



我在现场



陈海强 本报地产评论员

无锡 航母型专业批发市场群已初露端倪,批发产业集群出现,并且已经趋向成熟,专业市场地产也在长三角悄然崛起。

连日来,我们途经无锡江阴锡澄路,发现一个专业产业批发市场群在那里形成,锡澄路正在形成一个新财富大道,来自全国各地的运输车在这里来来往往。

典型项目和新国际



处于江阴市澄南现代服务业集聚区核心位置,占地面积约400亩,总建筑面积为35万平方米,项目计划打造成为全国最大的、功能与配套最齐全的纺织原辅料专业交易市场。项目建成后也将是国内首个集仓储、会展交易、物流配送、商务信息于一体的纺织原辅料综合交易中心。

作为一个“一站式”专业纺织原辅料批零总站,和新国际聘请国内知名规划大师精心规划,经中外纺织物流商贸专家反复论证,搭建服务于采购商、经营户及配套行业的“六大功能分区”,在满足现有行业交易模式的基础上,构建一个集现货批发、订单批发、区域代理、连锁加盟、网上交易等多种交易模式于一体的纺织原辅料交易平台和集商贸、物流、电子商务、技术交流、人才交流、潮流发布等功能于一身的综合产业服务基地。

运通物流城



位于江阴城东物流园区内、澄杨路要塞加油站东。项目总占地300亩,其中配套服务中心占地20000平方米,综合办公区总建筑面积50000平方米,配套生活区和仓储配载区总占地面积150000平方米。运通物流城是一个集市场管理、物流信息咨询、运输代理、大型停车场及配套的大型物流基地,并以“立足江阴、辐射苏锡常”的雄心高调领跑区域物流市场。大腕出手,志在必赢。

新财富大道悄然崛起

且专业市场已经细分,包括专业的货运配载市场、装饰装潢材料市场、金属材料市场、纺织品原辅料市场、物流城等。

专业市场主要经营批发类生意,货物进出频繁,对商品的物流配送能力要求较高,由于锡澄路有优越的地理位置、便捷的交通、有保障的物流配送等优势,所以汇集了大量的商家,对周边区域

进行辐射。

专业市场地产是商业房地产的重要组成部分,伴随着商业流通交易市场的发展,专业市场地产的价值正在不断体现。从2004年开始,长三角掀起了建设专业市场地产的高潮,因为销售价格不高、租赁价格稳定,以及发展商推出各种包租协议,开始成为房产投资热点。

据无锡和新置业负责人陆铭介绍,“专业市场投资是一个很有潜力的市场,随着中国经济发展,产业细分是必然趋势,苏州、无锡等城市有行业支撑,这些都有利于专业市场地产的崛起。”

随着无锡整个片区规划的实施到位和新一轮开发的兴起,这一片区黄金道路的地域优势将更加凸现。

据无锡和新置业负责人陆铭介绍,“专业市场投资是一个很有潜力的市场,随着中国经济发展,产业细分是必然趋势,苏州、无锡等城市有行业支撑,这些都有利于专业市场地产的崛起。”

随着无锡整个片区规划的实施到位和新一轮开发的兴起,这一片区黄金道路的地域优势将更加凸现。

无锡篇

无锡专业市场崛起长三角

□本报地产评论员 李小刚

长三角百万大赢家与各城市的亲密接触还在继续。每个城市的楼市发展因重点的不同,而有着各自独特的个性。与昆山、嘉兴等城市着重体现住宅市场的投资自住功能不同,无锡更侧重于专业市场地产板块的建设。

无锡选择在专业市场地产方面的发展并不是偶然,地理位置、交通配套和产业基础都决定了无锡将在这个方面占据领先优势。

无锡处于长三角的核心,是环太湖经济带的重要枢纽城市,与上海、苏州、常州、杭州等周边重要城市的交通均在两小时交通圈内,已形成由铁路、公路、水路、航空配套组成的立体交通网络,使无锡成为长三角地区的一个重要枢纽,其便利程度是其他城市无法比拟的。

由于地理位置的特殊性和当地政府的大力扶持,无锡形成了电子信息、机电一体化及汽车制造、高档纺织及服装、生物医药以及新材料五大支柱产业,成为长江三角洲地区重要的制造业中心之一。围绕这些支柱产业出现了一系列的专业批发市场,并且已经趋向成熟,专业市场地产也悄然崛起。

同时,无锡市政府也在政策导向上对专业市场发展支持力度颇大。据《无锡市2003—2007年市场体系建设规划纲要》显示,无锡的市场将逐

步由城市内环转向锡山、惠山、滨湖等腹地布局设点,形成以中心城市为核心,向江阴、宜兴辐射型的规划布局,形成三大类型板块、15个专业市场片区的商品市场总体布局。

根据规划,无锡市的目標一是有具有全国大宗商品物资批发集散功能的特色市场板块,主要有广瑞路东与锡沪路西片区、锡沪路东片区、锡澄高速公路锡北道口片区、人民西路片区、塘南路片区、锡澄路片区、南禅寺片区、锡东南片区、金城湾片区、江阴南闸片区、宜兴巷头村片区;二是麦德龙、OBI等超市性的现代商贸型市场板块,主要有沪宁高速公路东亭道口片区;三是依托港口、交通、铁路专线、大型仓储优势的现代物流市场板块,主要有江阴港口片区、宜兴宜城片区、下甸桥片区。

据了解,进入2007年6月以来,无锡市的专业市场进入到了快速发展的新阶段,无锡市锡山区东方钢材城二期、东方国际轻纺城二期等10多个大型专业市场建设如火如荼,与此同时,中法合资鹅湖动漫城、锡山软件园等一批现代服务业高端项目正加快推进。

很显然,长三角楼市是个发展很充分的市场,长三角各城市楼市也各有特点,而无锡正是以其专业市场发展方面得天独厚的优势,在长三角地产市场上独树一帜。

专业市场 vs 集聚效应

近日,长三角百万大赢家项目组在江阴市锡澄大道上发现,大道两旁集聚着众多大大小小的专业市场,整整绵延十公里。如此集中的专业市场带来的将是浓厚的商业氛围,易于聚集大量的人气,而且辐射范围大。专业市场的统一布局、统一促销、统一宣传,使众多商家因势成阵,由散兵游勇成为“集团军”即降低了经营成本又享受到规模经营带来的“共生”效益。

期间,我们走访了6家极具代表性的专业市场:和新国际中国纺织原辅料市场、长三角五金商贸城、江阴永康五金城以及运通物流城等。这些市场都规模庞大并有较完善的配套设施,商务功能齐全,且招商条件优厚。这些项目对长三角百万大赢家活动都表示出了强烈的认同。他们集群经营的目的也是希望吸引到更多投资者,百万大赢家为他们带来了难得机遇。不少市场人员介绍说,“以往有不少来自上海的投资者来这里置业,但大多是经人口口相传的”。

随着一路的深入了解发现,整个江阴市沿街铺面大多以纺织、五金为主。“专业是方向,整合是趋势”,相信会有更多的铺面商家纷纷涌入到专业市场中来。(陈新一)

典型项目

南方汽车汽配采购基地



项目位于无锡市惠山经济开发区境内,占地面积800亩,建筑面积550000平方米,总投资15亿元,共分汽配区、4S店专卖区、生活服务区、汽车主题文化公园四大功能区域。该项目为国内首家具有文化内涵的汽车、汽配销售专业场所。

广益汽配城



项目座落于无锡东大门,矗立在丁村立交桥南堍,是北上江阴、常州、南京、东进苏州、上海连接沪宁的必经之路,是江苏省联接苏南、苏北的交通枢纽。总体占地面积为280000平方米,专业营业用房布局合理,是一座以汽配零件为主体的,融汽车美容、快修、二手车交易、汽车文化及商业配套服务为一体的超大型汽配综合区。

锡北汽车配件市场



地处无锡北大门,前临北环大道,后壤312国道,与市区二大主干道通江大道、锡澄公路紧密衔接,地段优势无法比拟。总占地面积115亩,总建筑面积70000平方米。周边另有二个物流城相辅佐,可谓相得益彰。其统一的管理、完善的设施、迅捷的信息、打出了一站式汽配服务的先进概念,跳出了传统市场范畴。

(胡丽芳 整理)

无锡打造轻纺第一城

东方国际轻纺城引爆投资无锡专业市场热潮

号。占地1200亩,总投资30亿元,建筑面积超百万平方米,集东方国际纺织城、东方国际服装城、东方国际皮革城及东方魅力步行街于一体,是一个具有服装、面料和皮革交易中心、博览展示中心、信息交流中心、仓储物流中心、时尚文化中心、轻纺科技中心、商业休闲步行街、星级酒店等完备功能的新概念市场。

政府指定“旅游休闲购物市场”

东方国际轻纺城的建设格局是“三城一街”,即内设“东方国际纺织城”、“东方国际服装城”和“东方

国际皮革城”三大一级专业批发市场,以及贯穿其中的东方魅力步行街。东方国际轻纺城于2004年9月正式动工,并有300000平方米的各种配套设施建设;及420000平方米的东方魅力步行街。计划于2008年全部建成。并与无锡旅游局共同签署了共建“旅游、休闲、购物城”协议。是无锡市旅游局唯一指定“旅游休闲购物市场”,被国家权威部门评定为“中国批发市场重点示范市场”。

世界品牌竞耀东方国际

到目前为止,一期的东方国际



东方国际轻纺城效果图

纺织城、东方国际服装城已经竣工,已被2000余家厂商抢驻。其中40多家为意大利、韩国、日本等外资企业,年产值5亿元以上的企业达到200多家,2亿元以上的约700家,购置商铺面积最大的达到800—1000平米,最小的也近150平米。

“投入一子,盘活全局”,皮革城的出现,将和东方国际纺织城、东方国际服装城连为一体,相互映射、相辅相成。形成专业的产业集群,资源互动,快速兴旺市场。因此,东方国际皮革城的提升更有足够的理由让人期待。(陈新一)