经验，为家居商场的成功运营提供了保障。在新形势下，加大优惠、广告宣传和招商力度，加强内部管理是“一世界”进一步突破自我寻求发展的良好途径。

销售项目：  
金山“豫园雅郡”

金山“豫园雅郡”项目位于金山朱泾镇上商店林立的万安街旁，东至健康路，南至秀州街，西至秀州塘，北至北环路。总占地面积78838平方米，规划总建筑面积85000平方米。项目共分为三期，第三期工程经过自查和验收，后又通过政府质监、房地等有关部门验收后核准入户。2011年底已有130户业主办理了进户手续。“豫园雅郡”正以合理的房屋售价、高质量的工程质量、多元舒适的房型结构吸引着大量顾客。

后备项目：  
“商旅文”地块

公司投资发展部围绕跟踪拿地、“商旅文基金”地块、产权转让项目等三个方面努力工作，为沈阳北中街项目和洛阳“兴豫花苑”项目的成功获取立下了汗马功劳。新的一年，投资发展部要重点跟进曲阜、重庆、徐州、常州和无锡等地的项目；“商旅文基金”地块项目要跟踪云南大理和海南岛；产权转让项目跟踪斜土路和沈家花园商铺等。通过项目跟进为豫园房产后续良性发展奠定基础。

## 创新复制豫园模式

沈阳北中街建成东北商旅文之都

孟天舒



### 一、项目：情况介绍

该项目是沈阳市沈河区政府与上海豫园商城房地产发展有限公司合作，借助于豫园商城的品牌和知名度，全力打造“商旅文”特色地产项目。该项目通过组建中外合资公司进行工程和项目的运作，占地32265平方米，总建筑面积13.8万平方米，总投资20亿元，建设周期为2年。

沈阳北中街项目位于沈阳市主城区核心商业中心，中街商业步行街就在咫尺，距离沈阳故宫400米左右。该项目东面是我公司开发的沈阳“一世界”商厦；南面紧邻总建筑面积13万平方米的香港恒隆广场；西面是即将开发建设的“久光百货”；北面规划建设为城市绿化带“九门遗址公园”。

### 二、建设：有条不紊

在前期定位的基础上，根据商城和上级的指示，豫园房产在拿地

后，紧锣密鼓地筹备工程的前期准备工作。截止至3月29日，该项目的最新进度是：

1、在开工前期工作准备上，我们完成了文号为《沈发改便字【2012】21号》的市发改委的前期函立项，即市发展和改革委员会便函。与此同时，签订土地出让合同所需要的前期资料的收集和整理工作也已完成，包括地形图、定线、地籍联系单、地形图权属定界等，并于3月29日签订了正式土地出让买卖合同。

2、在工程方面，公司于3月16日完成了从沈阳市沈河区政府手上移交的项目地块接管工作，并在现场安排了保安巡管；确定了项目地质勘探方案，完成了地质勘探单位的评标和选择工作。3月25日，勘探已经开始现场作业，计划于4月4日完成外业，4月15日完成内业，同时出具初步地质勘探报告；确定了项目临时围挡方案，

完成了围挡施工单位报价评标和选择工作。现场围挡作业同时跟进，已于3月25日启动，计划将于4月28日前完成临时围挡；3月26日完成了借用沈河区政府“东方证券”办公楼的接管工作，工地现场已安排保安接手管理；完成了项目现场坐标定位放样工作。

3、在设计方面的进度和安排是，3月25日已拟定了后期建筑方案设计单位，并初步商定合同；策划报告进一步深化项目业态布局；4月1日拟定总平调整后的初步汇报。在正式开工之前《国有土地使用权证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》按照国家和豫园商城的有关规定都需要办理齐备。现在各种证照正在进行积极地筹办，确保工程建设的顺利进行。

### 三、人才：各就各位

在工程建设前期工作按部就班地进行中，开发管理团队的组建

工作也同时在进行。根据商城的要求，我们从外部招聘和内部培养两个方面为该项目的储备人才。沈阳豫园商城置业有限公司（以下简称沈阳豫园）已经正式成立，负责公司运转的常务副总现已走上任。他曾经负责过多地的大型商业地产项目，具有丰富的商业地产运营和管理经验。作为东北当地人，他显然更具优势，可以为项目顺利开展提供坚实的后盾。在工程建设方面，我们更是早早做好了充分准备，在项目前期筹备阶段就已经从某知名地产公司挖到了一个在商业地产设计、工程施工管理等方面有着十几年经验，同时具有一级注册结构师职称的工程副总，由他在沈阳当地掌握工程建设进度和工程质量。

公司在人才储备方面不仅从外部诚聘英才，更是从内部培养新人。沈阳豫园成立前的招商工作由房产公司负责招商的副总抓前期招商统筹。现在已经确定负责沈阳豫园招商工作的公司副总，他是从商城内部在诸多应聘者中进行筛选，优中选优，经过几轮面试之后录用的最佳人选。公司的财务总监则由有着丰富房地产财务实践经验的人担任。现在两位负责人已经亲赴沈阳开展工作。

按照事先约定，沈阳豫园的行政副总预计4月上旬到位。截止目前，沈阳豫园的领导班子已经搭建完毕，该公司内部的其他人员随着项目的推进逐步配备。