

郑州金马凯旋家居CBD： 区域经济发展新引擎

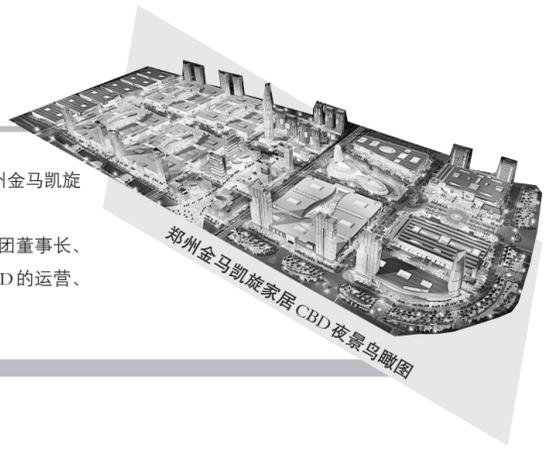
本报记者 李莉



香港金马凯旋集团董事长肖凯旋

8月14日,香港金马凯旋集团在裕达国贸酒店举行了郑州金马凯旋家居CBD项目推介会,同时,香港家私百家品牌入驻郑州金马凯旋家居CBD签约仪式隆重举行。

签约仪式之前,记者专访了中国首个以“家”为主题的新都市综合体的缔造者、中国家居CBD时代开创人、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、华中科技大学硕士生导师、中共湖北省委党校兼职教授肖凯旋,对郑州金马凯旋家居CBD的运营、开发模式及理念进行深度解读。



郑州金马凯旋家居CBD夜景鸟瞰图

开启全新时代 香港家私百家品牌整体入驻

8月14日下午,香港金马凯旋集团在裕达国贸酒店举行了郑州金马凯旋家居CBD项目推介会。会上,中原区区长王鸿勋代表中原区政府致辞,并介绍了中原区发展情况和政策支持项目发展的政策,香港金马凯旋集团董事长肖凯旋做了项目说明和中国家居产业变革与创新的演讲,深圳名汉唐设计总经理卢涛、北京国富纵横咨询有限公司董事长赵龙先后从项目设计及建设进程、商业变革和营销规划角度做了项目推介。

随后,香港家私协会主席黄进宝和香港金马凯旋集团董事长肖凯旋签署香港家私百家品牌整体入驻郑州金马凯旋家居CBD协议。

此次签约活动吸引了香港家协共计组织企业136家、198位家居企业总裁亲临参加,创下了香港家私协会组团的历史记录。同时,在签约当天,北京克拉斯家具集团等也宣布全面入驻。出席签约仪式、项目推介会和考察活动的还有中国家具协会理事长朱长岭,郑州市、中原区相关领导,以及来自全国各地家居行业的协会领导和品牌企业家及郑州家具界经销商一千余人。

郑州金马凯旋家居CBD项目是

河南省、郑州市、中原区政府三级重大项目,被列入郑州市“十二五”规划。项目采用市场带动产业集聚产业价值链形成产业集群的模式,成功承接了东部家居产业向中部的转移,实现了家居产业高密度聚集,构成了(生)产、销(售)、学(习)、研(发)、(博)览、服(务)一体化完整产业价值链集群,创建以“家”为主题的新都市综合体。

项目定位“区域总部,郑州旗舰”,总投资260亿元,规划建筑面积380万平方米,建成后将实现年交易额500亿元,年利税30亿元,带动就业10万人。项目周边还将布置4至5万亩上下游配套产业园,带动周边50-100公里范围家居制造业发展,辐射500公里半径消费市场,实现1000亿元产值,为推动中部地区的家居产业发展特别是中原区宜居新城建设发挥重要的支撑作用。

据介绍,郑州金马凯旋家居CBD去年6月奠基,目前招商中心已投入运营,凯旋门广场业已建成,家居MALL、家居名店街、研发设计中心、建材MALL全部进入到工程实施阶段,陆续已有批量商家及企业认筹入驻。

承接产业转移 打造中原千亿家居产业

作为城市产业专业地产综合运营商,香港金马凯旋集团拥有16年的专业家居市场成功运营管理经验,其足迹已遍布武汉、沈阳、合肥、太原、长沙、昆明等众多城市,素有“中国第一家品牌运营商”之称。因此,自落户中原以来,肩负打造中部家居产业集群使命的郑州金马凯旋家居CBD就分外耀眼。

在肖凯旋看来,中国家居产业正处在快速发展期。然而,在中国家居产业快速发展的同时,也遇到成长的烦恼,出现区域分布严重失衡、生产成本居高不下、物流成本过高,以及低水平重复开店等发展遭遇瓶颈,产业价值链急需整合升级。

而郑州金马凯旋家居CBD就是顺应了产业发展大势,打造以“家”为主题的新都市综合体。它承接了东部家居产业向中部的转移,标志着中国家居产业完成了转型发展的历史蜕变,为中国家居产业新一轮快速健康发展赢得了新的生机与活力;它实现了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,引领中国家居产业转型升级,从而迎来了中国家居产业新一轮大发展时期——中国家居CBD时代。

打造千亿家居产业,郑州是否具备如此契机和平台?不少人对此心存疑问。对此,肖凯旋认为,“需求创造市场,生产创造动力与活力”。一方面,市场具有打造千亿家居产业的现实需求。“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。与此同时,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,家庭、办公、会展、会所、酒店、户外家具等的需求量将越来越大,品类越来越多,档次越来越高,从而拉动家居产业强劲增长;家居产业又是惠民常青产业,人民收入

的提高,中等收入人群的扩大,对家居及其服务的需求会更高。

“另一方面,国际产业转移法则表明,资源首先是向交通便利的枢纽区域转移,向销售密集区域转移,向产业集中的地方转移。河南省是有1亿多人口的超级大省,是巨大的内需市场,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区、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和最理想的家居产业集聚地,具备打造千亿家居产业的充分条件。”

与此同时,承接家居产业转移的郑州金马凯旋家居CBD采用国际新都市主义的先进理念,建设中国最好、中部最大、行业最优的家居产业集群品牌,以郑州为中心,依托中原城市群,发挥区域高端核心市场巨大的聚集与辐射作用,覆盖500公里半径的消费市场,成为促进中原经济区发展新的引擎,为郑州打造千亿家居产业打下了庞大而坚实的基础。

“我们还将在上街区布置万亩家居生产基地,实现市场带动产业、产业推动市场的互动,产生千亿家居产业发展的巨大动力;通过对产业上下游价值链的整合,带动研发创意产业、生产制造产业、市场营销产业、商贸业、会展业、物流业、服务业以及家居原辅材料等配套产业的快速发展,构成千亿家居产业板块的主体。”肖凯旋说,郑州金马凯旋家居CBD顺应城市化发展外溢升级的规律,实现郑州城市发展市场外迁、产业西移、两翼齐飞的战略布局,有效改善了城市结构与功能品质;项目宜居、宜业的品质,可以成为宜居商贸城的示范品牌,对河南省中心商务功能区和特色商业区建设与发展发挥典范效应。“这些都为郑州打造千亿家居产业发挥着巨大的引领、支撑与促进作用。”

创新经营模式 引领家居产业升级跨越



与中国家具行业由作坊(店铺),到商贸聚集区,再到产业集群的历史蜕变同步,金马凯旋集团也经历了由经营家具商品,到经营家居产业链,到经营完整产业链集群,即中国家居CBD的历史跨越。

业内人士评价称:“郑州金马凯旋家居CBD是中国家居产业的完美升级版,它代表了一种新视域、新理念、新模式和新境界。”而作为缔造者与掌舵者,肖凯旋对该项目的经营显然有着更为明晰的规划。

“通过创新产业业态、创新经营模式、创新城

市功能品质,推动资源高度聚集、产业链无缝整合、国内外市场有机融合、利益关系者合作共赢,实现人与自然、社会和谐,打造区域经济发展的新引擎,开启中国家居产业科学发展新时代。”肖凯旋表示,作为首个以“家”为主题的新都市综合体,郑州金马凯旋家居CBD在武汉·中国家居CBD基础上再次升级创建,是以人为本、以家居产业价值链集群品牌为支撑的宜居、宜创、健康快乐的城市示范区,其基本特征是创新、整合、惠民。

首先是业态品质新。业态是“(生)产、销(售)、学(习)、研(发)、(博)览、服(务)一体化”高

创造服务价值 实现优势聚合共赢共荣

“经营能力决定项目的生命力。一个项目的成功,关键是看它的经营能力,而判断经营能力强弱的唯一标准是消费者的满意度,我们的努力方向就是一切为降低消费者的消费成本而奋斗。”谈及郑州金马凯旋家居CBD对中原消费者的意义,肖凯旋肯定地说。

在他看来,要降低消费者的消费成本,除了端正价值目标,创新优化业态、模式、结构、功能、品质之外,就是创新服务,“郑州金马凯旋家居CBD将通过十二项服务,达到‘四降低、八提升’。”

产权服务,降低业主经营风险。实行物业所有权、经营权、管理权三权分离,有机统一,业主拥有物业所有权,委托金马凯旋集团统一经营、统一管理。发挥专业运营管理的优势,整合经营渠道,集约管理要素,实现产业链无缝整合,降低研发、生产、物流、经营、配送服务及消费者购物等各个环节50%-60%的成本。

营销服务,降低经营成本。开展全方位、全天候、多层次、多形式的营销活动,创造消费、引导消费。商管公司每年市场推广费用达到5000万元,大家共享市场营销成果。会展、博览中心为入驻企业推广产品和举办国际、国内采购活动提供优质服务。

统一物流服务,降低物流成本。建立现代物流配送体系,研究开发建立区域物联网,降低物流成本。周边配套工业产业园,直接进店销售,至少降低30%物流成本;利用郑州国际物流港和欧亚大陆桥实现国际物流便捷服务,建立报关服务中心,办理进出口统一报关,办理税收返还;利用国家保税区争取各项进出口政策优惠。

统一物业管理服务,降低物业管理成本。建立专业化物业管理公司,依照法规实施统一的物业管理,降低业主物业管理成本,保障业主物业安全。

研发服务,提升企业自主创新能力。发挥项目智力产业功能,为所有生产制造企业开展设计、研发服务,提供整体解决方案;建立公共研发平台,整合国内外智力资源,实现公共研发资源共享;建立产学研一体化的研发体系,降低企业研发成本,提升企业自主创新能力。

品牌服务,提升品牌价值。注重品牌分离度,专门设置品牌街,为品牌企业提供独栋,面积在3000平方米左右,既可充分展示品牌产品,彰

显品牌文化,还可做成区域营销总部,进行区域品牌推广,大大提升品牌价值。

信息服务,提升经营效率。发展电子商务,建立家居行业信息中心和公共信息平台,实现信息共享,实行信息公开,为客户提供准确的商品信息,满足客户信息需求,消除信息不对称的弊端;依托国家和省、市信息化建设的部署,建立三网合一、全覆盖的信息网络,建设智慧城市。

教育培训服务,提升经营与管理者素质。招商、聚商是一小步,养商、惠商才是招商的成功,建立家居研究院和培训中心,开展家居研发,进行专业知识培训,上岗培训和各级各类资格、资质培训、考核与评价,不断提高员工素质与企业经营管理能力。

标准管理服务,提升管理水平。建立家居行业标准研究中心,开展家居行业标准研究,制定行业标准,建立家居行业标准检验、监测、评价体系,不断提高家居产品质量,保证行业绿色、健康发展;建立家居行业定价中心,完善价格管理;按照国家规定,推行质量管理标准。统一办理商检、质检服务。

征信管理服务,提升市场品质。推进社会信用体系建设,按照国家相关规定,设立征信机构,开展征信业务,实施征信管理,维护市场秩序,促

密度完整产业价值链集群品牌。品质要求是智能化、生态化、信息化、国际化,高智力聚集、高文化含量、高生态品质、高管理水平、高附加值、低碳、低成本。

其次,采用市场带动产业集聚完整产业价值链,形成产业集群的全新经营模式。通过市场带动制造、制造繁荣市场、服务提升附加价值、品牌引领价值链凝聚,实现产业集群优化;通过承接发达国家与地区家居产业转移,促进资源高度聚集与产业链有机整合,实现产业生态优化创新,形成家居产业集群品牌;通过经营模式创新,促进传统市场蜕变和城市结构与功能升级,缔造以“家”为主题的新都市综合体,形成区域科学发展增长极;通过价值链有机整合,携手2000多家国内外行业协会和家居品牌及生产商、经销商、投资商合作伙伴,促进商业、产业、物业集约互动,构建权利责任义务一体化平台,实现利益关系者共赢。

功能结构上,郑州金马凯旋家居CBD采用“三园合一”的新形式,即“智力与生产融合的创业乐园+便捷舒适一站式购物乐园+愉悦健康新型文化乐园”。以产业链智能高端引领,创建集研发设计、标准制定、产品检测、知识产权交易、教育培训、营销总部等智力与生产融合的创业乐园;以“一站式”服务方式主导,创建集家具、建材、家纺、灯饰、家电、婚庆用品等现代家居品牌集成的便捷舒适情景式购物乐园;以个性、时尚、绿色为先,创建集金融、通讯、休闲、健身、影视、教育培训、家庭文化、现代商务等一体化的愉悦健康新型文化乐园。

最后,价值使命新。价值形态是利益关系者共赢平台,即为消费者创造美好生活,为合作伙伴创造共赢机遇,为股东创造丰厚利润,为员工创造发展前途,为社会创造和谐繁荣;基本使命是创新城市与家庭幸福指数,即以创新经营模式为产业品牌搭建共赢共享的发展平台,带来区域经济的长足发展,并对城市结构的优化、城市功能和品质的提升提供强大示范效应,进而直接惠及亿万家居消费者,实现美好生活的梦想。



8月14日上午,香港家私协会百家品牌企业考察郑州金马凯旋CBD项目