

项目出租率增长一倍多 全口径营收翻了近两番

## 九龙坡这家商业综合体是怎样“复活”的

□新重庆-重庆日报记者 刘翰书

“走,吃完饭带娃去喜盈门耍,听说那里的儿童游乐场还不错。”近日,家住渝中区的市民梁超和妻子商量带着4岁的儿子去玩。让他没想到的是,商场的人络绎不绝,“在我印象中,这儿一直都是‘要死不活’的,没想到现在人气这么旺。”

梁超所说的儿童游乐场位于九龙坡区奥体路1号的喜盈门·范城。这里地处渝中区和九龙坡区的交界地带,与大坪、杨家坪、石桥铺等商圈毗邻,临近轨道交通2号线和多条公交线路。但自2009年开业以来,这座有着5A甲级写字楼和购物中心的商业综合体却“命运多舛”——运营主体“三进三出”,业态几经变更,上一位运营主体黯然离场时,出租率仅40%左右,年亏损额达3700多万元。

短短两年时间,这里综合出租率超85%,全口径营业收入从不到8亿元增长至2023年29亿余元。这一核心地带的商业综合体是如何“复活”的?

## 三进三出

地标建筑摆不脱亏损“魔咒”

2009年,由上海实业城市开发集团有限公司(以下简称“实业城开”)打造的中新城上城问世。这是一个总建筑面积80万平方米的高端物业,集5A甲级写字楼、商业购物中心、酒店式公寓楼、室内停车场和花园洋房住宅小区等于一体。54层的主楼在设计建造时引入了来自加拿大、美国、韩国的建筑和设计机构,以及来自中国香港的商业运营机构。

除去已经售出的住宅小区、公寓楼和部分写字楼,中新城上城自持物业面积33万平方米,主要包括20万平方米商业购物中心、4万多平方米写字楼,以及底层商业和室内停车场等。

“2009年开业之初租给香江家居作

为家具卖场,2011年香江家居关门歇业。”陆天是喜盈门集团的董事、副总裁,也是现运营主体重庆喜盈门·范城品牌管理有限公司的董事长。在他看来,香江家居的“夭折”,一是因为最初招商效果不理想,二是入驻后经营管理不到位。

此后两年,这一商业综合体一直悄然沉寂,直到2013年“重获新生”。

当年,专门从事商业地产经营管理的盈石企业管理(上海)有限公司,联合开发企业投入巨资进行装修,打造了“小时代”购物中心。但是,“小时代”购物中心却叫好不叫座,有流量没销量。

“周边1公里内有时代天街、3公里内有万象城,在两大巨头夹击下,‘小时代’步履维艰,后期几乎连年亏损。”陆天说。

2019年,“小时代”悄然落幕。

接连两次折戟,上实城开决定亲自下场操盘。他们延续经营购物中心,却终究因为不够专业、缺乏商业综合体运营经验,处于亏损状态。财务数据显示:在没有租金负担的前提下,2020年该购物中心亏损3710万元。

“三进三出”皆是失败,这一区域地标建筑,如何打破亏损的“魔咒”?

## 近水楼台

依托周边资源“复活”写字楼

转机出现在2021年9月,总部位于上海的喜盈门集团与上实城开以合作运营的方式,获得中新城上城33万平方米物业的运营权,全新推出喜盈门·范城这一商业综合体。

“此前的失败,我认为主要归咎于目标定位不清晰、缺乏专业运营团队、后期维护不善等因素。”陆天表示,这里不仅地处城市核心地带,交通条件优越,物业基础良好,而且周边3公里半径可辐射120万人口,完全具备盘活和长期盈利的可能。

如何利用上述优势,让这一综合体

“复活”?

“这里与重医附一院、重庆奥体中心一路之隔,就诊的病人和家属,来重庆的游客都有住宿需求,我们首先分析这两大资源,把优势潜能挖深吃透。”陆天说,入驻初期,他们找来有实力的中介机构,给予丰厚佣金,大力招揽酒店住宿业态入驻。

只花了一年时间,如家、全季、维也纳等5家酒店入驻喜盈门·范城写字楼,一口气去化掉近17层写字楼3万多平方米;同时,吸引了76家医疗、培训、金融、科技、律师事务所等行业企业入驻。写字楼的平均物业收入达到每平方米每月七十元,在整个行业处于中上水平。

“用好的资源吸引人,用好的管理留住人。”陆天介绍,比如在电梯运行上,喜盈门·范城细分每部电梯的停靠楼层,高峰期派专人进行引导,高峰期平均等候时间缩至3分钟内;又如,对于一些承租面积在100平方米以内的小微创业型企业,运营方组织租客进行保洁共享,以比单独聘请保洁更加低廉的价格,为入驻企业减轻负担。

只花了一年多时间,这栋5A甲级写字楼的出租率就从原来的41%提升至93.25%,2200多名从业员工在此办公。

## 错位竞争

购物中心主打儿童牌

写字楼“活”了,购物中心又该如何运营?

“在3公里范围内的综合商业体中,餐饮板块我们竞争不过时代天街,购物消费也不是万象城的对手,所以必须走一条错位竞争的道路。”陆天说,凭借10多年儿童游乐主题商业购物中心的成熟运营经验,他们决定另辟蹊径,在喜盈门·范城推出主城首个儿童游乐主题商业购物中心。

由此,喜盈门·范城6层楼都布局了儿童游乐设施,在进出商场一楼的关键

部位,引入了不少儿童游乐项目。

“刚开始我们还比较犹豫,没想到来对了。”常晓琴是喜盈门·范城购物中心一楼反弹蹦床公园游乐项目的品牌负责人,“项目2022年1月开业,平均每月营收在20万元,除去场地租金和人工成本,我们从一开始就实现了盈利。”

“我们从全国各地引入近20个儿童游乐项目,打造独具特色的儿童体验消费新场景,其中‘空中魔网’‘室内冲浪’‘裸眼8D超级时空’等项目都是网红项目。”陆天说,吸引一名儿童到来,往往意味着一个家庭将会产生消费。

为了营造儿童消费氛围,打好购物中心儿童牌,喜盈门·范城在商场内部设置了3个中庭式舞台,2023年全年举行各类活动450场次,每场活动引流100人以上。这里还成为九龙坡区研学基地之一,每年接待数万名儿童青少年在此开展研学活动。

以儿童游乐、青少年研学为媒,喜盈门·范城又进一步延伸服务链,形成了艺术培训、儿童书店、儿童服装、儿童牙科、儿童理发、婴幼儿游泳等学习生活服务新业态。目前,购物中心出租率已从接手时的40%增长至85%。

经过两年时间的运营,整个喜盈门·范城不仅扭亏为盈,全口径营收也从接手时的不足8亿元增至2023年的29亿余元,并有望在今年超30亿元。

“仅仅两年时间,这里就成为全区3栋亿元楼宇之一。”九龙坡区发展改革委副主任刘柏林表示,他们将按照全区产业楼宇培育行动方案要求,秉持开放心态,充分运用市场化手段,更好发挥政府作用,给予喜盈门·范城更多支持,“比如今年下半年,将协调修建连接重医附一院的人行天桥、打通二者之间的地下车库等,助其持续深挖周边资源,错位竞争。”

第十九届玄奘之路戈壁挑战赛在甘肃完赛  
重庆大学代表队获“卓越奖”和“沙克尔顿奖”

本报讯(新重庆-重庆日报记者 李志峰)10月4日下午,为期4天的第十九届玄奘之路戈壁挑战赛(以下简称戈壁19)在甘肃瓜州茫茫戈壁顺利完赛。连续9年参赛的重庆大学代表队进入前20名,获得赛事组委会颁发的“卓越奖”和“沙克尔顿奖”。

玄奘之路戈壁挑战赛,全称“玄奘之路商学院戈壁挑战赛”,又被熟知这项赛事的跑友们简称为“戈壁赛”,是以全球商学院和企业为参赛主体的分段、多日戈壁荒漠耐力赛,旨在通过徒步穿越1300年前玄奘西行的古道,身临其境地体验“理想、行动、坚持、超越”的玄奘精神,感受丝绸之路经济文化交流和发展的历史意义。

本届戈壁赛吸引了来自全球70余所商学院和企业品牌的120支参赛队伍共5833名戈壁友参加。

这项赛事不仅是对体力和意志的考验,更是对团队协作的比拼。10

月1日为体验日,所有参赛人员需要跑完全程28.7公里的路程,提前体验和熟悉赛道。10月2日—4日为竞赛日,在指定的赛道上,参赛选手需要跑完92.6公里的里程。

值得一提的是,戈壁赛采取独特的A队(团队竞赛组)“第六人成绩”规则,即A队每天取团队第六名成员过线的成绩;三天比赛完后,再相加进行综合排名,这也让团队协作显得尤为重要。

今年,重庆大学经济与工商管理学院EMBA户外协会组成35人“戈壁19”队伍参赛,其中包括参与竞赛日比赛的10名A队团队竞赛组队员和12名不计分时但需要全员完赛121公里的全程穿越组队员。

经过4天3晚的努力,最终,重庆大学A队成绩名列所有120支参赛队伍中的前20名,B队全员完成121公里穿越,顺利获得“卓越奖”和象征戈壁挑战者勋章的“沙克尔顿奖”。

新一轮巴以冲突一周年：  
灾难重 外溢广 停火难

□新华社记者 黄泽民 王卓伦

2023年10月7日,新一轮巴以冲突爆发。战火持续已一年,加沙地带人道危机前所未有,战争惨绝人听闻;冲突外溢效应持续蔓延,从黎巴嫩到叙利亚,从也门到伊朗,地区热点交织共振;美国对以军援不断,巴以停火谈判进展缓慢……

中东,这片人类历史上曾经的“文明高地”,绝不能成为当今时代的“和平低谷”。国际社会呼吁和平的声音从未减退,早日平息战火、遏阻冲突外溢、落实“两国方案”,才是走向持久和平的正确道路。

10月6日,以色列军队空袭加沙地带中部一座清真寺,造成至少18人死亡。新一轮巴以冲突爆发以来,这样的惨剧几乎每天都在发生。

据巴勒斯坦加沙地带卫生部门10月5日发布的数据,本轮冲突中,以色列在加沙地带的军事行动已造成巴方超过4.1万人死亡、逾9.6万人受伤。巴卫生部门9月15日发表声明说,在所有可辨认身份的遇难者中,儿童占33.1%,妇女占18.3%。

战火下的加沙地带,人道主义危机愈演愈烈。据估计,加沙地带每10人中就有9人因战火流离失所。大量民众面临食品、药品以及生活用水和饮用水短缺,74%的流离失所者帐篷已经无法使用。随着冬季和雨季来临,加沙地带民众的生存将更加艰难。联合国人道主义事务协调厅日前表示,今年9月至今,加沙地带南北之间近90%的人道主义行动均遭到拒绝或阻碍。

联合国人权事务高级专员办事处警告,不断扩大的敌对行动有可能“使整个(中东)地区陷入人道主义和人权灾难”。

本轮冲突一周年,巴勒斯坦方面与以色列围绕加沙地带停火及释放被扣押人员的谈判断断续续,但始终未取得实质性进展。分析人士指出,以色列与巴勒斯坦伊斯兰抵抗运动(哈马斯)诉求差异巨大,美国又在外交和军事层面偏袒以色列,导致停火谈判举步维艰。

目前巴以双方的主要分歧在于“费城走廊”问题。以色列希望战后在加沙地带保留军事存在,尤其是加沙南部与埃及接壤的“费城走廊”。以总理内塔尼亚胡多次表示,想要摧毁哈马斯的军事和治理能力,阻止哈马斯重新武装起来,就必须控制“费城走廊”。哈马斯和停火谈判斡旋方之一埃及都坚决反对以色列的这一要求。

冲突爆发一年,不仅加沙地带的战火没有停息,以色列与多方的冲突都在升级,中东地区滑向全面战争的风险不断增大,引发国际社会普遍担忧。

巴勒斯坦政治分析人士、加沙爱资哈尔大学学者塔拉勒·奥卡尔说,内塔尼亚胡决定扩大与黎巴嫩真主党的冲突,而不是结束在加沙的战争,这意味着巴勒斯坦人将继续受苦。

面对严峻形势,国际社会频频发声,呼吁尽早平息加沙冲突并防止其外溢影响持续扩大。

(据新华社加沙/耶路撒冷10月6日电)



林诗栋夺冠

10月6日,林诗栋在比赛中发球。当日,在北京举行的2024年世界乒乓球职业大联盟(WTT)中国大满贯男子单打决赛中,中国选手林诗栋4比3战胜队友马龙,夺得冠军。(新华社发)



孙颖莎夺冠

10月6日,孙颖莎在颁奖仪式上。当日,在北京举行的2024年世界乒乓球职业大联盟(WTT)中国大满贯女子单打决赛中,中国选手孙颖莎4比2战胜队友王曼昱,夺得冠军。(新华社发)

## 重庆市工业设计促进条例

(2024年9月26日重庆市第六届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)

## 重庆市人民代表大会常务委员会公告

〔六届〕第53号

《重庆市工业设计促进条例》已于2024年9月26日经重庆市第六届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过,现予公布,自2024年10月31日起施行。  
重庆市人民代表大会常务委员会  
2024年9月26日

培训、宣传推广、标准制定和权益保护等活动。

鼓励其他社会组织推动本行业开发、开放工业设计应用场景,加强工业设计应用推广。

第八条 经济信息部门应当建立健全工业设计市场主体培育体系,开展工业设计中心和工业设计研究院的培育、认定等工作,推进工业设计机构建设。

第九条 经济信息部门应当支持和指导企业将工业设计纳入企业发展战略,加大工业设计投入力度,开放共享工业设计资源,设立独立的工业设计部门或者与其他工业设计机构开展合作。

支持工业设计机构创建设计服务品牌,提高工业设计全产业链服务能力,为企业提供研发设计、工艺流程设计、品牌策划、市场营销等工业设计整体解决方案。

第十条 鼓励和支持有条件的区县(自治县)人民政府依托普通高等学校、职业学校、科研机构、企业等建设工业设计产业集聚区,促进基础研究、产品开发、品牌营销等工业设计全产业链集聚发展。

鼓励和支持开发区(园区)、孵化平台等完善空间布局,设立工业设计功能区,推动工业设计与特色产业融合发展。

第十一条 教育部门应当加强工业设计相关学科专业建设,支持和指导普通高等学校、职业学校根据自身发展和市场需求开设工业设计相关专业;支持中小学开展设计思维和创新意识启蒙教育。

支持企业与普通高等学校、职业学校、科研机构合作,通过产学研合作、互派人员交流、共建实习实践基地、建设产学研联合体和行业产教融合共同体等方式,培养符合企业需求的专业技术人才。

鼓励普通高等学校、职业学校与国内外高校联合培养工业设计人才。

第十二条 教育、科技、经济信息等部门应当支持普通高等学校、职业学校、科研机构和企业开展基础性、通用性、前瞻性的工业设计理论研究和技术研发,推动工业设计科研成果的转化利用。

鼓励和支持普通高等学校、职业学校、科研机构和企业建立体现知识、技术等创新要素价值的收益分配机制,合理确定工业设计人才薪酬,对承担重大科技任务且做出贡献的工业设计人员,采取股权、期权、分红等方式予以激励。

第十三条 教育、经济信息、人社等部门应当完善工业设计人才评价、培养、激励、流动、服务保障机制,加强工业设计专业化人才队伍建设。

鼓励国内外优秀工业设计从业人员来渝兼职任教、创业或者设立设计机构。

第十四条 经济信息、数据等部门应当支持和指导企业、工业设计机构加强人工智能、云计算、大数据、物联网、数字孪生等现代技术手段在工业设计中的应用,提升设计质量和效率。

第十五条 本市建立工业设计国际合作交流机制,加强与联合国教科文组织创意城市网络成员的合作交流,开展跨境、跨区域的设计创新合作。

市、区县(自治县)人民政府及其有关部门应当支持举办工业设计比赛、论坛、展会,引进国内外知名设计品牌活动,建设具有国际影响力的专业活动交流平台。

鼓励企业设立境外设计分支机构,推动工业设计服务出口;支持工业设计相关国际组织和企业在本市设立总部、分支机构。

第十六条 市、区县(自治县)人民政府及其有关部门通过下列方式,加强设计之都城市品牌建设,扩大工业设计的社会认知度和影响力:

(一)设立设计之都标识,统一对外宣传形象;

(二)推进工业设计创意公园、街区建设;

(三)兴办设计体验馆和科普基地;

(四)建设设计社区(乡村)服务站;

(五)开展工业设计公益讲座、展览、体验等;

(六)其他加强设计之都城市品牌建设的其他方式。

第十七条 本市支持工业设计先进制造业、其他生产性服务业等深度融合,引领工业设计高质量发展。

市、区县(自治县)人民政府及其有关部门应当支持和指导企业、工业设计机构将工业设计应用于外观造型、功能创新、结构优化、新材料应用等环节,推动装备制造、电子信息、消费品等产业提质增效;运用绿色设计、智能设计和集成创新等方式,促进智能网联新能源汽车、先进材料、生物医药等产业发展壮大。

第十八条 经济信息、文化旅游等部门应当推动工业设计与文化融合,开发具有巴渝文化特色的工业设计项目和产品,保护利用本市的非物质文化遗产和工业遗产。

城市管理、交通运输、民政、卫生健康等部门应当支持和指导企业、工业设计机构运用设计思维,促进工业设计在城市管理、交通、养老、医疗等公共服务领域的应用。

农业农村、文化旅游等部门应当支持和指导企业、工业设计机构加强乡村设计,推进工业设计在农村产业发展、人居环境整治、基础设施建设等农业农村领域的运用。

第十九条 市、区县(自治县)人民政府应当健全工业设计公共服务体系,为企业、工业设计机构和从业人员提供

政策咨询、技术支撑、人才培养、交流合作、成果转化等服务。

第二十条 市、区县(自治县)人民政府及其有关部门应当加强对工业设计主体培育、人才培养、科学研究、成果转化等的资金支持。

鼓励社会资本对工业设计机构、设计成果转化进行股权投资、项目投资等。

鼓励金融机构加大对工业设计的信贷支持力度,创新工业设计金融产品和服务模式,拓宽融资渠道。

企业用于工业设计的研发费用,依法享受企业所得税税前加计扣除等税费优惠。

第二十一条 市、区县(自治县)人民政府及其有关部门应当加强工业设计知识产权保护和评价体系建设,提供知识产权检索、咨询、申请、注册、登记、维权等公共服务。

市知识产权部门等应当提供境外知识产权纠纷应对指导、维权援助等服务,提升企业应对工业设计境外知识产权纠纷的能力。

鼓励和支持企业、工业设计机构或个人依法进行工业设计专利申请、商标注册、著作权登记,在产品或者包装上标注设计机构或者设计者名称。

第二十二条 市经济信息、统计等部门应当完善监测和评价体系,对工业设计产业发展和设计之都建设进行统计监测、分析和评估,定期发布有关信息,为制定工业设计政策提供决策参考。

第二十三条 市、区县(自治县)人民政府及其有关部门在工业设计促进工作中不履行或者不正确履行职责的,依照法律法规和国家有关规定追究责任,由有关机关对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

第二十四条 本市工程设计、时尚设计的创新发展,应用推广以及相关支持保障活动,参照本条例执行。

第二十五条 本条例自2024年10月31日起施行。