商业地产监控报告

Commercial Real Estate Briefing

2019 年 7 月 29 日

摘要

- 广州出台商改住新政，商业住宅可申请改造租赁住房，但有三大原则，以区为主，加强管理；整体确权，性质不变；统一监管，强化统筹。
- 数据显示，2019 年上半年，社会消费品零售总额 195210 亿元，同比名义增长 8.4%。其中，6 月份社会消费品零售总额 33878 亿元，同比增长 9.8%。上半年，全国网上零售额 48161 亿元，同比增长 17.8%。
- 近日获悉，LG 电子海外公司 LG 控股（香港）正在推进出售位于北京核心商圈的 LG 双子座大厦，预计出售价格约为人民币 87.7 亿元，是 27.5 亿元的投资本金约 3.19 倍，利润预计可达 60.2 亿元。
- 大悦城控股表示，重组完成后，公司将继续以“3+X”城市群布局为主线，因城施策，重点布局京津冀、长三角、珠三角、长江中游、成渝等中国五大城市群的核心城市及周边辐射区域。大悦城控股表示，现已布局 26 个城市，到 2021 年将拓展至 45~50 个城市。今年，大悦城控股将力争实现购物中心业态租金收入双位数增长。
- 7 月 22 日，天津广宇发展发布公告称，拟将济南领秀城商业综合体项目作为标的资产，发行 40 亿元 CMBS，期限不超过 12 年（含 12 年，最终以批复的期限为准）。采用 3+3+3+3 模式，每 3 年设一次开放期，附票面利率调整权、投资者回售权。
- 上海闵行星悦荟商业综合体将于 7 月 26 日开业，商业面积 4.5 万㎡，是华东首座星悦荟。项目主要定位为全天候社区聚场，商业楼为三层，业态囊括了餐饮、零售、教育、生鲜超市、健身运动会所以及巨幕影院等。
- FARAH 中国首家旗舰店于 7 月 13 日在上海环球港开业。
- illy 在上海开出首店 illy Caffè，这也是 illy 进驻中国后的第一家新概念实体咖啡店。illy Caffè店面位于上海泰康路琉璃博物馆 1 楼，正对着石库门改造的文化街区田子坊。

电话：(010) 53317288

邮箱：gt@gaotongchina.com

网站：www.gaotongchina.com

高通智库是一家高端决策服务机构，成立于 2006 年，团队始终秉承“专业主义”精神，已成为具有优良口碑的行业研究顾问机构。

基于行业转型趋势，以及移动互联时代的企业研究需求特点，2017 年高通智库对定期行业报告进行了系统的调整，主要变化如下：（一）增加深度专题研究报告比重；（二）聚焦房企转型的新产品领域；（三）增加对教育、医康养等新兴行业的研究。

目录

行业政策 **5**
广州出台商改住新政：商业住宅可申请改造租赁住房 5
商业地产项目动态监控 **5**
上海闵行龙湖星悦荟 26 日开业 5
淮安、钦州吾悦广场同期开业 5
顺德顺成·大融城 26 日开业 6
柳州保利商业广场 8.1 开业 6
天虹深圳首家社区生活中心松瑞天虹开业 6
南昌首座星河 COCO Park 预计明年亮相 6
三亚大悦城首期项目启动 7
南京仙林苏宁广场开建 7
盘古大观“龙首”将被拍卖 7
香港东荟城扩建部份落成——零售面积增加近一倍 7
莆田水韵城天虹购物中心正式开业 8
惠州灿邦新天地 7.28 试营业 8
北京蓝岛大厦将改造——一半空间将放弃零售 8
商业地产企业动态 **9**
【企业竞争情报】 **9**
大悦城控股：2021 年布局拓至 50 城、商业租金要双位数增长 9
上海新世界预期上半年净利最多亏 1.27 亿——同比降近 65% 9
新城系股价全线反弹 10
国旅拟 128.6 亿投资海口国际免税城——占地 32.4 万㎡ 10
万达广场首进深圳 10
万达广场落户天水 10
万科 2 天连摘 2 宗地 11
中海地产 79.4 亿摘北京丰台一商住用地 11
万达底价竞得天津东丽一商服用地 11
碧桂园 2.74 亿摘芜湖 1 商住用地 12
保利、融创 26.43 亿瓜分青岛 6 商住地——近 16 万平米 12
中粮底价 31.84 亿摘台州一商住用地 12
绿地底价 9.04 亿摘济南 7 宗地 12
中天美好集团以 1.75 亿摘杭州钱塘新区商地 13

【企业融资及资产管理】 13
LG 拟 87.7 亿元售双子座大厦 13
太古 23.75 亿港元售商厦一半权益 13
瑞安建业 3.87 亿港元出售香港观塘商业大厦 13
恒基兆业又收购尖沙咀一商铺 14
茂业商业拟购秦皇岛茂业 100%股权——代价约为 17.9 亿元 14
朗诗附属公司收购上海星星大厦近 2 万平物业 14
新世界发展 40 亿元收购宁波新世界广场余下 51%权益 15
广宇发展拟发行 40 亿元 CMBS——标的为济南领秀城 15
华润股份发行 50 亿中期票据 15
绿地香港 3 亿美元债券 18 日上市 16
万达 30.8 亿 ABS“已接收反馈意见” 16
奥园获 3.12 亿港元贷款融资 16
富力赎回到期 7.50%优先票据 16
中粮拟发行 20 亿超短期融资券 17
宝龙拟国际发售优先票据 17
商业动态监控 17
上半年社会消费品零售总额 195210 亿元——同比增长 8.4% 17
苏宁时尚百货公布“黄金珠宝战略” 17
业态及品牌监控 18
【电商/新零售】 18
美团闪购发布国内首个“无人微仓” 18
境外首家微信支付智慧旗舰百货登陆日本 18
球鞋交易平台 GOAT 正式登陆中国市场 18
【百货/超市/便利店】 18
折满满全球首家线下店选址上海 18
日本平价百货唐吉诃德中国区首店亮相香港 19
盒马菜市南京首店开业 19
家乐福联手 Glovo 为用户提供 30 分钟送货服务 19
【服装服饰/鞋】 19
SJSJ 首家海外旗舰店落地上海 19
FARAH 中国首家旗舰店在上海环球港开业 20
COMME MOI 华南首店入驻深圳湾万象城 20
太平鸟华南首家集合店落子深圳 20
雅戈尔携手《狮子王》——开启上海工坊店 20

【户外/运动】 **20**
英超狼队中国首家官方体验店入驻 BFC 20
首站 Vans 文化体验展览亮相上海 K11 21
361 度宣布推出“品牌重塑”计划 21
高端泳装沙滩装品牌 MARYSIA 进军中国市场 21
三夫户外开设首家 X-BIONIC 品牌店 21
【奢侈品】 **22**
Louis Vuitton 男装快闪店亮相北京三里屯太古里 22
爱马仕福建首店落户厦门 22
京东开设首家奢侈品服务实体店 22
【珠宝手表】 **22**
天梭表成都揭幕 NBA 主题特装店 22
珠宝品牌 YǐN 隐首店亮相王府中環 22
【餐饮类】 **23**
网红茶饮 ITs TEA 首家太空实验室旗舰店亮相上海新天地 23
意大利冰淇淋品牌安缇亚朵上海开中国首家快闪体验店 23
瑞幸咖啡进驻杭州火车东站 23
illy Caffè 中国首店亮相上海 23
喜茶长沙首店落子惠农大厦开 LAB 旗舰店 24
鹿角巷深圳首店关店 24
乐乐茶亚洲旗舰店上海合生汇开业 24
1 点点奶茶提速发展——启动全国门店 3000+计划 24
“火锅崽の惊奇世界”全国首展亮相上海七宝万科广场 24
Red Lobster 红龙虾餐北京太古里店开业 25
TOKYO MILK CHEESE FACTORY 中国大陆首店开业 25
MOMENT BY MOMENT 网红亲子餐厅重庆首店 25
【休闲娱乐】 **25**
钟书阁试水三四线——落户德州 25
南京最大室内动物园在金鹰世界开业 26
【家居/生活方式】 **26**
Hello Kitty 45 周年合作系列快闪店 Herschel Supply 亮相上海 26
【3C/通讯】 **26**
苏宁首家全数字化门店将落地南京 26

行业政策

广州出台商改住新政：商业住宅可申请改造租赁住房

7 月 16 日，广州市规划和自然资源局和广州市住房和城乡建设局联合印发《广州市商业、商务办公等存量用房改造租赁住房工作指导意见》。

《意见》提出，广州市内符合权属清晰、结构安全、消防安全、环保卫生、物业规范、完善配套、技术标准等七大要求的非住宅存量用房，可向有关部门申请改造租赁住房。适用于已建成、已办理土地有偿使用手续或已办理初始登记的商业及商业办公混合等类型非住宅存量用房，以栋或相对独立部分为单位按规定改建为租赁住房。

《意见》工作目标为加快培育和发展住房租赁市场，优化广州各类用房功能结构，切实提高租赁住房的有效供给，培育广州住房租赁市场和建立租购并举的住房制度。

《意见》提出了以下三大工作原则：一是以区为主，加强管理。以各区政府为主体，组织区相关部门结合供求关系、结构安全、消防安全、物业管理、治安管理、公建配套需求联合会审其可行性，引导企业按要求实施；

二是整体确权，性质不变。改建项目办理初始登记时应当整体确权登记（只办理一个权属证）、整体转让，不得分拆确权、分拆转让、分拆抵押、分割销售，原土地使用年限、用地性质和建设量不变；

三是统一监管，强化统筹。改建租赁住房的运营、管理应遵照我市对新增租赁住房有关管理工作的规定。市住建部门依托平台建立项目库统一监管。

值得关注的是，《意见》还提出，将改造后的租赁住房分割销售转让和抵押的，或者弄虚作假将改造项目用于非租赁住房的，须限期改正，并依法承担相应的法律责任。（返回目录）

商业地产项目动态监控

上海闵行龙湖星悦荟 26 日开业

上海闵行星悦荟商业综合体将于 7 月 26 日开业，商业面积 4.5 万㎡，是华东首座星悦荟。项目主要定位为全天候社区聚场，商业楼为三层，业态囊括了餐饮、零售、教育、生鲜超市、健身运动会所以及巨幕影院等。（返回目录）

淮安、钦州吾悦广场同期开业

7 月 19 日，淮安吾悦广场、钦州吾悦广场同期开业。

淮安吾悦广场位于淮安生态新城区核心区域，枚皋路与承恩大道交汇处，

未来 5 条高铁横穿淮安，连淮扬镇（2019 年 6 月通车），徐宿淮盐（2019 年年底通车），宁淮铁路（已开工建设）。项目总体量达 61 万㎡，其中商业总体量为 14 万㎡，地上 6 层，地下 2 层，定位为漫生活精致购物中心，集精品超市、轻奢潮流、休闲时尚、童心玩味、食尚味道、影城、新城悦街主题街区等业态于一体。

钦州吾悦广场位于钦州市钦南区滨海新城核心——白石湖中央商务区，涵盖 SHOPPING MALL、城市中央奢宅、粤港商业步行街。项目总面积达 60 万㎡，购物中心面积 15 万㎡，商业街区面积达 6 万㎡，是钦州首座体量最大、业态最全、品质最高的体验式城市商业综合体。(返回目录)

顺德顺成•大融城 26 日开业

7 月 19 日，光大安石进军华南的首个大融城项目——顺成·大融城试营业，并计划于 7 月 26 日正式开业。

据了解，顺成·大融城位于顺德大良东区核心区——南国东路与桂峰路交汇处，商业体量约 9.8 万㎡，共规划 5 层（地下 1 层，地上 4 层）。项目包括“凤城辣巷”、“童玩六合”和“乐享运动”三大特征主题街区，以及顺德首个近 4000 ㎡的购物中心屋顶花园，用主题街区+屋顶花园+多个立异品牌“1+1+N”的体会组合，打造当地的特征商业。(返回目录)

柳州保利商业广场 8.1 开业

8 月 1 日，柳州保利商业广场将盛大开业，商业总面积为 6 万㎡，定位于家庭、游乐、聚会、购物一站式精致生活体验中心，是一个集品质超市、精致生活配套、餐饮、亲子体验、休闲娱乐等于一体的商业综合体。项目分为地下 1 层、地上 6 层，由下至上的业态主题分别是精致生活、精致.品味、精致.空间、精致.童趣、精致.餐饮、精致.享乐、精致.乐活。目前，已引进博纳国际影城、城盛百汇超市、星巴克等品牌。(返回目录)

天虹深圳首家社区生活中心松瑞天虹开业

7 月 18 日，天虹在深圳的首家社区生活中心松瑞天虹正式开业。松瑞天虹总面积 1.84 万平方米，地处深圳市宝安松岗街道松瑞路 107 号，邻近地铁 11 号线松岗站以及地铁 6 号线溪头站。松瑞天虹从满足周边居民生活需求出发，致力于为周边社区居民打造“休闲便利的品质生活中心”。

区别于社区百货及购物中心，松瑞天虹在业态上，以家庭零售+街区餐饮+生活服务+儿童游乐组成，除了满足顾客的购物需求外，更是家空间的延伸，全面满足周边顾客日常生活需求。(返回目录)

南昌首座星河 COCO Park 预计明年亮相

7 月 14 日，星河商置与博能控股集团签署战略合作协议，正式签约南昌商联中心项目，计划引入明星商业品牌——星河 COCO Park(商业综合体

设计)。目前南昌星河 COCO Park 建筑主体已完工，预计于明年亮相。

据悉，项目位于南昌市红谷滩新区赣江北大道上，总建筑面积约 80 万㎡，其中整体商业总建筑面积约 11 万㎡，项目包含高端购物中心、商业街区、5A 级写字楼、高端住宅、五星级酒店等。星河 COCO Park 将作为商业主体引进。(返回目录)

三亚大悦城首期项目启动

7 月 18 日，三亚大悦环球中心项目正式启动建设，是三亚大悦城城市综合体首个开工项目。

大悦环球中心位于海南省三亚市吉阳区东岸单元（迎宾路总部商务启动区），地块面积约 2 万㎡，计容建筑面积 9 万㎡，计划以生态办公为核心理念打造，涵盖四栋写字楼，提供科创办公、总部办公、花园式办公三类产品，以及独具三亚特色的 1.87 万㎡热带滨河街区商业 MINI MALL。

三亚大悦城城市综合体规划总占地面积 122 亩，分三期开发建设，中粮集团计划在未来三年斥资超百亿元对其开发打磨。(返回目录)

南京仙林苏宁广场开建

7 月 17 日，南京仙林苏宁广场正式动工开建。项目位于南京市仙林大道以北，紧邻地铁 2 号线仙林中心站。总建筑面积约 52 万㎡，总投资达 67 亿元，拟打造城市东部 CBD，建设集高端购物中心、文化艺术中心、五星级酒店、甲级办公写字楼等为一体的高端城市综合体。据规划，仙林苏宁广场项目一共分 A、B、C 三部分进行开发，整个项目计划 2021 年建成。(返回目录)

盘古大观“龙首”将被拍卖

7 月 15 日，北京朝阳区盘古大观 5 号楼将于 2019 年 8 月 19 日 10 点整进行司法拍卖，参与竞拍保证金为 10 亿元，增价幅度为 500 万元。此次拍卖标的物为盘古大观 5 号楼（B5-F39），标的物所有人为北京盘古氏投资有限公司；起拍价为 51.82 亿元，涉及面积 13.94 万㎡，折合单价为 3.72 万元/㎡；市场价为 74.03 亿元，单价 5.31 万元/㎡。信息披露显示，该标的物将于 2019 年 8 月 19 日 10 时至 2019 年 8 月 20 日 10 时，进行网络竞拍。(返回目录)

香港东荟城扩建部份落成——零售面积增加近一倍

7 月 23 日，香港东荟城名店仓扩建部份落成，令零售面积增加接近一倍，而总楼面面积达 80 万平方呎，当中包括占地逾 1,600 平方呎的顾客服务中心，及集合超过 150 个品牌及逾 30 间食肆。

据了解，商场扩建部份将于 2019 年 8 月开业。扩建部份开幕后，能够巩固东荟城名店仓作为香港顶尖名牌折扣商场的地位，同时成为生活体验地

标。

资料显示，香港东荟城名店仓由香港五间大型地产发展公司恒隆地产、恒基地产、新世界发展、新鸿基地产及太古地产联同港铁公司联合发展，并由太古地产管理。(返回目录)

莆田水韵城天虹购物中心正式开业

7 月 26 日，水韵城天虹购物中心盛大开业。这是天虹的第 85 家门店，也是天虹在福建省莆田市的首家购物中心。水韵城天虹购物中心是天虹与涵城集团合作的加盟店，集生活零售、吃喝玩乐、儿童成长、便利生活为一体，为涵江市民打造一个充满体验感的家庭欢乐生活中心。

水韵城天虹购物中心以水为主题，打造梦幻水景空间，“水”元素贯穿全场。并且构建了多个体验场景，打造了涵江首个儿童主题街区，包括梦幻城堡、魔幻森林、冰雪王国三大主题乐园。(返回目录)

惠州灿邦新天地 7.28 试营业

7 月 28 日，惠州灿邦新天地将开始试营业。项目理念定位为“自然、欢趣、城市、海岸”，将打造 45 万㎡海岸欢趣综合体，集城市住宅、商业体验中心、商务办公、精品酒店于一体，其中商业总面积达 15 万平方米，以开放式街区+盒子 mall 的建筑形态为主，拥有逾 1200 个停车位。

购物中心分为地下一层、地上四层，囊括了零售奥莱、娱乐国度、运动天地、游乐世界、超市购物、餐饮休闲、文创艺术、休闲配套等八大业态，以消费体验式为导向进行业态规划，体验式业态占比高达 40%。项目引进约 200+个品牌，其中包括天虹超市、横店影视、欢唱 ktv、星悦荟等。(返回目录)

北京蓝岛大厦将改造——一半空间将放弃零售

位于北京东大桥的蓝岛大厦近日开始大规模清仓。工作人员透露占商场近半空间的西区将在年底闭店改造，并将放弃零售业态，同时东区进行将升级。

业内人士认为，蓝岛大厦在百货行业转型较慢，尽管周围拥有高密度居民，但已逐渐变为中老年商品为主的定位，品牌也越来越低端，建议蓝岛大厦转型以生活方式中心为主，往更多综合消费、体验、娱乐等丰富组合方向发展。(返回目录)

商业地产企业动态

【企业竞争情报】

大悦城控股：2021 年布局拓至 50 城、商业租金要双位数增长

今日，大悦城控股表示，重组完成后，公司将继续以“3+X”城市群布局为主线，因城施策，重点布局京津冀、长三角、珠三角、长江中游、成渝等中国五大城市群的核心城市及周边辐射区域。

大悦城控股指出，截至 2018 年 12 月 31 日，大悦城控股、大悦城地产开发的项目建筑面积合计已超过千万平米规模，现已布局 26 个城市。到 2021 年，布局城市将进一步拓展至 45~50 个城市。

在产品和业态方面，大悦城控股在重组后成为以商业地产、住宅地产和产业地产为核心板块，涵盖酒店、长租公寓、旅游地产等创新业态的全产业综合地产开发平台。

其中，商业地产包含“大悦城”城市综合体旗舰品牌，“大悦春风里”区域性商业中心，中粮广场、中粮置地广场等持有型写字楼品牌，以及北京华尔道夫、亚龙湾瑞吉酒店等高端酒店产品。今年，大悦城控股将力争实现购物中心业态租金收入双位数增长。

在财务方面，2019 年一季度完成并表后，大悦城控股资产负债率减少 7.45 个百分点，从 84.91%降至 77.46%。截至 2018 年 12 月 31 日，大悦城控股的融资成本区间在 4.4%-9.5%，大悦城地产的平均借贷成本为 4.39%。

此外，据大悦城控股透露，目前大悦城地产有 3 只房地产基金，其中 2016 年已向房地产核心基金出让 6 个购物中心 49%的股权。此外成立的并购基金目标为收购、改造、运营存量商业资产，另外一只区域基金主要关注北方片区的存量物业。(返回目录)

上海新世界预期上半年净利最多亏 1.27 亿——同比降近 65%

7 月 23 日，上海新世界有限公司发布了 2019 年半年度业绩预减公告。上海新世界 2019 年上半年归属于上市公司股东的净利润与上年同期相比，预计减少 1.06 亿元到 1.27 亿元，同比下降 54.53%到 64.75%；扣除非经常性损益的净利润预计减少 1 亿元到 1.2 亿元，同比减少 66.25%到 79.48%。

上海新世界表示，业绩预减的主要原因是主营业务受到影响，公司主营业务为百货零售，公司拥有一家位于上海市南京西路 2-68 号的百货零售门店，于 2019 年 3 月 11 日起闭店装修（部分楼层营业），闭店装修实施期约九个多月，预计于 2019 年 12 月份正式营业。闭店期间的销售及利润损失导致了上半年利润预减。

过往数据显示，上海新世界 2018 年上半年归属于上市公司股东的净利润为 1.96 亿元。归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 1.51 万元。(返回目录)

新城系股价全线反弹

7 月 17 日，新城系股价全线反弹，截止下午 2 点，新城控股盘中最高涨幅达 9%，短期均线已拐头向上；新城悦服持续反弹后，盘中高点达 8.2 港元，距离暴跌起点仅差 0.6 港元；新城发展控股本周涨幅已近 12%。(返回目录)

国旅拟 128.6 亿投资海口国际免税城——占地 32.4 万㎡

7 月 17 日，中国国旅股份有限公司发布公告称，其全资子公司国旅投资发展有限公司拟以 128.6 亿元投资建设海口市国际免税城项目，将其建设成为以免税为核心，涵盖有税零售、文化娱乐、商务办公、餐饮住宿等多元素的复合型旅游零售综合体。

据悉，该项目位于海南省海口市西海岸新海港东侧、西海岸城市副中心区域，规划用地占地面积为 32.4 万㎡，由六宗地块构成，计容总建筑面积为 69.3 万㎡，其中商业用地规划面积为 47.5 万㎡；办公用地规划建筑面积为 7.8 万㎡；住宅用地规划建筑面积为 8 万㎡；酒店用地规划建筑面积为 6 万㎡。

该项目将分两期开发，一期项目开发免税商业综合体、公寓和住宅，开发期限为 36 个月；二期项目开发商业街区、写字楼和酒店，开发期限为 42 个月。其中，一期项目投资额为 58.8 亿元，二期项目投资额为 69.8 亿元。(返回目录)

万达广场首进深圳

7 月 18 日，大连万达商业管理集团股份有限公司宣布，通过公开投标形式，取得深圳市光明区乐府广场项目集中商业物业承租经营权。万达商管预期将该项目打造为深圳首座万达广场，面积约 5 万㎡，定位为光明区首席休闲娱乐目的地、园林式特色体验购物中心。

公开资料显示，光明乐府广场项目位于光明高新技术产业园区东片区，光明大道与观光路交汇处，占地面积约 5.53 万㎡，总建筑面积约 37.51 万㎡，项目由一栋 159 米超高层办公楼、一栋 98 米高层办公楼、两栋 136 米超高层公寓及 5 层裙房商业连接组成。(返回目录)

万达广场落户天水

7 月 22 日，万达集团成功摘得秦州区岷山厂宗地 200 亩土地使用权，正式宣告万达广场落户天水。

据了解，万达集团本次摘得地块位于岷山路在建岷山生态公园两侧，规

划为万达商业广场及高端生态住区，打造为一个集、吃、喝、玩、乐、购为一体的国际城市综合体。这是万达集团在天水市布局的首个城市高端综合体项目。(返回目录)

万科 2 天连摘 2 宗地

7 月 17 日，广西万科企业管理有限公司竞得南宁市出让的 C2019-045 号宗地，宗地成交总价 73327.3380 万元，楼面价 5833 元/㎡，溢价率 125.81%。

该宗地位于兴宁区那况路以北、昆岭路以东，总用地面积 69835.56 ㎡（折合 104.753 亩），规划建筑面积 125704 ㎡，容积率＞1.5 且≤1.8，出让年限城镇住宅用地 70 年、零售商业用地 40 年，起始价 32473.43 万元，起始楼面价 2583.33 元/㎡。该地块采用“限最高地价，竞产权移交住房”方式出让，限地面单价为 750 万元/亩。

7 月 18 日，万科摘取沈阳经开区 ZD2019-003 号壕上 01 地块，成交单价 2380 元/建筑㎡。编号 ZD2019-003 号壕上 01 地块，位于沈阳经济开发区，土地面积 187247.66 ㎡，用地性质为教育科研用地（A3），二类居住用地（R2），容积率不大于 1.5，商业比例不大于 5%，建筑限高 80 米，起始价 2380 元/建筑㎡。根据要求，学校用地面积不小于 9000 ㎡，建筑面积不小于 3000 ㎡且不大于 5000 ㎡。(返回目录)

中海地产 79.4 亿摘北京丰台一商住用地

7 月 15 日，中海地产以 79.4 亿元竞得北京丰台一宗地，溢价率 18.79%。该宗地为北京市丰台区花乡造甲村 1512-653 等地块，属于 R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地，土地面积为 6.87 万㎡，其中，建设用地面积为 5.91 万㎡，代征地面积为 9631.06 ㎡，规划建筑面积不超过 21.65 万㎡，容积率 2.8，限高 80 米。

根据出让条件，竞得人需在 1512-653 地块内向丰台区花乡造甲村村民委员会（北京市骐骥投资管理中心）提供 59500 ㎡地上商业用房，建设标准不低于 5500 元/㎡；另外，本次出让宗地中配建的 0.15 公顷的密闭式垃圾收集站不出让；以及竞得人需配备 8200 ㎡的养老机构设施用地。(返回目录)

万达底价竞得天津东丽一商服用地

7 月 18 日，天津市东丽区津丽（挂）2019-08 号宗地被万达底价摘走。该宗地位于东丽区先锋东路以南，规划航双路以西，用地性质为商服用地，拟出让土地面积约 3.81 万㎡，规划地上建筑体量约 8.99 万㎡，地下体量约 1.99 万㎡，总体量约合 10.98 万㎡，挂牌起始总价 4.15 亿元。根据出让公告要求，该地块内须建设商业总建筑面积不小于 10.5 万㎡（含地下）的集中式购物中心（不包括专业家居建材市场、批发市场、会展演艺游乐场等）。(返回目录)

碧桂园 2.74 亿摘芜湖 1 商住用地

7 月 18 日，碧桂园以 2.74 亿元竞得安徽省芜湖市繁昌县 FT1911 号地块。据悉，此次出让地块位于繁昌县老城区原钢铁厂棚户区地块，规划用途为商住两用，商业用地出让年限 40 年，住宅用地出让年限 70 年。1.0＜容积率≤2.0，土地出让面积 76785 ㎡，规划建筑面积 153570 ㎡。(返回目录)

保利、融创 26.43 亿瓜分青岛 6 商住地——近 16 万平米

7 月 25 日，山东青岛 6 幅地块成功出让，竞得者为保利和融创，6 宗地块总成交价 26.43 亿元，总占地面积 15.65 万平方米。

据了解，其中青岛市北浮山新区 4 幅商住地由保利以成交价 18 亿元夺得，起始楼面地价均为 9000 元/平方米。

上述四地块均位于青岛市北浮山新区同德路以北、劲松三路以西、规划宁安路两侧，编号为 370203-004-002-GB00098~101 号，总占地总面积 6.89 万平方米，为城镇住宅、零售商业、商务金融，容积率均小于 3。

此外，融创以 8.43 亿元夺得青岛黄岛区的 2 宗商住地，总占地面积 8.76 平方米，合计约 131 亩，规划总建筑面积约 27.6 万平方米，为城镇住宅和商务金融用地。

这 2 宗地块均位于黄岛区风河北路北、豆金河西，地块的装配式建筑面积比例必须达到 30%，其单体装配率不低于 50%。

其中，编号 HD2019-3101 地块楼面起始价 3064 元/平方米，竞买保证金为 4.06 亿元。容积率大于 1 且不大于 3.1。另一地块编号为 HD2019-3102，楼面起始价 3043 元/平方米，竞买保证金均为 4.37 亿元。容积率大于 1 且不大于 3.2。(返回目录)

中粮底价 31.84 亿摘台州一商住用地

7 月 19 日，中粮杭州以底价 31.84 亿元竞得浙江省台州市黄岩区一宗商住用地，楼面价 10731 元/㎡。据悉，该地块编号台土告字【2019】046 号，为黄岩区西城街道金带路西侧、仪凤街北侧地块，土地出让面积 19.78 万㎡，建筑面积 29.67 万㎡，其中住宅建筑面积≤26.67 万㎡，商业建筑面积 2.5-3 万㎡，容积率 1.5。(返回目录)

绿地底价 9.04 亿摘济南 7 宗地

7 月 17 日，绿地以底价 9.04 亿元摘得济南先行区 7 宗地，共计 613 亩，包含 160 亩住宅用地、54 亩商业用地和 399 亩文化设施用地，最终成交价格 9.04 亿元。4 宗住宅用地地上容积率在 2.0-2.5 之间，楼面价约 2160-2700 元/㎡。

根据挂牌文件要求，A-1 的文化设施用地为国际会展中心的一期用地，地上建筑面积不少于 10 万㎡的会展展馆，建城后竞得人需整体自持运营 10

年。另外，竞得人需要代建 D-2 地块的教育设施，根据规定，教育设施开工前，住宅用地不得预售、销售，且教育设施和首期住宅项目同步验收交付。（返回目录）

中天美好集团以 1.75 亿摘杭州钱塘新区商地

7 月 18 日，杭州钱塘新区出让一宗商业用地，起始楼面价 2727 元/㎡。该地块由中天美好集团以 1.75 亿元竞得，溢价率 102.8%。据了解，该地块为义蓬单元 DJD0902-B1/B2-21 地块，地块出让面积 15874 ㎡，容积率 2，建筑面积 31748 ㎡，起价 8658 万元。（返回目录）

【企业融资及资产管理】

LG 拟 87.7 亿元售双子座大厦

近日获悉，LG 电子海外公司 LG 控股（香港）正在推进出售位于北京核心商圈的 LG 双子座大厦，预计出售价格为 1.5 万亿韩元，折合人民币约 87.7 亿元。

据悉，双子座大厦由两栋高 140 米的建筑组成，每栋大楼共有 34 层，包括地下 4 层和地上 30 层，总面积 82645 ㎡。LG 双子座大厦由 LG 控股持有 100%股权，LG 电子作为控股公司的最大股东持有 LG 控股公司的 49%的股份，总投资 4 亿美元，折合人民币约 27.5 亿元。目前，双子座大厦有 20%左右的空间被 LG 电子、LG 化学等 LG 子公司办公使用，其他空间则租赁予其他中国企业和跨国企业。

LG 相关人士表示，未来将会使用这笔出售资金并购具有较大发展潜力的企业，同时也是为了资产效率化，目前正在讨论多个方案，但还没有具体决定。（返回目录）

太古 23.75 亿港元售商厦一半权益

7 月 19 日，太古股份有限公司发布公告称，其附属公司太古地产有限公司出售太古地产于 Island Land Development Limited（目标公司）的全部 50%权益完成，买方为 Jacko Rise Pte. Ltd.，代价为港币 23.75 亿元，可予以资产净值调整。据悉，该目标公司拥有英皇道 625 号，一座位于香港北角楼高 26 层的商业大厦，地段编号为内地段第 7550 号。此次出售事项所得的收益将会用作太古地产的一般营运资金。（返回目录）

瑞安建业 3.87 亿港元出售香港观塘商业大厦

7 月 21 日，瑞安建业有限公司发出公告，将以 3.87 亿港元出售利置发展有限公司全部股份权益。据悉，利置发展主要资产为香港九龙观塘伟业街 93 号的一栋商业大厦，总楼面面积约 27800 平方呎。

据了解，本次股权出让的卖方为赋臻集团有限公司，是瑞安建业的间接

全资子公司，由瑞安建业作为卖方担保人。买方则为 Millennium Fortune Investment Corporation。本次交易总值达 3.87 亿港元，而于签订买卖协议前，卖方已收到买方 1933 万港元的初始定金。

截至 2018 年 12 月 31 日，利置发展的经审核资产净值约为 1.15 亿港元及该物业的账面值为 3.6 亿港元。

瑞安建业称，本次出售为集团提供了良好机会变现其投资以取得合理利润，预期出售事项会产生现金流入净值约为 2.64 亿港元。(返回目录)

恒基兆业又收购尖沙咀一商铺

据悉，7 月 19 日恒基兆业相关人士以 7,700 万港元收购香港尖沙咀香槟大厦地下一个双号铺位。据了解，尖沙咀香槟大厦位于恒基兆业旗下的美丽华酒店旁边，公司已收购该项目多年，现时已累积收购约半数业权，包括去年 11 月以 1.11 亿港元买入物业地下及地下低层一篮子铺位等。(返回目录)

茂业商业拟购秦皇岛茂业 100%股权——代价约为 17.9 亿元

7 月 24 日，茂业国际控股有限公司发布公告称，公司全资附属公司中兆与公司非全资附属公司茂业商业拟订立秦皇岛茂业协议，茂业商业拟向中兆收购秦皇岛茂业全部股权，代价约为人民币 17.9 亿元，将以现金方式支付。

据了解，茂业商业由茂业国际间接拥有约 80.9%权益，为公司的非全资附属公司。而此次出售秦皇岛茂业股份事项完成后，秦皇岛茂业将成为茂业国际间接非全资附属公司。(返回目录)

朗诗附属公司收购上海星星大厦近 2 万平物业

7 月 18 日，朗诗绿色集团有限公司发布公告称，公司旗下地产基金平台青杉资本间接全资附属公司上海朗昆企业管理有限公司与北京融汇嘉智投资管理中心、上海随渠企业管理谘询有限公司订立协议。

根据协议，上海随渠同意收购并经营由杭州丰昀投资有限公司（下称“杭州丰昀”）持有的上海市永和路 118 弄 41 号星星大厦，物业包括 1 层至 15 层，合计 60 套物业单位，建筑面积为 19389.82 平方米。

公告显示，上海朗昆、北京融汇分别持有上海随渠 50%的股权，双方同意向上海随渠或杭州丰昀提供股东贷款，以协助上海随渠收购目标公司全部股权所需的转让价款及其他一切相关费用。

关于收购事宜，朗诗绿色集团表示，看好中国核心城市存量资产改造业务的发展机遇，积极寻找合适的项目，进行存量资产的重新定位、设计、改造和运营，显着提升物业价值并获得增值回报。星星大厦交通便利，周边商务配套齐全、文创产业集聚，区域有较大的升值潜力。

据了解，青杉资本是朗诗绿色集团与阳光保险集团旗下地产基金平台北京融汇联合设立的投资平台，主要投资一二线城市存量资产业务。(返回目录)

新世界发展 40 亿元收购宁波新世界广场余下 51%权益

月 26 日，新世界发展发布公告，于 2019 年 7 月 26 日，该公司的一家间接全资附属 Esteemed Sino Limited 作为买方与卖方及周大福企业订立协议，拟向周大福全资附属公司同意收购目标公司 Silvery Yield Development Limited 剩余 51%股权及接受待售贷款的转让，代价为人民币 40.1 亿元。

收购完成后，Silvery Yield Development Limited 成为新世界发展的一家间接全资附属公司。于 2018 年 12 月 31 日，目标公司的未经审核综合资产净值约为 60 亿港元。

目标集团主要资产是宁波一物业。该物业为宁波新世界广场，位于中国浙江省宁波市中心商务区三江口，占地约 10 万平米。项目建成后预计可提供 13.77 万平米的总楼面面积作住宅用途、12.17 万平米作商业用途、18.85 万平米作办公室用途、4.13 万平米作酒店用途、9.58 万平米作停车场用途及 23.18 万平方米作配套设施用途。办公大楼正在进行主体结构施工，而建造一个商场的商业整体方案已获政府部门批准。

新世界发展表示，将选取的项目从合营企业转变为附属公司将可有助提升资产的营运效率，并跟本集团增加经常性收入的发展策略一致。董事认为收购将可让集团取得该物业项目的全面管理控制权，从而达至提升该物业项目的管理效率。(返回目录)

广宇发展拟发行 40 亿元 CMBS——标的为济南领秀城

7 月 22 日，天津广宇发展发布公告称，拟将济南领秀城商业综合体项目作为标的资产，发行 40 亿元 CMBS，期限不超过 12 年（含 12 年，最终以批复的期限为准）。采用 3+3+3+3 模式，每 3 年设一次开放期，附票面利率调整权、投资者回售权。

济南领秀城商业综合体项目为广宇发展全资子公司鲁能亘富所有，总建筑面积 40.78 万平米，商管分公司负责管理写字楼建筑面积 5.18 万平米（其中地上经营面积 2.75 万平米），商场建筑面积 24.01 万平米（其中地上经营面积 16.21 万平米），合计为 29.19 万平米。

酒店分公司负责管理建筑面积 9.67 万平米（其中地上经营面积 7.45 万平米）。项目位于山东省济南市市中区二环南路鲁能领秀城，地理位置较优越，人口较密集，租金等收入稳定。

对于此次 CMBS 发行，广宇发展目的很明确——盘活存量优质资产，拓宽融资渠道，提高商业物业融资规模，释放商业地产价值，降低资金成本。而募集资金则主要用于补充流动资金、偿还借款等。(返回目录)

华润股份发行 50 亿中期票据

7 月 19 日，据悉，华润股份有限公司成功发行 2019 年度第五期中期票

据。

本期中期票据发行金额为 50 亿元，发行利率 3.62%，发行期限为 3 年，债券简称 19 华润 MTN005，债券代码为 101900950，起息日 2019 年 7 月 19 日。

据悉，本期中期票据募集资金共计 50 亿元，计划使用 20 亿元用于偿还发行人本部金融机构借款，14 亿元用于补充发行人下属华润雪花啤酒(中国)投资有限公司的营运资金，16 亿元用于补充发行人下属华润医药商业集团有限公司的营运资金。(返回目录)

绿地香港 3 亿美元债券 18 日上市

7 月 17 日，绿地香港发布公告称，将以债务发行方式发行 2021 年到期的 3 亿美元债券，利率为 6.0%，预期将于 2019 年 7 月 18 日上市及买卖。

公告披露，联席全球协调人、联席账簿管理人及联席牵头经办人为中银国际、汇丰、渣打银行；联席账簿管理人及联席牵头经办人为中国光大银行香港分行、中投证券国际、国泰君安国际、海通国际、东方证券（香港）、天风国际。(返回目录)

万达 30.8 亿 ABS“已接收反馈意见”

7 月 18 日，深交所信息显示，“招商创融-万达广场京津冀协同发展一期资产支持专项计划”状态更新为“已接收反馈意见”。

消息显示，本次债券发行人为大连万达商业管理集团股份有限公司，拟发行金额为 30.8 亿元，承销商、管理人为招商证券资产管理有限公司。(返回目录)

奥园获 3.12 亿港元贷款融资

奥园集团公告称，2019 年 7 月 15 日，两间银行根据贷款协议的条款以参贷行身份参与贷款协议。

根据该参贷，参贷行向公司额外授出等值 3.12 亿港元贷款融资。随该参贷后，公司根据贷款协议获得的贷款融资总额相等于约 16 亿港元。

根据该参贷，各参贷行：(a) 已成为贷款协议的订约方；(b) 将拥有贷款人及授权牵头安排行的权利及义务，犹如其为贷款协议项下的原贷款人及原授权牵头安排行；(c) 将受贷款协议的条文约束。(返回目录)

富力赎回到期 7.50%优先票据

7 月 17 日晚，富力地产发布公告称，赎回于 2019 年到期的 7.50% 优先票据。公告称，于 2019 年 7 月 10 日及 2019 年 7 月 17 日，子公司兆运已通知票据的受托人及持有人，将根据票据条款分别于 2019 年 8 月 9 日及 2019 年 8 月 16 日赎回于原发行日期发行的票据的 50.0% 本金额（即 1.5

亿美元)。于赎回完成后，所有已赎回的票据将予注销。紧随注销后，未赎回票据的本金额将减至零。(返回目录)

中粮拟发行 20 亿超短期融资券

7 月 15 日，据上清所披露信息显示，中粮集团有限公司拟发行 20 亿元超短期融资券，发行期限 267 天，发行日期 2019 年 7 月 16 日-2019 年 7 月 17 日，起息日期为 2019 年 7 月 18 日。募集说明书显示，本期超短期融资券发行金额 20 亿元，全部用于偿还公司本部金融机构贷款。

中粮集团承诺，本次发行超短期融资券所募集的资金均应用于符合国家相关法律法规及政策要求的企业生产经营活动的流动资金需要，不用于公司的房地产土地储备及房地产开发业务，不用于长期投资，不用于金融行业，不用于股权投资，不用于购买理财产品。在本期超短期融资券存续期间，若发生募集资金用途变更，将提前披露有关信息。(返回目录)

宝龙拟国际发售优先票据

7 月 16 日，宝龙地产发布公告称，公司拟对专业投资者进行优先票据的国际发售，此次票据的完成须根据市况及投资者兴趣而定。优先票据未曾也将不会根据证券法办理登记，且不可于美国境内发售、出售或交付，此次发行之优先票据一概不会向香港公众人士发售。宝龙地产表示，本次优先票据的发售为现有债务进行再融资。(返回目录)

商业动态监控

上半年社会消费品零售总额 195210 亿元——同比增长 8.4%

数据显示，2019 年上半年，社会消费品零售总额 195210 亿元，同比名义增长 8.4%(扣除价格因素实际增长 6.7%，以下除特殊说明外均为名义增长)。其中，6 月份社会消费品零售总额 33878 亿元，同比增长 9.8%。

上半年，全国网上零售额 48161 亿元，同比增长 17.8%。其中，实物商品网上零售额 38165 亿元，增长 21.6%，占社会消费品零售总额的比重为 19.6%；在实物商品网上零售额中，吃、穿和用类商品分别增长 29.3%、21.4%和 20.9%。(返回目录)

苏宁时尚百货公布“黄金珠宝战略”

7 月 18 日，苏宁时尚百货集团总裁龚震宇首度披露“黄金珠宝战略”。龚震宇表示，中国人均黄金珠宝消费额仅为美国的 1/5、日本的 1/3，8 亿网民中购买黄金珠宝的用户不足 10%，主要销售渠道仍集中在 1-3 线城市。未来黄金珠宝行业会呈现两端走的趋势，即往线上走、往下沉渠道走，潜力

巨大。

据了解，2019 年，苏宁成立时尚百货集团，收购原 37 家万达百货。苏宁时尚百货的“黄金珠宝战略”将遵循“打通产业链、拉通全渠道、拓展全客群、协同全资源”的思路，发挥内外部资源优势，打破黄金珠宝的行业边界。(返回目录)

业态及品牌监控

【电商/新零售】

美团闪购发布国内首个“无人微仓”

美团闪购发布无人微仓，通过微型前置仓的形式自动化完成零售到家场景订单的拣选和打包问题，从商品推荐、线上下单、智能货架拣货、机器人运输、自动核验、打包到配送实现自动化流程。消费者在美团或美团外卖 App 闪购入口下单后，无人微仓接到订单需求，传递给调度系统安排生产订单，由运输机器人开始在不同货架间收集订单商品，自动打包后交付给骑手，完成最后的配送履约。(返回目录)

境外首家微信支付智慧旗舰百货登陆日本

日本大阪当地时间 7 月 16 日，由微信支付与阪急阪神百货店联合打造的中国境外首家智慧旗舰百货，在大阪阪急百货店梅田总店正式发布。除了全店接入微信支付以外，阪急阪神百货店借力以小程序为代表的微信智慧生态，实现对中国游客全消费历程的服务升级。

阪急阪神百货公司充分整合微信生态能力，针对中国游客有的放矢地推出四大便捷小程序，“码”上解决中国游客消费历程中的各种需求：“智能品牌检索小程序”；“自助点餐小程序”；“阪急化妆品预约”；“阪急阪神百货店 VIP 会员”。(返回目录)

球鞋交易平台 GOAT 正式登陆中国市场

7 月 22 日，全球最大的正品稀有球鞋交易平台 GOAT 宣布正式登陆中国市场。GOAT 将举办为期三天的启动仪式活动，展示最稀有、最独家的运动鞋款。GOAT 还推出了官方微信小程序，同时将对 GOAT 应用程序进行本地化处理，上线中文版 App，让中国用户更加便捷地探索、收藏和购买正品稀有球鞋。(返回目录)

【百货/超市/便利店】

折满满全球首家线下店选址上海

折满满全球第一店已经选址上海嘉定区的吉嘉广场，紧邻地铁 11 号线

马陆地铁站。吉嘉广场楼面面积 4 万平方米，正对地铁口的折满满吉嘉店面积超过 600 ㎡，商品类型包括服装、鞋包、日百等，上架商品超过 10000 种。

目前该店已经进入最后的装修产品出样阶段，已定于 7 月 26 日开业。从 3 月份公司注册组建团队，到快速获取融资，到供应链的快速建立，再到首店的亮相，折满满仅用了三个多月的时间。(返回目录)

日本平价百货唐吉诃德中国区首店亮相香港

7 月 12 日，唐吉诃德在香港开出了它中国地区的第一家门店，这也是其继夏威夷、曼谷、新加坡等城市之外，它开出的第六家海外门店。唐吉诃德香港店位于热门商圈尖沙咀，与日本门店一样也是 24 小时营业。

据悉，这家位于尖沙咀美丽华广场地下一层的店铺内贩卖生鲜食品、点心零食、化妆品、日用百货，还有来自北海道等地的日本土产销售，并贴着许多日文广告,希望藉着日本产品和齐全品类来打出与其他百货店的差异化。内地访港游客也是这家唐吉诃德的目标客群，将门店设在游客众多的尖沙咀也是出于这方面的考量。(返回目录)

盒马菜市南京首店开业

7 月 26 日，盒马菜市南京首家门店正式开业，这也是盒马在南京的第 6 家门店。该店位于南京栖霞区迈化路合班村 375 号的金盛国际家居 A 座 1 楼，经营面积大约 3000 平米。

门店不仅增加了散称蔬菜、水果、新鲜牛肉、猪肉、鲜禽和鸡蛋类等 150 多个品种，还引入了大量现制现售的新模块，包括面食岛、豆腐岛等，同时还引入了老字号品牌五香居，以及主打三文鱼的鲔殿日料。(返回目录)

家乐福联手 Glovo 为用户提供 30 分钟送货服务

7 月 22 日，近日家乐福和 Glovo 宣布建立合作伙伴关系，共同为消费者提供 30 分钟的送货服务。该服务将覆盖法国、西班牙、意大利和阿根廷这四个国家，并预计在 10 月初开始运营。其中巴黎、塞维利亚、瓦伦西亚、米兰和罗马将成为欧洲首批推出该送货服务的城市，未来还将普及至更多城市。(返回目录)

【服装服饰/鞋】

SJSJ 首家海外旗舰店落地上海

7 月 12 日，百联股份独家代理的韩国顶级女装品牌 SJSJ 中国首店登陆上海第一八佰伴，这也是 SJSJ 品牌在韩国本土以外开设的首家海外旗舰店。

SJSJ 品牌的导入，推进了百联全球化战略进程，也是百联股份百货事业部大力发展自营业务的关键一步。与韩国现代集团的强强联手，双方整合了

各自丰富的商业经验和渠道优势，更是一次寻求品牌差异化竞争的尝试。今后 SJSJ 将立足于中国市场的高端精品百货和购物中心，计划未来五年内在大陆开设 60 家精品店。(返回目录)

FARAH 中国首家旗舰店在上海环球港开业

FARAH 中国首家旗舰店于 7 月 13 日在上海环球港开业。FARAH 是极具英国传统风格的时尚品牌，他多层次的产品系列满足了不同年龄和性别消费者需求，知名度也享誉全球。(返回目录)

COMME MOI 华南首店入驻深圳湾万象城

COMME MOI 于 7 月 18 日正式入驻深圳湾万象城，是超模吕燕独立品牌的华南首店。店铺整体风格以白色+金色系为主，酷似“鸟笼”的试衣间颇有艺术感。当天，吕燕化身为门店“一日店长”，与现场媒体与粉丝面对面交流穿搭秘诀及品牌背后的故事。(返回目录)

太平鸟华南首家集合店落子深圳

PEACEBIRD 太平鸟华南地区首家集合店将于 7 月 28 日在深圳龙华壹方天地店正式开业。PEACEBIRD 深圳集合店位于壹方天地“潮流品味先锋主场”B 区，集结了旗下 PEACEBIRD WOMEN 太平鸟女装、PEACEBIRDMEN 太平鸟男装、LEDIN 乐町和生活方式品牌 PEACEBIRD LIVIN’ 四大品牌。

这也是生活方式品牌 PEACEBIRDLIVIN’ 太平鸟·巢在华南的首次亮相，意在从生活品质到服饰造型上满足新生代消费者的更多细分需求。(返回目录)

雅戈尔携手《狮子王》——开启上海工坊店

7 月 12 日，雅戈尔携手《狮子王》在上海举办了合作限量款中国首发活动，并同时开启了上海工坊店——相较于普通门店，工坊店的产品线更齐全，涵盖雅戈尔、雅戈尔高端成衣/定制品牌 MAYOR、雅戈尔女装，且门店风格更时尚。

对于此次选择《狮子王》作为合作伙伴，雅戈尔表示是因为该电影里体现的“有担当、有责任感、在艰难困苦面前不被打倒”的精神备受人们喜欢，而这正是雅戈尔想要传递给消费者的品牌精神；作为热门 IP，与《狮子王》的合作也能够增强雅戈尔品牌与消费者的情感互动，从而进一步打开年轻群体的市场。(返回目录)

【户外/运动】

英超狼队中国首家官方体验店入驻 BFC

7 月 15 日，驻地外滩核心区的 BFC 外滩金融中心，迎来狼队中国首家官方体验空间的开业。

这次狼队官方体验空间则由澳洲著名建筑师 Jeff Bonner 设计，以未来主义的足球体验空间为主题，打造沉浸式的购物体验。这里除了售卖新赛季的球衣周边外，还将有一系列面向中国市场的潮流服饰单品以及潮流运动生活方式用品。(返回目录)

首站 Vans 文化体验展览亮相上海 K11

创意表达先锋、原创极限运动品牌 Vans，于 7 月 16 日-7 月 28 日开启为期两周的跨越时空的沉浸式 Vans 文化体验展览。魔都祥龙主题展由柏林滑板博物馆的创始人兼馆长 Juergen Bluemlein 负责策划，通过大量滑板艺术的风格，形象及视觉表达从滑板运动到设计艺术的革新，向现场爱好者传达滑板文化的魅力和艺术家的创新精神。本次 Vans 文化体验展将于全球范围内在洛杉矶、伦敦等 11 个城市巡展。(返回目录)

361 度宣布推出“品牌重塑”计划

361 度集团高级副总裁兼首席市场官朱敏捷表示，361 度将主攻新中产阶层这一消费能力强、看重品质、接受过高等教育的消费群体。同时，抢占篮球市场、打响新中产阶层争夺战将是品牌重塑战略的前两个阶段重点——“我们将推出全新篮球进社区项目——Home Game，未来三年内计划在国内做到 1000 个社区篮球场。” 预计相关的篮球品牌及产品将在 2020 年 1 季度上市，并拓展公司的高端品牌矩阵。(返回目录)

高端泳装沙滩装品牌 MARYSIA 进军中国市场

7 月 15 日，美国高端泳装沙滩装品牌 MARYSIA 正式启动了其在中国的官方首家线上旗舰店，正式宣布进军中国市场。MARYSIA 中国官方线上旗舰店涵盖了品牌全系列的经典款产品，并且均与全球同价。为了确保品质，所有商品均为海外直邮。(返回目录)

三夫户外开设首家 X-BIONIC 品牌店

三夫户外为 X-BIONIC 开设的新门店，日前在上海五角场万达店营业，这是三夫户外在上海区域开设的第 4 家门店，也是三夫户外首家 X-BIONIC 品牌店。

这家 X-BIONIC 品牌店面积 45 平方米，以瑞士运动用品第一品牌 X-BIONIC 为主导，汇集了 6 家全球专业顶级户外品牌。除此以外，还包括美国专业运动 GPS 手表品牌 GARMIN、意大利户外登山鞋品牌 CRISPI、瑞士跑鞋品牌 ON、瑞典皇室御用背包品牌 FJALLRAVEN 以及挪威专业时尚户外品牌 ACTION FOX。(返回目录)

【奢侈品】

Louis Vuitton 男装快闪店亮相北京三里屯太古里

7 月 13 日，Louis Vuitton 在北京三里屯太古里开设了男装快闪店，主推由其艺术总监 Virgil Abloh 主导的 2019 秋冬男装系列。此次快闪店的灵感源自 Louis Vuitton 2019 秋冬男装系列的主题元素——“格纹控制”，店内的墙面和地面由经典黑白格纹组成，构筑出错落的艺术空间，而点缀其中的白色和橙色展示柜则营造出奇异的童话探险色彩。(返回目录)

爱马仕福建首店落户厦门

7 月 26 日，爱马仕福建首店在厦门万象城正式开业，占地 253 平方米，设有沿街及商场内部共三个入口。新店设计出自负责品牌全球专卖店的巴黎建筑事务 RDAI，建筑外立幕墙由细长金属管垂直排布而成，光影曼妙灵动，底部的玻璃门窗饰以竹帘元素，静谧温馨的氛围流泻而出。

店铺不仅沿袭爱马仕一贯的现代简约风格，更是创造性地融汇 “福建土楼”的建筑灵感，从中心向外辐射，实现不同区域的流畅沟通，借助幕墙隔离出专用空间并注入巧思，兼顾空间私密感的同时确保视野通畅。(返回目录)

京东开设首家奢侈品服务实体店

近日，京东首个奢侈品服务体验中心——“京东奢护”线下店开业。这家“京东奢护”位于北京南三里屯路的占地 120 平方米，内部划分出二手包袋展示区、维护修补区以及培训沙龙三个区域，并设置了 2 名钟表工匠、1 名箱包工匠、1 名珠宝工匠以及 1 名鉴定师。京东奢护计划在 2019 年下半年开出数十家店，这些店铺主要为直营模式，模式跑通后再考虑加盟。此外，京东奢护还将陆续自建工厂。(返回目录)

【珠宝手表】

天梭表成都揭幕 NBA 主题特装店

7 月 16 日，天梭表成都大悦城 NBA 主题特装店深入挖掘赛场元素，将球场上的篮筐、三分线、罚球线等巧妙移植到店铺内部，用于装饰地板、展柜等区域。此外，入口处更是以富有街头风格的金属编织网和 LED 灯管搭建出篮球元素板，将天梭表 24 秒计时器搭配其上，显示出天梭表与运动的绝佳契合。这一主题店，是天梭表构建品牌体验圈的最近动作，亦是重要里程碑，意图为消费者打造出更具沉浸感的体验空间，将品牌富有魅力的基因与故事，植入终端店铺，扩大品牌影响力。(返回目录)

珠宝品牌 YǐN 隐首店亮相王府中環

7 月 19 日，珠宝品牌「YǐN 隐」迎来五周年庆暨首家概念精品店在王府

中環购物中心正式启动。整个精品店设计概念为“云端下的时光容器”，设计师着重于空间质感与明亮感，展台全部以进口人造石定制，呈现为连绵漂浮的云朵；天空则采用柔软肌理的帷幕纱帘，绵延中模糊空间界限。品牌目前已推出超过 20 个设计系列，分为抽象符号、宇宙探索、人文艺术等六大主题。(返回目录)

【餐饮类】

网红茶饮 ITs TEA 首家太空实验室旗舰店亮相上海新天地

这家名为 ITs TEA 的奶茶品牌，2016 年夏天诞生于江苏常熟，奉行简约、质感的生活美学，发展至今已在全国拥有七十多家门店。

新店概念主题全面升级，为全国首家太空实验室旗舰店，旗舰店采用大面积的金属空间设计，更加复合的创意空间和更高品质的设计表达，不管是从整体色彩还是装修细节，都给消费者带来了未来风的视觉体验。此次 ITs TEA 将新店开到了上海新天地，将于 7 月 26 日正式迎客。(返回目录)

意大利冰淇淋品牌安缇亚朵上海开中国首家快闪体验店

7 月 12 日，安缇亚朵（Antica Gelateria del Corso）在上海南京西路丰盛里正式开出快闪体验店，这也是已有百年历史的意大利冰淇淋品牌在中国的首家快闪体验店。安缇亚朵是由雀巢引入中国的，这次的快闪体验店虽然只持续 1 个月，不过安缇亚朵在天猫的旗舰店本身也在正常运转，并且提供的选择也非常多。(返回目录)

瑞幸咖啡进驻杭州火车东站

7 月 16 日，瑞幸咖啡（luckin coffee）第 3000 家门店杭州火车东站西广场店正式开业。杭州火车东站是亚洲最大的铁路枢纽站之一，2018 年到发客流达到 1.26 亿人次，日均客流量 34.6 万人次。瑞幸咖啡第 3000 家门店位于杭州火车东站到达层黄金地段，为广大用户提供大师咖啡、小鹿茶、鲜榨果蔬汁、健康轻食等产品和服务，这也是瑞幸咖啡无限场景品牌战略的进一步延伸。瑞幸咖啡计划到 2019 年底建成总门店数超过 4500 家，到 2021 年底前建成门店 10000 家。(返回目录)

illy Caffè中国首店亮相上海

illy 在上海开出首店 illy Caffè，这也是 illy 进驻中国后的第一家新概念实体咖啡店。illy Caffè店面位于上海泰康路琉璃博物馆 1 楼，正对着石库门改造的文化街区田子坊。店里特设了独家打卡墙，由 illy 浓缩杯组合而成。

illy 最大亮点之一，在于其每年都会推出 illy art collection（illy 典藏杯）。illy Caffè上海店里的吊灯，就是由 96 个典藏杯组合而成。店内一旁的墙面上，摆放一幅由抽象画师 Xanti Schawinksy 在 1934 年亲手为 illy

设计的画报；这也是 illy Caffè的标志之一。(返回目录)

喜茶长沙首店落子惠农大厦开 LAB 旗舰店

7 月 13 日，喜茶长沙首店在惠农大厦正式开业，这也是喜茶在湖南的第一家门店。首次入驻长沙，喜茶带来汇集甜品实验室，制冰实验室、茶极客实验室、插画实验室、周边实验室五大板块于一身的最高规格旗舰店 LAB 店以及多款长沙特别限定饮品。其中，甜品实验室和制冰实验室是继上海港汇 LAB 店后第二次亮相。(返回目录)

鹿角巷深圳首店关店

位于深圳海岸城的鹿角巷即将闭店。日前,门口挂有转让的标牌。据了解，该店为鹿角巷在深圳的第一家门店。7 月 15 日，鹿角巷相关负责人表示，该店由于房租上涨，城市合伙人内部进行门店调整，将会在深圳其他地方再选址开店，但该店的动作不能代表品牌市场布局动作。(返回目录)

乐乐茶亚洲旗舰店上海合生汇开业

7 月 24 日，新式茶饮品牌乐乐茶首家以制茶乐园嘉年华“LELECHA PARK”为主题的亚洲旗舰店将于上海合生汇正式开业。门店面积达到了 1000 ㎡，汇聚了乐乐茶旗下的 11 个子品牌。

店面的装修比较简单大气，色调以白金为主，辅有大量的茶饮元素。除了制茶工厂，旗舰店里还有不少周边可以购买：从传统的茶具到动物系列马克杯，从 TIMS 咖啡联名款，到乐乐茶限定手机壳。而在产品上，啤酒咖啡茶饮料，蛋糕软包冰淇淋，旗舰店里通通都有。(返回目录)

1 点点奶茶提速发展——启动全国门店 3000+计划

最近，微博搜索 1 点点奶茶，出现了@一点点奶茶加盟官方号、@一点点奶茶加盟总部官方、@一点点奶茶店加盟官方微博等账号。另有 3 个账号，名为@一点点奶茶 Alittle-Tea 官方、@一点点奶茶加盟微博官号、@上海一点点奶茶加盟总部官微，加盟申请链接虽没有显示源于生根餐饮管理（上海）有限公司等信息，但申请表单的设计、风格疑似官方发布。据 1 点点官方认证，目前门店数为 2300 家。根据@一点点奶茶加盟官方号发布的消息显示，2019 年 1 点点正式开启全国 3000+计划。(返回目录)

“火锅崽の惊奇世界”全国首展亮相上海七宝万科广场

7 月 17 日，随着一口能涮 10 卡车小龙虾的 8 米高“巨型老北京铜锅”亮相，“火锅崽の惊奇世界”情景互动体验展全国首站在上海七宝万科广场正式拉开帷幕。在诸多商场选择靠成熟儿童 IP 大打亲子牌的黄金暑期，七宝万科广场独树一帜，将原创动漫形象“火锅崽”作为视觉符号，以“万物皆可涮”为核心理念，传达了当代年轻人在重重压力下依旧乐观豁达的生活态度，

将活力与潮流的新风向带到了七宝万科广场，吸引了众多消费者的目光。(返回目录)

Red Lobster 红龙虾餐北京太古里店开业

近日，Red Lobster 红龙虾餐北京首店在三里屯太古里开业。该店是全球最大海鲜餐饮集团红龙虾(Red Lobster)与丰华味汇餐饮集团合作，在中国引入的第二家红龙虾餐厅。红龙虾（Red Lobster）在中国境内的首家门店开在上海 ifc 国金中心商场，于 2018 年 12 月 21 日开业。北京红龙虾餐厅餐厅提供超过 60 多种海鲜佳肴、牛排、披萨、能量碗、意大利面和甜点选择，旨在为不同喜好的人士提供美味可口的食物。(返回目录)

TOKYO MILK CHEESE FACTORY 中国大陆首店开业

TOKYO MILK CHEESE FACTORY 东京牛奶芝士工坊是日本株式会社シュクレイ（SUCREY)旗下的知名品牌之一，目前已在全球拥有近 40 多家门店，继中国香港、中国台北之后于 2019 年 7 月 20 日，在上海港汇恒隆广场内开设了第 3 家门店，这也是其在大陆的首店。(返回目录)

MOMENT BY MOMENT 网红亲子餐厅重庆首店

网红亲子餐厅 MOMENT BY MOMENT 将在棕榈 MALL 二楼开出其重庆首店，该店也是品牌在西南区域的首家店铺，目前已进入围挡装修阶段。该门店面积超 500m²，预计将于 9 月份正式开业。

MOMENT BY MOMENT 品牌 logo 以充满童趣、梦幻象征的独角兽为原型，以简洁线条勾勒独角兽造型，结合摇摇椅的设计，可爱又不失简洁大方。店面设计上，品牌主色调选用了白色、金色及浅粉，辅助色用了浅蓝浅灰，既增加了童话梦幻之感，又增添了整体时尚年轻感，让人仿佛置于童话王国。(返回目录)

【休闲娱乐】

钟书阁试水三四线——落户德州

7 月 20 日，山东德州群光汇钟书阁开业仪式暨暑期青少年朗读会讲座启动仪式举行，标志着有“中国最美书店”之称的钟书阁正式落户德州。德州钟书阁位于德城区群光汇 4 楼。店内营业面积 1340 平方米，有概念区、精品阅读区、文创区等多个功能区域，藏书品种达到 3 万种，册数 7 万册。书店内的设计、装修十分用心，除了标志性的镜面天花板、宣言墙以及书籍地幕，还与德州本土文化相结合。在学生书屋区域特意制作了拱形连廊设计，与船闸形状相似，并在尽头安装了镜子，将空间向纵深处延伸，寓意在知识的海洋中远航。(返回目录)

南京最大室内动物园在金鹰世界开业

南京最大的室内动物园——金鹰动物世界 7 月 20 日正式开园。

金鹰动物世界位于南京应天大街 888 号金鹰世界负二层，场馆面积约 8000 ㎡，设有四大主题、十五个场馆，展示各类动生物近百种，3000+只/尾，以梦幻海洋，奇趣萌宠，科普培训、互动体验等为特色，为游客打造开放式奇趣萌宠海洋主题乐园。(返回目录)

【家居/生活方式】

Hello Kitty 45 周年合作系列快闪店 Herschel Supply 亮相上海

近日，生活方式品牌 Herschel Supply 于上海兴业太古汇开了 Hello Kitty 45 周年合作系列快闪店，同时发布全新联名系列。通过大胆的全幅印花与 Hello Kitty 经典的配色，该快闪店被打造成梦幻的 Hello Kitty 世界。同时，为了对应 Hello Kitty 45 周年限定系列及常规合作系列两大合作产品系列，店内也划分成两个区域，将所有产品全面展示。(返回目录)

【3C/通讯】

苏宁首家全数字化门店将落地南京

7 月 25 日，苏宁 818 发布会宣布，全国首家苏宁小店 3.0 将在 8 月初于南京正式亮相。截至目前，苏宁全国各业态门店已经超过 12000 家。

这间全数字化门店，摄像头可自动识别消费者及商品，同步支持单人单账户、多人单账户等支付方式，RFID 标签将不再被需要，“消费者走进门店，拿了商品就可以走，支付过程完全无感。”(返回目录)

免责声明

本公司力求报告内容准确完整，但不对因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归高通智库所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。

任何人使用本报告，视为同意以上声明。

有关我们的组织

高通智库作为一家高端决策服务机构，成立于 2006 年，团队始终秉承“专业主义”精神，已成为具有优良口碑的行业研究顾问机构。

在研究团队方面，我们依据市场领域和行业核心运营环节组建成一支具有复合型知识结构的团队，团队核心成员具备 17 年专业研究从业经验。

基于行业转型趋势，以及移动互联时代的企业研究需求特点，2017 年高通智库对定期行业报告进行了系统的调整，主要变化如下：

一、增加深度专题研究报告比重；

二、聚焦房企转型的新产品领域；

三、增加对教育、医康养等新兴行业的研究。

联系方式

地址：北京市朝阳区建国门外大街 19 号国际大厦 A 座 11 层 11-E

邮编：100004

电话：（010）53317288

网站：www.gaotongchina.com