

由百货商场时代逐渐过渡到“购物中心”时代

深圳猛赶潮流 “综合体”全城开花

中国综合开发研究院宋丁指出，今年已到了前几年动工的城市综合体集中开业的时间，短时间内大量购物中心将扎堆出现，市场会出现阶段性供过于求的局面。

证券时报记者 杨晨

金融危机后，大量热钱涌入商业地产，深圳城市综合体的开工面积快速增长。城市综合体的开发周期一般需要2-4年，今年深圳商业中心正式进入快速供应期。

根据深圳中原地产不完全统计，2013-2014年，深圳即将入市的大型商业项目将达19个，其中大型综合体项目13个，占总量近70%，合计总建筑面积762万平方米。

值得注意的是，2012年深圳全市社会消费品零售总额为4008.78亿元，增长16.5%。但根据世联地产的统计，2000年以来深圳购物中心面积的年均增速保持在28%以上，已超过居民消费能力的增速。可以预见，随着综合体的密集推出，未来深圳商圈必将上演一场“龙争虎斗”。

“综合体”全城开花

城市综合体(MALL)，是现代城市文明高度发达的标志。城市综合体是将城市中的酒店、办公、居住、商业、会议、公寓以及文娱、交通枢纽等城市功能在空间上进行组合，并在各功能间建立一种相互依存、相互补充的能动关系，从而形成一个多功能、高效率、复杂而统一的整体。

2003年以前，百货、大型超市是深圳商业的主导力量；2004年以来，以万象城、金光华为代表的购物中心兴起，“综合体”成为商业发展的新潮流，购物公园、海岸城、太古城、益田假日广场、KK MALL等大型项目接踵拔地而起，“综合体”在深圳全城遍地开花，深圳逐渐由百货商场时代过渡到“购物中心”时代。

对于近年来深圳城市综合体的密集涌现，中国综合开发研究院旅游与地产研究中心主任宋丁认为，首先缘于中国社会经济的发展，人们对于购物和消费有了更高的要求，而城市综合体配套功能更丰富、可融合元素更多元，更能适应中国消费者的新需求。其次，商业地产较少受到调控的

约束，许多开发商由住宅领域转向商业地产领域。再次，从深圳这个城市的特殊性来说，过去30年里，深圳的商业配套相对于住宅开发偏弱，因此深圳对商业中心有比较大的需求量。最后，深圳土地稀缺，为了让土地产生最大的附加值，近几年深圳政府出让的土地大部分是综合用地，所以政府出让土地的类型也决定了开发商开发项目的类型。

宋丁指出，今年已经到了前几年动工的城市综合体集中开业的时间，短时间内大量购物中心将扎堆出现，市场会出现阶段性供过于求的局面，空置率上升和租金下滑的现象可能出现。与此同时，商业形态跨越式升级，各购物中心业绩分化会加剧。

同质化运营待破解

根据世联地产的统计，未来5年，深圳1万平方米以上集中商业供应量将达504万平方米，而城市商业格局将发生彻底改变。世联地产商业研究经理段立文表示，“万象城”成功后，形成了一种榜样效应，后来出现的购物中心很多都去复制万象城的模式，所以现在深圳很多购物中心存在严重的同质化现状。

缺乏商业创新”是目前深圳城市综合体普遍面临的难题。综合体需要融入多元化的消费体验，未来深圳的购物中心数量众多，如果商家们没有自身的优势和特色，很难在未来的白热化竞争中生存。”宋丁说。

据了解，今年3月刚开业的“东门Ucity”，号称“中国首个智慧商城”，开始尝试将科技的元素融入购物商城。宋丁认为，消费者需要更多的选择，更个性化的生活方式。现在深圳的商家开始探索商业业态的创新，虽然还没有出现一个新的成功的榜样，但未来城市综合体应该朝着这方面发展。

段立文认为，现在的城市综合体主要有四种模式，一种是万达式的，倾向于大众消费；一种是万象城式的，倾向于高端消费；还有一种主题型的，比如中粮大悦城；另外是正在兴起的社区型的，如莱蒙水榭春天。宋丁说，未来商业中心的细分会越来越明显。”她说。



图1、图2:过去人声鼎沸的中信广场(现更名为新城市广场)门可罗雀。



图3、图4:“东门Ucity”号称“中国首个智慧商城”。



杨晨/摄影 官兵/制图

扎堆建MALL——逛哪都一样

证券时报记者 吴家明

“深圳的购物中心(MALL)都差不多,就是超市+餐饮+品牌店+电影院,逛哪都一样。”市民陈小姐的话代表了不少人的心声,也道出了大肆扩张的深圳大型购物中心面临的一个共同考验——同质化问题。

上世纪90年代,深圳市民购物首选就是东门。“没到过东门,就不算到过深圳”,这句耳熟能详的坊间俗语,

恰如其分地概括了东门在深圳城市历史中的地位。

进入21世纪,深圳掀起一股疯狂“造MALL”的热潮,像东门这种传统商圈也迎来挑战。从万象城到金光华广场,从购物公园到海岸城,深圳大型购物中心一路向西,遍地开花。

如今,深圳满城尽是购物中心,购物中心扎堆“打擂”,随处可见。仅仅在深南路罗湖与福田交界处,就

现了万象城、KK MALL和新城市广场等多家大型购物中心。在原特区外的宝安和龙岗两区,各个商业综合体也如雨后天春笋般出现。

记者在走访调查中发现,位于罗湖区和福田区的两家不同的购物中心,品牌陈列、卖场格局、装修布置、服务风格几乎雷同。与此同时,不少购物中心只有周末才显得车水马龙,平日里几乎都是工作人员多过顾客。业界有这么一句流行语:假日广场真的很“假日”。

“我喜欢的服装品牌在哪家购物中心都有,逛哪都一样。”陈小姐对记者表示,“所以我都会选最近的一家购物中心,没必要跑那么远。或者直接去东门,那里的选择还比较多。”

这句话也道出了扎堆建成的MALL背后潜在的危机——商业综合体过剩,同质化严重。如何在日趋白热化的竞争中突围,成为值得深思的问题。与此同时,政府前期如何更合理地进行商业规划也值得思考。

光大证券(香港)遭谴责及罚款

证券时报记者 吕锦明

香港证监会11日公布,中国光大证券(香港)因内部监控及监督缺失,受到谴责并被罚款120万港元;同时,中国光大证券负责人员陈锦合因监督及管理缺失,同样受到谴责并被罚款40万港元。

香港证监会称,经调查发现,中国光大证券一名男客户主任未能执

行开户及“认识你的客户”程序,并谎称已向多名居于内地的客户解释风险披露声明及见证他们签订开户文件,香港证监会因此决定作出上述处分。

香港证监会的调查指出,发现该名客户主任在中国光大证券一家深圳附属公司——光大创投的办事处办理业务,并利用光大创投聘用的中间人向其转介客户和处理新客户的

开户程序,但该客户主任从未与中间人所转介的客户会面,却在他们的开户文件上以见证人身份签署,并宣称已向有关客户解释开户文件及风险披露声明;另外,中国光大证券知道该客户主任的客户大多居于内地以及其在光大创投的办事处办公,光大创投的开支也由中国光大证券支付,中国光大证券还知悉有中间人受雇于光大创投办事处协助该客户主任。

香港证监会认为,中国光大证券对该客户主任在光大创投办事处的作业情况监督不力,并且没有制定监控措施以确保经由该客户主任在光大创投办理的账户符合开户及“认识你的客户”程序;香港证监会还发现,陈锦合身为高级管理人员及监察中国光大证券客户主任日常业务操守的负责人员却疏于职守,以致中国光大证券出现内部监控缺失。

罢工潮持续半月 香港码头工人仍在坚守

证券时报记者 李明珠

在持续了半个月之后,仍在参与罢工的码头工人似乎已经没有了前期高涨的热情。

昨日,在6号货柜码头,已不再有大型的游行示威活动。码头出口处,约200多人分散在稀稀拉拉的露天帐篷里,过往的大型货柜车辆则川流不息。工人所在之处正好处于路边,除要吸入大量汽车尾气外,天气环境也颇为恶劣。

与前几日声援支持的人纷纷而至的热闹情景相比,昨日现场显得颇为安静,送水送吃的香港市民也略微减少,仅有部分支持者在送水、面包和咖啡。周围其他货柜码头的人对记者表示,罢工活动并不在他们的关注范围内,更有4号货柜码头的工人表示,并不知道此事,也有部分码头附近的人听说发水和吃的,纷纷跑去领完物品后,嘻嘻哈哈离开现场。

有罢工工人称,自罢工之日起香港不停歇地下雨,相当辛苦。早前从码头内部被赶出,希望资方能够加薪,和气收场,结束罢工。

香港劳工处此前安排两场调解会,处理码头工人加薪问题。劳工及福利局局长张建宗呼吁各方要珍惜此次得来不易的机会,第一日并未达成共识。工人诉求包括要求资方在7月份加薪不少于12%以及改善工作时数,超时工作要发等同于

工资1.5倍的加班津贴,并且有吃饭时间以及增加码头厕所等。资方代表永丰等外包商并未对加薪等实质性问题提出解决方案,以吃饭为理由结束第一日谈判。

工人代表吴树明在第二次和解开会前表示,要求资方向每个工人加薪100港元,资方表示并不可能达到一或二成的说法。

有港媒早前报道,罢工事件已经引起李嘉诚关注。但随后即有消息称,李嘉诚通过和黄新闻发言人表示,并未参与介入货柜码头罢工谈判。资料显示,国际货柜码头并不如外间所指有那么多利润,10年前码头盈利超过30亿港元,去年利润跌到只有7亿多港元,不及高峰时的1/4。有分析人士认为,今年的情况也不乐观,经营成本上升压力很大。

香港政务司司长林郑月娥此前出席活动时表示,这次劳资纠纷需要双方乃至外包商共同努力解决,期望事情能和平处理。

香港特区政府行政长官梁振英此前也表示,特区政府非常重视事态发展,分秒必争希望解决问题,并以中立的角色争取与各方沟通。

香港国际货柜码头在给记者的邮件回复中谈到,在厘定薪酬方面,现在货柜码头的处理是符合市场行情的,会定期检讨码头工人的薪酬趋势,同时密切监管合约外包商的表现。

香港工人待遇甚至不如内地 业界吁家族企业应给予更多关爱

证券时报记者 李明珠

香港和黄葵涌码头罢工迄今已经超过半个月时间,在码头工人一再要求和劳工署斡旋下,包括永丰、外包商在内的资方代表开始展开谈判,而其背后国际货柜码头仅作为列席人参与,两次谈判的结构均不理想。

在这场劳资纠纷中,码头工人的诉求能否最终获得成功?为何国际货柜码头迟迟不肯派出代表同劳方谈判?其背后大佬李嘉诚在这件事情上为何并未有任何表态?到底是什么深层次原因导致码头工人采取此种形式和自己老板叫板?

深港码头工资差距大

参与此次罢工的是国际货柜码头的工人,属于公司旗下五间外包商之中的永丰和高宝。主要负责聘请码头内不同的工种。工种主要分为公司工及外包工,公司工由香港码头公司直接聘用,待遇较合理,工作更稳定,例如有轮班时间,按月支薪、固定就餐时间、年终奖金等。外包工则由外包公司招聘,有时再作二包、三包。工作时间16-24小时不等,按工出粮,每24小时1115港元,三班工资不一。福利上,外包工没有固定的就餐时间,也没有医疗保障。

据知情人士透露,这种待遇还不如香港公司在深圳的码头工人。在盐田港这样的大型港口,码头工大多也外包给香港的货运服务公司,由香港公司发工资,以在盐田港旗下某服务公司的码头工人为例,他们大都每天工作8小时,按工种出工资。龙门吊司机月工资在6000元人民币左右,岸吊司机每月工资在10000元人民币左右(包含加班费),中间有几次休息时间分别在10分钟以内,叉车司机每月6000元人民币。福利上,岸吊司机每月有

住房公积金,整体码头工人年涨幅为200-300元人民币。

家族企业未尽关爱责任

在周边码头竞争之下,近年香港的货柜业生意大不如前,外包往往能降低成本。那么,外包有没有影响薪酬水平?

根据香港统计处的数据,1999年香港货柜码头的从业人员为3782人,薪酬总额为12.8亿港元,这两个数字到了2011年分别为3498人及12.6亿港元。从薪酬总额看,工人的名义收入似乎并未减少。然而,具体到工人个体,感受却大不相同。罢工工人指出,工资在回归后有减无加,个别职位经常三更连上,现时月薪为1115港元,远低于1997年的1480港元。

香港大规模的罢工活动并不算多,上一次是6年前,当时的扎铁工人罢工近40天,最终令承包商答应为工人大幅加薪。或许这次这点罢工的声音根本引起不了李嘉诚的关注,在罢工开始的第二天,香港股市大跌600点。而此时,李嘉诚正忙于增持自己旗下长实集团的股票。

有香港学者认为,商家尤其是大财团其实应该明白,员工是公司最大的资产”。在2003年SARS袭港期间,资方叫劳方共度时艰,减薪留职,但在经济复苏期间却拒绝改善薪酬待遇,假外包之手刻薄工人,实属不该。

香港中文大学创业研究中心主任区玉辉教授,对香港家族企业颇有研究,他对证券时报记者表示,亚洲地区的家族企业特别对所在的社区有深厚的感情,理论上讲对社区的贡献应该比较多,香港的一些企业在捐款方面做得也不错,但仍有比较传统的利润最大化观念,并没有把家族企业对整个社区的贡献理念,结合到实际的生意中,像和记黄埔这样的国际化家族企业,应尽的社会责任还有待提高。