

产业商业地产 全球投资奇迹

产业商业地产定义：

产业商业地产是通过产地批发的模式，减少两大由采购商承担的利润环节：建材家居类产品高昂的物流成本和代理商的加价获利因素，实现厂家生产直接面对终端终端。由于减少了关键中间环节而产生巨大的价格优势，通过巨大的价格优势创造更大的辐射半径和交易量，最终实现商业物业高租金回报和高增值性的商业模式。

产业商业地产以“产业”的发展带动周边为产业服务的商业物业的开发建设，而商业物业的开发又推动产业的发展，从而带动产业与商业的同步发展，进而推动整个城市以该产业为支柱产业的迅猛发展。产业商业地产与传统家具产业最大的不同，就是它是以一个由产业集群（产业链）和商业地产相互依存、相互促进、良性循环的世界最新发展模式。

产业商业地产，投入产出比值比普通商铺高8-10倍！

产业商业地产以其稳定增长的财富保障性和增值性，已经成为世界发达国家或城市新的发展方向，是未来经济发展的必然趋势。从美国高点传奇到广东乐从神话，种种成功的经验表明，产业商业地产已经成为投资者时不可待的选择。



美国高点，产业商业租金超过纽约第五大道4倍！

美国高点镇，家居建材交易场馆日均均价为577元/平米，而纽约第五大道，号称全球最贵商业街区，每日租金1.77元/平米，产业商业租金比全球最贵商业街区日租金高出4倍，为什么会有如此大的悬殊？其实让我们来看看交易额就可以理解了。2011年美国高点建材家居总批发采购交易额达到了近3000亿美元，而纽约第五大道的零售业态，百货加各品牌旗舰店总零售额连100亿美元都不到。总销售相若20倍，租金仅仅高出4倍，美国高点交易馆的投入产出比纽约

第五大道高铺要高30倍，谁的性价比更高就显而易见了。依托于产业集群的产业商业地产，其销售规模是传统商业无法比拟的。

广东乐从，产业商业租金超过广州市核心区交易场馆6倍。

截至2009年，乐从年交易额从2001年的22亿元增至3000亿元；商铺月租金最高已近1800元每平米，而广州市核心区卖场的月租金最高仅为300元/平米，其租金超过了6倍有余！为什么会有这么大的落差？乐从，是依托广州家具生产集群的展销商口，完全没有中间物流渠道费用带来了巨大的价格优势，形成了吸引全国乃至全球的家私采购商和消费者，其单个档口的日销售在旺季可以做到每天300-500万的平均水平，而广州核心区的建材家居卖场零售形式的销售，即便3000平米左右的中型店，也很难做到日销售额500万的平均水平，500平米的精品卖的比



200平米还要多，一个月数千乃至上亿的单品销售量，初步估算这种投入产出比相若6倍，这样1800元/平米的租金已远显得微不足道。

浙江义乌：产业商业租金比北京王府井大街租金更高！

义乌小商品批发城一期二楼的档口，约20平米的商铺年租金约30万元，月租金每平米近2000元，每月营业额约300-500万元，义乌核心区普通商业100-200元/月租金完全不具备可比性，中国最贵零售商业北京王府井商业街一投约铺面积1200-400平米，月营业额300-500万元，其租金平均水平也不过1500-1800元/平米。相比较之下，义乌小商品城产商铺的投入产出比是北京王府井街铺的十倍。

依托浙江小商品生产企业集群的义乌小商品批发城，

以批发为主要销售态势，小商品，大订单，形成巨大交易额，年销售额千万的年交易额带来巨大的租金和物业增值效应，传统零售商业的绝对无法超越。

产业商业地产物业增值链



链接：南京首个产业商业项目——南京湾全球家居CBD

南京湾全球家居CBD是长三角区域唯一集建材家居产品研发、设计、制造、物流、交易、会展、售后服务总部基地集群，通过打造“前店后厂”的产地批发模式，吸引来自广州、成都、北京的大量建材家居制造厂商进驻。

项目地处中国商谷中心，规划占地面积20平方公里，将建成商贸物流总部集群、精品商业街、会议展览、高端生态住宅、星级酒店、高档写字楼、餐饮休闲等于一体，视检恢弘，功能配套齐全的世界繁荣新地标。

南京湾全球家居CBD将原材料采购、生产、销售融为一体，就地取材，就地生产，就地销售，极大降低了成本的产品将获得巨大价格优势，形成辐射半径更广的市场采购人流，巨大的交易额，使得全球家居CBD的租金回报和物业价值水涨船高，是典型的产业商业地产。可以想象，全球家居CBD的产业商业模式和物业增值速度将远远超越南京核心区传统商业模式，给投资者带来巨大的投资效益！

中国商谷核心项目

南京湾 全球家居CBD
NAN JING ONE GLOBAL FURNITURE BUILDING MATERIALS CBD
全 | 球 | 家 | 居 | 交 | 易 | 集 | 散 | 平 | 台

产业商业地产 全球投资奇迹

投入产出比值比普通商铺高8-10倍！

商业模式决定产品价格，产品价格优势决定产品辐射半径，产品辐射半径决定交易量，交易量决定租金，租金决定物业价值；无论是美国高点、广东乐从，还是浙江义乌，均是产业商业地产的典型案例，它们的投入产出比往往比普通商铺要高到8-10倍，被称为全球投资的奇迹。



2万-5万 火爆认筹中

VIP Line 025-5846 2999

6666 0788

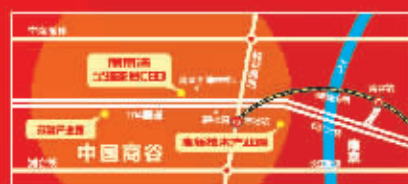
项目地址 104国道汉河新城段

南京招商中心/广州路189号民防大厦一层

开发商：全佳工商联家具装饰业商会 南方智工集团

联系电话：800162

项目地址：中国商谷



104国道汉河新城段、104国道汉河新城段、104国道汉河新城段