

抢占新消费市场 太古地产在下一盘什么棋

太古地产的内地版图正逐渐扩大。11月27日，太古地产轻资产获得的上海张园项目进入内测阶段。今年，该集团在西安、深圳、上海、三亚等多地项目陆续公布。

虽动作频频，但太古地产今年上半年收入却跌超两成，三里屯和颐堤港项目销售额更减少近30%，面对商业地产的激烈竞争，太古地产要博得内地市场的青睐还要花费更多的时间。

对此，专家分析表示，随着消费结构的转变，香港的部分商业饱和，转向内地发展成为港股公司商业发展的新趋势，在新趋势下，太古地产更多是要进行独特性品牌的打造及后期地标商业的维系。



2022年上半年
太古地产收入仅66.98亿港元
较去年同期减少26%

内地商业项目销售额

三里屯减少26%

颐堤港减少25%

2024年

三亚

免税项目预计入市

2022年

上海

张园项目进入内测阶段

2025年

西安

太古里预计入市



上海再落一子

继前滩太古里、三里屯太古里西区开业后，太古地产的上海张园项目也进入内测阶段。根据上海张园公众号显示，张园西区11月27日-30日为内测时期，12月1日起，公众可凭预约信息入园。

据太古地产介绍，首先亮相的张园西区地上建筑面积约2万平方米，约占整个张园地上体量的35%，西区包含16幢历史建筑。在品牌方面，张园西区引入了大量奢侈品牌，例如宝格丽香氛、迪奥、古驰、路易·威登、酷悦香槟、江诗丹顿等品牌入驻。

与以往项目不同的是，上海张园为太古地产轻资产代运营项目，将以管理合作的形式参与张园保护性开发项目。据悉，2021年7月，太古地产宣布与上海静安置业(集团)有限公司合资成立管理公司，参与张园5幅地块，总占地

面积为4.6万平方米，地上总建筑面积约6.2万平方米，商业总面积超过4万平方米的开发。

轻资产代运营是否会成为太古地产在商业布局的主要形式?对此，太古地产方面向北京商报记者表示，未来，太古地产仍将聚焦重资产项目，希望参与到项目的设计、开发等全部阶段，轻资产项目大多为重资产补充作用，例如当前的三里屯太古里西区曾是雅秀批发市场改造而来。

扩充内地版图

在大部分商业地产企业放缓布局的背景下，太古地产可谓逆风而上。据恒隆地产财报显示，该集团当前仅有杭州恒隆广场预计于2024年入市；而新世界百货在2022财年关闭哈尔滨店、上海七宝店及成都店；曾经一年开业百家的万达在今年也只预计开业48家，预计开业数量减半。相反，太古地产在一年多的

时间内开业和筹备的项目多达6个。与自身相比，自2000年进入内地市场后，过往20余年太古地产仅得6个商业项目。可见，这一年多收获的成果可与前20年比肩。

对此，有业内人士向北京商报记者坦言，虽然近一年内的商业项目呈井喷式发展，但在商业项目的筹备中，皆与政府、企业经过了多年沟通磨合。例如太古地产西安项目于2017年接触，却在五年后公布。商业项目的集中公布存在一定的巧合，但内地确为太古地产未来发展的重头。

2021年10月，上海太古里前滩开业，同年12月，三里屯太古里西区开业。直至今年11月，上海张园正式入市。除了已开业项目，今年9月，广州珠江聚龙湾项目动工，10月太古地产宣布和中免股份合资的免税项目将在2024年分阶段落成，西安太古里预计将在2025年入市。相较于过往对商业项目的精细打磨，如今的太古地产更像是按下了“加速键”。

同时，太古地产表示，未来该集团将专注内地，继续深化建立的社区营造策略。未来十年，太古地产将投资超过1000亿港元，在中国香港、中国内地和东南亚发展新项目。

“凭借‘太古里’和‘太古汇’的品牌优势，太古地产计划将约一半资金用于中国内地市场。”太古地产透露，将以一线及新一线城市的零售主导综合发展项目为重点，预期未来十年集团应占中国内地物业组合的总楼面面积将增加一倍。

面对太古地产的频繁举措，中国商业地产工作委员会主任郭增利表示，逆周期操作是经验丰富的商业地产商采用的常见发展战略。即在相对低迷的状况下，以相对低的成本率先布局处于波动中的市场，在市场恢复初期即分享到复苏红利。

“这要求企业必须具有足够强的战略定力和资源整合力，同时要求企业要有足够充分的资源储备以及运营实力、资金实力等。”郭增

利指出，在当前消费市场环境下入场，一般代表商业地产企业对市场的走势已经判断为逐步趋暖，这种决策也会给市场带来很大的信心。

降本增效是核心

对于港股企业纷纷押宝内地商业，北京国际商贸中心研究基地首席专家赖阳表示，随着消费者消费需求的变化，购物已经从追求纯粹的购物体验转化为追求商业的文化艺术品质，香港在一定意义上来讲就是传统百货的发展形式已经无法满足目前的消费需求，在内地发展成为港股企业寻求突破的必然趋势。

不仅是太古地产，不少港股企业也开始纷纷回归内地市场。2021年1月，新世界在中国地产总部落户广州，同年9月，新世界以70亿元的价格拿下广州市增城区荔城街的旧村改造项目，打造总部经济区、金融集聚区和美食休闲街区。未来，新世界还计划在内地投资约200亿元。

恒隆地产也瞄准内地高端商场，在2021年业绩报告会上，恒隆地产董事长陈启宗就表示，上海恒隆广场的销售额是所有香港商场的2.7倍，销售额在1-2年内或超香港，杭州恒隆广场将在2024年入市。

面对港股企业带来的业务冲击，太古地产的业绩并不亮眼。太古地产2022年中期业绩报告显示，2022年上半年，太古地产收入仅66.98亿港元，较去年同期减少26%，在内地商业项目均有不同程度的下跌，三里屯和颐堤港项目销售额更分别减少26%和25%。

对此，赖阳强调，未来太古地产更应该在自身优势、消费需求、转型趋势上做出平衡，在保持自身水平的基础上，通过文化氛围营造、市集活动引进等方式进行后期社群的维护。

“对于未来市场而言，降本增效将成为核心关注内容。太古地产在通过服务改善、提高租户业绩进而获得更好租金收益的同时，必须降低包括能源消耗在内的各项商业运营以及物业服务成本。这同时也是所有购物中心必须加强的关键业务能力。”郭增利表示。

北京商报记者 刘卓澜 王思琦
图片来源:视觉中国

Market focus

北京保供“最后一公里”再冲刺

月薪达万元 增招配送员

打开线上买菜平台，即便是中午时分，一天的配送时段多数已约满。面对北京线上订单又一轮高峰，平台企业积极应对、补足运力缺口。

叮咚买菜发布招聘信息，北京前置仓招聘全职、兼职配送员以及店员、仓管、分拣等岗位员工，最高月薪可超万元。其中，全职配送月薪在8000-15000元，店员月薪在7000-10000元，兼职配送每单最高收入8元。与此同时，美团外卖的部分站点也开始招聘送餐员。招聘信息中也提到，收入6000-12000元，上不封顶，多劳多得。

叮咚买菜方面表示，为了提升配送效率，目前该公司正引入第三方物流公司补充运力，同时增加了骑手招聘，最快补充运力缺口。另外，叮咚买菜正在从其他城市，如杭州等低风险区域协调百名以上骑手进京支援。平台也借助第三方加大了招聘力度。针对北京订单暴增等情况，叮咚买菜积极协同第三方人力平台进行人力补充，目前已增配了200多位骑手协助配送。

多位多点配送小哥告诉北京商报记者，近几天的配送订单一直没停下来，早上提前到6点半上班，晚上9点才能送完，即便是延迟到晚上11点多也会将当天的订单送完再下班，“有正式员工，还有兼职员工一起配送”。一位配送员表示，兼职配送一单大约10元。

为储备更多运力，更好地满足民生需

为解决配送人力问题，北京商超和线上平台已然有了一套行之有效的方案。11月27日，北京商报记者了解到，京东七鲜、物美、超市发、叮咚买菜等企业通过增招、合作第三方配送、总部员工支援等方式，迅速缓解配送压力，确保末端配送。



求，达达快送开放骑手不限量招募，有意向者可加入注册。饿了么方面表示，正组织更多骑手支持北京地区的配送保障，通过新增骑手返岗、招募新人骑手等方式增加运力。

跨界联动 共享员工重启

堂食减少，商超配送激增，两者间的人力共享机制重新启动。美团买菜北京人力负责人表示，当前已有200名在京餐饮员工“跨界支援”美团买菜分拣、搬运等易上

手岗位，遍及北京大兴区、朝阳区、石景山区、通州区、顺义区等美团买菜站点。相比其他渠道临时工种，在京餐饮员工因为专业沾边，更易上手。截至11月25日，实际上岗达150人，其余人员正紧急培训，并进行疫苗、核酸等方面检测。

培训合格上岗后，美团买菜会为在京餐饮员工提供“一页纸标准作业流程”，并由主管带领快速融入工作岗位。在住宿、餐饮、员工用车方面，也为这些员工提供便利。

另外，盒马的仓储、物流侧以及盒马大

仓、物流团队紧急动员，24小时不间断作业，分拣、运输、生产能力涨至平时的5倍以上。同时，随着线上订单量不断增长，盒马开展“跨界合作”，重启“共享用工”，增加保供人员数量。目前，已与海底捞、云海肴等企业达成意向，有近100人报名，盒马将加快培训，让新员工尽快上岗。企业内部也调配员工，补位门店一线用工缺口。超市发总部员工也奔赴门店，支持门店运营。

加强防控 优化“白名单”

城市运力得到保障的同时，防控也不松懈。北京优化保供配送人员“白名单”制度，最大限度将涉及城市保供并且符合防疫健康条件的配送人员纳入“白名单”，“白名单”人员凭微信小程序上的电子版“北京市保供人员通行证”可在全市通行配送。今年5月，北京市商务局会同相关部门、各区积极探索建立重点保供企业配送人员“白名单”制度，将服务封控区、管控区的外卖、快递、即时配送、货运司机和重点保供企业店仓等符合防疫健康条件的工作人员纳入“白名单”管理。

据悉，“白名单”人员每日做好体温监测和抗原、核酸检测，佩戴N95口罩，按照社区防控相关要求，为封控和管控区域提供配送服务，保障各类生活物资送达社区指定无接触配送点。

此前，北京市商务局还制定了《新冠疫情流行期间外卖配送人员防控指引》，明确外卖送餐、外卖送菜等配送人员疫情防控

要求，确保外卖防疫安全。

据悉，达达快送积极筹措运力进行保供，与政府部门沟通协调，申请全市保供“白名单”，帮助骑手在核酸正常的情况下出入管控区域正常配送京东到家民生类订单，确保运力稳定。

菜肉充足 企业增加供应

当下，商超企业、平台商品供应充足，消费者可以多渠道购买。北京市建立了蔬菜直通车应急保障机制。目前，15家企业共有356辆市级备案蔬菜直通车，可为全市约500个社区提供蔬菜等生活必需品保障服务，可根据需要随时组织机动直通车将蔬菜等生活必需品送到小区，方便居民购买。

沃尔玛相关负责人表示，目前沃尔玛大卖场物资供应充足，肉蛋菜和米面粮油等民生商品按平时的3-5倍库存进行备货，并启用了多家储备供货商，保障特殊时期的采购需求。

华天旗下同和居、同春园、鼓楼马凯餐厅、二友居、延吉餐厅、庆丰包子铺、惠丰酒家、香妃烤鸡、新川面馆等品牌餐饮企业均增加了外带、外卖产品供应种类，引导市民通过线上渠道和外带窗口采购日常所需食品。同和居月坛店相关负责人介绍，近期消费者对烤馒头、烤花卷等主食的需求量明显增加，“我们增加了这些产品的备货量，而且保证疫情期间不涨价”。

北京商报记者 王维祯