



•3、二郎公园渝高配套

- 二郎公园片区周边物业较多，包括云湖天都、同天绿岸、彩云小城等，而商业也较多，包括巴国城等。
- 该区域为重庆未来的聚居区，而渝高的公园配套建筑，主要是巴渝民居式风格，不同于周边的临界物业和商业街，本物业与巴国城形成一定的竞争。
- 本次调查主要对象为巴国城的商业街区。因渝高在建物业数据不足，仅能按大致估算。

•重庆世邦投资有限公司 真诚为您服务

•调查对比物业情况

● 巴国城

巴国城位于重庆市九龙坡高新九龙园区红狮大道6号，商业部分由龙力地产和金科地产共同打造，为重庆目前最大纯商业仿古建筑项目。

本项目将是渝高公园商业最大的竞争对手，特选取该物业进行深入市调。



•重庆世邦投资有限公司 真诚为您服务

•调查对比物业情况

项目为中国传统建筑精华的仿古官式建筑，项目占地350余亩，其中包括230余亩的生态文化公园、15000平米的巴国文化广场和20000平米的庭院式五星酒店和中国顶级的水疗中心，800多米长、50多米宽的“巴国风情街”，15000平米的巴国歌剧院、2000平米的巴国博物馆，300多米长的古玩、字画、酒吧一条街等。

业态主要为大型餐饮和休闲类、酒店会议、娱乐、观光旅游、社区商业配套和精品购物等。

项目有3000席超量露天广场停车位。

现入住品牌商家：小天鹅、九龙汇海鲜城、奇火锅、666、巴国会馆、富侨等…

此项目正处于持续招商中，经过多年的苦心经营，外街一楼基本入驻，2楼和内街有大部分空置，公园内商业基本空置，招商完成约60%，各入住商家也相对一般，目前有部分商家因经营困难而转向。



•重庆世邦投资有限公司 真诚为您服务

•调查对比物业情况



所有商业只租不售。

金科方面租赁价格（建筑面积）：**45元/m²/月**（现租赁价格，前期**25元/m²/月**）、递增比例：**5%**、免租期：最长两年、物业管理费：**2.5元/m²/月**、租期**5年以上**。

龙力方面租赁价格（建筑面积）：一层：**60元/m²/月**（较小面积为**100元**）、二层：**45元/m²/月**、三层：**40元/m²/月**、递增比例：**10%**、免租期：**3-6个月**、物业管理费：**2.5元/m²/月**（年递增**0.5元/m²/月**，最高上限**8元/m²/月**），租期为**5-10年**。

•重庆世邦投资有限公司 真诚为您服务

•调查对比物业情况



- 项目开发较早，且为九龙园配置公园、巴人文化馆和园区商业配套，因而享有九龙园区特有优惠政策。区政府为支持巴国城开发建设，决定把巴国城的城市建设配套费区属部分的**50%**返还给开发商，同时，巴国城开业后开发商收取的租金产生的营业税区属部分三年内按**90%、80%、70%**补贴开发商。
- 如商家需要额外减免的政策，需自行向地税部门申请，开发商予以配合。

•重庆世邦投资有限公司 真诚为您服务

渝高公园商业配套注意事项



- 渝高公园配套部分分布较为零散，且周边有较大竞争压力，包括巴国城、同天商业街、未来的恒基翠湖商业街也会产生影响，**建议应先定位，快招商，采用先期优惠措施抢占市场。**
- **建议以餐饮娱乐为主线，可招业态包括，大型连锁餐饮、中型特色餐饮、酒吧休闲商业街、酒窖业态、KTV业态等。**
- 因公园商业配套面积较大，且周边市场情况和市场需求较复杂，未来发展方向不明，**特建议渝高公司对公园商业配套应邀请专业商业策划公司进行专门针对该项目的前期商业定位、市场策划和招商政策体系及平面业态布局及目标商家甄选。**
- 周边竞争压力较大，招商较有难度，不能只凭价格来确定，必须有专业知识和专业招商队伍，**特建议成立专业组进行区域招商工作。**
- **渝高在建设初期无商业公司意见盲目上马，采用修后再租的老方式，导致物业的配套和层高等硬件低于市场同期水平。**

•重庆世邦投资有限公司 真诚为您服务

彩云坊



- 位于二郎创新路和科城路十字路口恒基地块旁
- 占地面积约5780 平方米;
- 一楼层高4.2米，二楼3.6米;
- 建筑面积约8500 米;



•重庆世邦投资有限公司 真诚为您服务



- 建议彩云坊招商业态为：以大型特色餐饮为主，采用1楼+2楼模式，共三家，每家各2000方，加入酒窖业态500方、精品超市500方、茶楼1000方，烟酒等小配套合计约500方。

物业名称	租赁面积	合同年限	租金价格	递增幅度	免租期	物业管理费
彩云坊	100平方以下 (1楼)	2年1签	70元/平方	每年递增 10%	6个月	3元/平方米
	500平方 (1楼超市 及酒窖)	3年1签	50元/平方	每年递增 5%	6-12个月	2元/平方米
	1000平方 (2层茶楼)	5年1签	35元/平方	每年递增 5%	12个月	2元/平方米
	2000平米 (1、2层)	5-8年1签	1楼45元/平方、 2楼30元/平米	每两年递增 6%	12-18个月	1.5元/平方米

• 重庆世邦投资有限公司 真诚为您服务

彩云阁

- 位于二郎九龙大坝路侧的建筑
- 占地面积 6747 平米；
- 一楼层高4.2米，二楼3.6米；
- 建筑面积 约3537平米；



•重庆世邦投资有限公司 真诚为您服务



- 建议彩云阁面积较小，但交通较便利招商业态为：以中小型特色餐饮、快消品和休闲类餐饮为主，建议中小型特色餐饮4家，每家约500方，快消类餐饮1家（肯德基、麦当劳、乡村基）300方、咖啡休闲类3家，每家300方，小型精品超市200方、精品小卖部100方。

物业名称	租赁面积	合同年限	租金价格	递增幅度	免租期	物业管理费
彩云阁	300平方以下（1楼）	2年1签	80元/平方	每年递增10%	6个月	2元/平方米
	300平方以上（1楼）	3年1签	50元/平方	每年递增5%	6-12个月	2元/平方米
	300平方以下（2层）	2年1签	35元/平方	每年递增5%	6-12个月	2元/平方米
	300平米以上（2层）	30年1签	35元/平米	每年递增5%	12-18个月	2元/平方米

•重庆世邦投资有限公司 真诚为您服务

彩云别院



- 二郎公园西区靠近渝高花园洋房地块建筑
- 占地面积约 6000平方米；
- 一楼层高4.2米，二楼3.6米；
- 建筑面积5100平方米；



•重庆世邦投资有限公司 真诚为您服务



- 建议彩云别院面积较大，且靠近渝高洋房项目，可作为配套，在招商时，可开拓思路，大胆进行跨业态招商。建议业态为：社区配套5家，合计500平方米、24小时超市500平方米，酒吧时尚街区，建议为酒吧、夜店6家，每家500平米，KTV1家1000平米，银行自助区1家100平米。

物业名称	租赁面积	合同年限	租金价格	递增幅度	免租期	物业管理费
彩云别院	100平方以下（1楼银行）	5年1签	100元/平方	每年递增8%	6个月	2元/平方米
	1楼	3年1签	60元/平方	每年递增5%	6-12个月	2元/平方米
	2层	3年1签	35元/平方	每年递增5%	6-12个月	2元/平方米
	1000平方米以上（2层KTV）	5-8年1签	30元/平米	每年递增5%	12-18个月	2元/平方米

•重庆世邦投资有限公司 真诚为您服务

公园配套小结



- 位置较好，应属于优良资产，随着二郎的发展，该配套的商业价值会逐步体现。
- 在设计前期应征询商业专业人士意见，以免随性建成后导致物业适用性较差，影响招商进度。
- 应建立专业团队和物业管理队伍，将创造不亚于重庆新天地的特色商业。
- 招商前期应以品牌和调性商家为主，放水养鱼，待区域成熟后，再逐步提升档次。

•重庆世邦投资有限公司 真诚为您服务



THANKS

世邦置业 **span**
span Property