



# 吴正梅：实体商业代言人

马云已经开始向农民普及网购了，零售实体店将去向何方？与此同时，王健林正在以平均一周一座的速度布局万达广场，焦点集中在三四线城市。商业地产与电商的较量进入白热化阶段。在这个关头，我们走访和准备走访一批商业地产大佬，希望听听他们是如何在电商角逐中生存、壮大，并赢取未来的。

圣诞前夕，南京著名的“mall姐”、江苏景枫投资控股集团副总裁吴正梅女士欣然接受了我们的专访。

现代快报记者 刘欣 李艳艳

## 何不做“实体商业代言人”

吴正梅的公众形象与时俱进：曾经是“中华第一商圈”联席会议核心成员，曾经先后以水游城、虹悦城神话奠定了自己响当当的“南京mall姐”地位，如今，身为江宁CBD板块核心、智慧型购物中心景枫Kingmo的掌舵者，她更是以“实体商业代言人”的形象出现在我们面前。

“我经常跟我们团队讲，确实是商业地产阶段性过剩、局部型过剩。作为我们做商业的人怎么办呢？如果只能支撑两个购物中心，那我们不能做第三名。就这么简单。”

她是这种人——假如日复一日地做重复性劳动，今天可以预知明天的成功，她就会失去兴趣，失去激情。

## 积极开发“懒惰”的智慧

正如马云说：“懒惰使社会进步”，因为“懒得爬楼，于是发明了电梯；懒得走路，于是发明了汽车、飞机；懒得每次去计算，所以发明了数学公式……”

之于吴正梅，“懒惰”的智慧，就是不断研究未来主流的购物行为，不断开发适应这种购物行为的环境，不断配套引领这种购物行为的硬件和软件系统。

“70、80、90都是我们的客群。他们的所思所想，在这里都能满足。这是第一。第二，他们的生活习惯和消费方式。我们做了一个智能化商业，也都能够满足。”

比如，一家人开车出游，出门前就可

以在Kingmo的APP上预定一个停车位；假如遇上路堵，APP会及时提示：时间快到了，要不要继续预约？当这家人走进Kingmo，Kingmo的智慧终端也迅速地辨识出了他们，哦，他们以前来过，孩子们特别喜欢CGV影院。很快，正在进行的爆款商品促销信息，会自动出现在女主人的手机上。“噢，这不是我最喜欢的牌子吗？”女主人也许很惊喜。但这一切都是理所应当的，因为智慧购物平台永远不会记错顾客的消费偏好。逛好、玩好、吃好之后，这家人驾车离开，只要使用会员积分，就可以轻松支付停车费了。

## “一定会慢慢回归实体的”

好莱坞的电影业大佬曾经备受煎熬，因为很难把懒惰的一代从家庭影院中拉回到电影院。之后，天才的Imax技术解决了这个问题。

“在实体店，人的消费体验是不同的。”吴正梅表示，“人希望身处特定的环境之中，这个环境对他的五感将产生完全不同的影响。以前，购物中心谈体验，好像大家以为我们只有餐饮。其实零售也是一种体验。这个过程构成体验。我们的电影院这次即将引入的新技术，属于Imax，但是会超越Imax。在南京，还是第一家。”

“我们的零售商越来越成为家庭活动的发起者。我在国外看到的儿童玩具实体店，在售卖玩具之后，就会定期举行孩子们的生日party，圣诞party，把家长们也吸引过来，实现充分的互动。”

这种体验是互联网取代不了的，正因如此，吴正梅坚信：“零售一定会慢慢回归实体。”

## 坚持一条：谋定而后动

身为南京mall姐，吴正梅对实体商业的信心是充满说服力的。她什么时候让南京的消费者失望过？

香港德盈集团开发虹悦城的时候，其地理位置曾经备受诟病，项目紧邻城市内环快速交通，不是一个能够让消费者停留的理想场所。这样的商业地产，因为在吴正梅的主导下，坚持了MD规划先行，坚持了商业物业全部自持，开业后彻底焕发光彩，迅速成为南京人心目中一个消费快时尚和家庭品牌的高端购物场所。

水游城、虹悦城、景枫Kingmo，全部坚持这样做了。

由景枫集团开发的Kingmo，从2012年就开始规划，在综合体共有5座塔楼的不利形势下，仍然追求完美的商业动线设计和视觉效果，成功实现了购物空间的悬挑，所有通道没有一根柱子。

吴正梅说：“谋定而后动。等楼起来之后，就迟了。”但资金沉淀和延长回报周期，令开发商承受了“蛮大”的压力，而她所承受的压力必然更大。

Kingmo预计于明年开业。届时，将与21世纪太阳城、瑞都购物中心、同曦假日百货、江宁金鹰天地等商业实体一起，在地铁胜太路站至百家湖站一线，共同缔造一个时尚、年轻的南京新商圈。

## 原音回放

问：您怎样看待百家湖板块越来越密集的商业地产布局？

答：竞争无处不在，但我们之间应该团结起来做大。我们未来面对的可能是火车南站商圈、大校场商圈。我们再做一点功课，争取把南京区域的人，最起码雨花台和秦淮，这块区域的人吸引过来。

问：2016年，您最看好哪个板块的商业地产？

答：有机会的板块蛮多的。南京竞争并不充分。我觉得还有好多空白点。我看好的板块，包括河西CBD、仙林湖，以及城北下关板块。

问：您认为商业地产开发过剩吗？

答：我经常跟我们团队讲，确实有商业地产的阶段性过剩，局部型过剩。作为我们做商业的人怎么办呢？如果只能支撑两个购物中心，那我们不能做第三名。就这么简单。这就是我们的任务和压力。

问：能指点个人投资者如何投资商铺吗？

答：首先，我不敢投资商铺。第二，如果要投资，不要完全指望购物中心。商铺贵一点没有关系，要能脱离购物中心独立经营下去。所以说一定要买一楼。一定要买有行人曝光度的。然后，要考虑商铺的基础配套是否齐全，比如停车场。

# 保利中央公园再度热销 下一栋房价将破2万/m<sup>2</sup>

九龙湖品质担当 / 70-135㎡地暖精装房 / 破2万前的最后机会



项目热销现场

2015年南京楼市火力全开，土地出让高潮、楼市需求旺盛，都叫人心慌，房价不断攀升也引出恐涨情绪弥漫。专家称，外来人口不断涌入南京，南京房价被迫一线城市化是趋势，购房人出手宜早不宜迟。

## 天时、地利、人和 九龙湖精装地暖楼盘年销逾16亿

作为江宁板块热销表现和涨幅显著的区域，九龙湖今年可谓进入一个“新时代”。除地价飙升破万，房价上涨趋势也很明显。以区域代表楼盘保利中央公园为例，项目全年上涨约3千元/㎡，涨幅近2成。

在房价上涨凶猛的势头中，交通、商业等各种利好遍地开花，更让保利中央公园魅力倍增。占据“天时、地利、人和”红利下，保利中央公园项目全年销售额已超过16亿。销售金额和套数均屡次攻占新的高地，一路“飘红”。

## 成熟眼见为实 房价破2前最后一栋热销难挡

观察九龙湖发展历程，地价飞速上

涨是关键词。近几年，九龙湖的居住品质也大幅提升。而相比江北的一纸规划，许多客户更看重九龙湖片区的繁华落定，不用等配套。购房人也表示，房价猛涨让人不敢等，另一方面，成熟配套是重点，与其等待十年，不如享受现在。

九龙湖区域目前已拥有纵贯全城的地铁3号线，小区门口就有地铁口。若5号线开工，项目将拥有双地铁配套，这将成为项目的黄金线。而双龙大道改造完毕、周边小区成熟，多个商业综合体构造的5公里商业圈，让保利中央公园的居住氛围成熟度显露无遗。明年项目楼下2万㎡自备商业中心成型，将为业主提供商业配套服务。

业内人士认为，随着地价接连攀高，2016年更是南京地王的集中上市期，各板块的价值也将被重新定义，九龙湖明年房价势必呈现新一轮上涨，部分地区房价或将突破3万元/㎡。而保利中央公园在售70-135㎡房源，也因限价导致暂时控制在2万元以下，而下一栋房源推出，房价有望突破2万元，据开发商透露，中央公园明年均价约25000元/㎡，若想出手，不宜过分犹豫。

# 中垠地产有限公司执行董事、党委书记、总经理张亚峰：以TOD模式践行“五赢理念”



中垠地产有限公司执行董事、党委书记、总经理张亚峰

早在2013年之前，中垠地产有15个项目在三、四线城市，在房地产黄金时代并未抓住机会。近两年来，中垠地产坚持在“一线城市拿‘银’地”“二线城市拿‘金’地”“三四线城市拿统治性大盘”的方针。着力向一、二线城市布局的同时，尤其看重在交通枢纽城市拿地，目前已经在全国658个城市中选择轨道交通交叉点造项目。2015年，中垠地产在南京马群推进了TOD(地铁上盖物业)项目。

“南京是一个非常特殊的城市，有文化，有历史，也是全国航空、铁路的交会点城市。但是，今年南京地价、房价涨得太快了，一年时间里地价翻了一番，个别区域的房价也涨了30%甚至更高，这对城市发展实际上不利。南京的一些楼市项目开发速度快，殊不知‘快’却蕴藏风险。有的企业拿地不久就开盘甚至喊出

‘零开盘’的口号，这显然有问题，还是应该讲究均衡逻辑性。”对于2015年的南京楼市，张亚峰说出了自己的看法，“另一方面，南京商办市场发展得很快，项目很多，但是产业投入速度却跟不上。我们应该考虑到购买力导入不足的问题。未来我们会更关注住宅市场。”

## TOD综合体将改变人们生活方式

日前，中垠地产在南京的首幅作品正式落子马群，将打造50万平米全能生活城。其中，在紧邻楼盘处配套开发的25万平米南京首席TOD综合体成为亮点之一，也为马群板块再添利好。

TOD是“以公共交通为导向”的城市开发模式。通俗点说，就是以公交站点为中心、以400~800米(5~10分钟步行路程)为半径建立中心广场或城市中心，其特点在于集工作、商业、文化、教育、居住等为一身的“混合用途”，使居民和雇员在不排斥小汽车的同时能方便地选用公交、自行车、步行等多种出行方式。

目前，TOD的模式在美国、日本等发达国家已有相当广泛的应用。此次，中垠地产引进了TOD模式，这也是南京首个TOD综合体项目。对于TOD模式的开发，江苏省城市与交通规划设计研究院院长杨海指出，马群适合采取特殊的土地开发模式，早在2009年政府便规划建立马群换乘中心，未来“大城东”居民都将受益。

据中垠地产有限公司执行董事、总经理张亚峰表示，中垠将打造城东规模最大、业态最全、品牌最高端的城市商业综合体，其业态、品牌都将直接切入业主24小时生活，不仅改变人们出行的方式，还将满足区域内乃至整个城市的生活需求。

## 中垠·紫金观邸

南京·紫金山·马群(地铁2号线马群站南侧)025-85559999

项目信息：保利中央公园，地铁口70-135平米全精装地暖，58838686