

宜家母企力拓內地 首推商務公寓

看好長沙市場先試水 均價每平米1.5萬

經濟透視

在《2021年城市商業魅力排行榜中》，長沙在新一線城市躋身前十。位於湖南長沙洋湖片區，集薈聚購物中心、宜家商場與薈聚之光商務公寓一體的大型項目，是宜家母企英格卡在中國推出的首個商務公寓項目。英格卡購物中心中國區總監朱潔敏（見圖）坦言，這也是英格卡在內地市場的首次嘗試。長沙作為內地知名的「網紅」城市，公司十分看好長沙市場。

大公報記者 姚進

長沙薈聚綜合體總建築面積40萬平方米，其中的公寓項目建設面積3萬平方米，共500套商務公寓分45、55、75平米3個戶型，今年7月已推出市場，均價每平米約15000元（人民幣，下同）。

45平米戶可月租3500元

朱潔敏坦言，作為全國知名的「網紅」城市，長沙近些年發展迅速，在長沙發展商務公寓項目有重要意義。消費者可以在更多維度上、加深對宜家、對英格卡購物中心和薈聚品牌的了解，公司也十分看好長沙的市場。

今年年中發布的《2021城市商業魅力排行榜》，按照商業資源集聚度、城市樞紐性、城市人活躍度、生活方式多樣性和未來可塑性五大指標，衡量全國337座地級及以上城市的商業魅力，長沙再次在新一線城市躋身前十。數據顯示，

去年長沙GDP達到1.21萬億元，躍居全國城市第15位。今年上半年，長沙的GDP達到6365億元，同比升11.5%。

英格卡購物中心相關負責人也表示，今年長沙全市的商圈日均流量較上年同期出現了逆勢增長，一些商圈的日均客流量甚至排到了全國第一。據悉，長沙薈聚7月開業當日會員人數突破10萬，開業3天，長沙薈聚共接待了超過28萬訪客。

長沙以房價「窪地」著稱，嚴格執行限購政策，整體房價在新一線城市中位列榜尾。但公寓不實施限購，或令投資更有彈性。記者在營銷中心現場發現，很多參觀人士都是帶著投資意圖來諮詢。置業顧問康嘉嘉說：「大多數業主都比較關心公寓好不好租，月租能達到多少。以45平米的戶型舉例，我們初步估計月租在3500元左右。」

▼商務公寓和宜家商場、購物中心構成長沙薈聚綜合體。
大公報記者姚進攝



9月長沙仍然被高溫籠罩，但仍有不少市民到薈聚之光商務公寓項目的營銷中心看房、諮詢。

北歐設計風格吸引買家

長沙市民陳先生到薈聚之光商務公寓的營銷中心看房。陳先生一家三口都是宜家的粉絲，喜歡簡約北歐風。他一直是投資公寓的想法，只是一直沒找到心儀的產品。薈聚之光完全符合他的投資需求和審美，交通和周邊配套設施很完善，而且從裝修設計到傢具、軟裝，都很符合年輕人的生活方式。

陳先生最終選擇45平米的戶型，因為這個戶型面積小，每平米價格為14000元，算下來總價比較低，日後方便出租，回報率相對也很可觀。



▲薈聚購物中心中庭。
大公報記者姚進攝

國際零售巨頭相繼落戶長沙

德國卓伯根	德國中檔家居、家居用品、超市營運商，將在長沙打造家居零售商場、德國風情街中國區總部項目。項目2018年5月動工，是湖南省首家外資企業中國區總部項目
日本永旺	2019年9月簽訂項目投資意向，是永旺在湖南投資建設的首個大型商業綜合體，預計2024年建成開業
瑞典英格卡	瑞典家居用品零售企業宜家的母公司，今年7月在長沙洋湖片區經營在華首個商務公寓項目

大公報製表

衣食住行齊全 招攬年輕置業者

空間共享

長沙薈聚綜合體共有3棟建築，右邊是藍色外牆的宜家商場，左邊是乳白色流線型外形的薈聚購物中心，中間高層的建筑就是「薈聚之光」公寓。商務公寓6樓設置共享空間，經由該樓層的專屬電梯也可直抵長沙薈聚購物中心，因而受到年輕置業者青睞。

設置在商務公寓6樓的共享空間，配備了共享廚房、帶烘乾功能的共享洗衣房、多功能房、活動空間，鼓勵人與人、人與社區聯繫。

至於相連的購物中心，現時已有超過380家品牌入駐，涵蓋了親子、美食、時尚、運動、娛樂、生活等多元品類。

剛大學畢業，來自湖南株洲的劉小姐決定留在長沙工作，她與父母商量在長沙買房計劃。

劉小姐表示，薈聚之光公寓與宜家相連，滿足了年輕人的購物需求。由於公寓面積比較小，可能無法擺放健身器材，這樣公寓6樓有共享廚房、健身房恰好彌補這一點，這方面對她來說很吸引。

公寓存量 價格平過一般住宅

行情低迷

內地首個「宜家」血統的公寓項目受到廣泛關注與熱議。正面的是項目提供生活便利性，北歐簡潔的設計風格亦滿足不少追求生活品味的年輕人需求；但是也有不少負面評論認為，目前長沙公寓行情低迷，項目價格偏高。

據中國房價行情網的數據，長沙9月掛牌房價均價為每平米11325元，宜家所在的洋湖片區，安居客錄得9月份的樓盤均價每平米在

13110元。網上有網友提出「1.5萬元每平米，這個價格買住宅不香嗎？」這個觀點也得到很多網友的贊同。雖說公寓價格一般高於普通住宅價格，只是在長沙，因公寓存量大，近年卻出現價格低過一般住宅的情況。

據湖南世聯行的數據，今年上半年，長沙市內五區的公寓與普通住宅月度成交均價比較，長沙公寓平均每平米售價比普通住宅低438元。湖南中原研究院的數據也顯示，長沙公寓庫存已經達到461.78

萬平米。相較於正常公寓8至12個月的去化周期，長沙公寓的去化周期接近4年。

近期，長沙有部分公寓還出現降價促銷。其中，芙蓉區的富力芙蓉新天地項目均價由此前的每平米13000元，大幅降至每平米7999元起；長沙南城的金地鉅悅，也推出了5888元每平米的特價現房公寓。

儘管市場議論不絕，英格卡購物中心中國區總裁朱潔敏對項目充滿信心。「如果我年輕20歲，一定會選擇這樣的公寓。」

英格卡赴華投資布局廣

小資料

英格卡購物中心與傢具零售商宜家同屬英格卡集團旗下，是全球性購物中心開發及運營管理公司，目前在16個國家或地區經營48家購物中心。

英格卡購物中心（中國）管理有限公司於2009年08月，在內地無錫、北京、武漢、福州、長沙的薈聚購物中心已開業；南寧薈聚也快將正式開業，未來還將加入昆明、合肥、上海、西安薈聚。

街角咖啡屋的新主人

河北鄉村經濟振興系列七十

北京單身媽媽阿利，把女兒送到威海姥姥身邊，想出去散散心，又不知到哪裏好。這時，在職業經理人培訓班上結識的另一位北京單身媽媽阿玉打來電話，邀請她到自己投資的周窩音樂小鎮看看。阿利沒想到，「一次意外的周末河北鄉村遊，會使自己成為街角咖啡屋的新主人。」

大公報記者 顧大鵬（文、圖）

阿利從王府飯店跳槽到長城飯店，又從中國大飯店西餐宴會銷售轉營奢侈品牌，直到嫁給杜賓犬養殖場老闆阿旺，一顆浮躁的少女之心才漸漸平靜。

阿利天生對動物過敏，卻偏偏嫁到一個狗窩子裏。為減少和杜賓犬接觸，她長期住在通州銷售門店，三四個月才回到丈夫身邊一次。「狗仔一窩接一窩地生，而自己36歲才懷孕。」阿利開玩笑說：「我活在女兒的新世界裏，阿旺卻鑽進狗窩裏不能自拔，分手是自然而然的事。」

幸福食堂的苦滋味

2015年秋天，阿利來到周窩時，阿玉已在這裏辦了5屆鄉村音樂節。可是，小鎮並沒有像希望的那樣火起來。

「除了一間內部食堂和一家私房菜，小鎮找不到第三個吃飯的地方。」阿利把一套民居改造成一間旅遊餐廳，取名幸福食堂。

幸福食堂有一個開放式廚房和吧台，奇葩的廚具、餐具和用餐環境，構成一處鄉村風景。然而，來這裏看熱鬧的人多，消費的人少。阿利置身河北農村，心還懸在五星級酒店裏沉不下來。她選擇最好的食材，食譜卻把普

羅大眾拒之門外。

「一年虧二年平，三年才能收回本。」阿利為躲避北京的喧囂來到周窩，農村的寂靜又讓她心生恐懼。她失去回本的耐心，嚥下幸福食堂蝕本的苦滋味，經營一年半就收兵回京。阿利說她不是一個要強的女人，2019年再次回到周窩並不是想用一次成功，抹平上次創業的傷痕，這一次的主要任務是陪女兒出城。

「北京1萬元（人民幣，下同）只能給女兒報一個英語班，在周窩1萬元一年什麼都有了。」阿利覺得讓女兒到周窩讀書是個明智的選擇，「孩子寄宿學校，兩周回來一次。老師留作業不多，數學、語文、英語加起來1個小時就寫完。孩子開心，家長也輕鬆。」阿利陪女兒鄉讀，也需要女兒陪自己解悶。

一個經營寂寞的女人

阿利說，她接手街角咖啡屋的初衷是逼着自己忙碌起來，可是這間鄉村小屋除了周末幾乎看不到遊人的身影，遊人抱怨音樂小鎮一點也不熱鬧，她笑笑說：「圖熱鬧你去北京。」阿利自嘲是「一個經營寂寞的女人」。

阿利想克隆北京南鑼鼓巷的一間咖啡屋，「一進門跟熱帶叢林似的，你不會認為那是一

家咖啡店，你是在花叢中找座位。」阿利見到喜歡的綠植和花卉就往回搬，沒幾天就在眼前枯萎了。看望女兒的前夫阿旺提醒她，「花草有喜陽喜陰，四季要跟着陽光移動。」

阿利好像染上了品種控，「光月季、繡球和鐵線蓮品種就不止1000個。」阿利對前夫的話似懂非懂，這個經營寂寞的女人，變成一個綠植花卉狂人。她的綠色狂想從地上爬到床上，從屋內蔓延到院外。實在沒有地方，她就攔開便道地磚見縫插針。

2019年冬天，音樂小鎮投資人阿玉騰出兩處農家小院，讓她盡情地釋放綠能。

自製多士專供高端客戶

2020年疫情封城的時候，阿利和女兒困在周窩，這時她養花的執著轉移到美食。離開北京王府飯店逾10年，阿利仍然葆有西餐的味蕾。不過，她在周窩自製的多士，除了食材和西餐不差樣，工藝多半融進生活原創。

「多士要經過兩次發酵，兩次排氣整形。」阿利說：「既要力氣，還要速度，麵團要揉到出膜見光。」

「初衷是改善自己和女兒的胃口，阿玉卻分享到朋友圈，一次訂購了8個。」阿利感到為難，「早晨六點發麵，晚八點出爐，只能製作4個多士。」她沒有想到，烤箱和人的潛能原來才發揮出一半。

「一個450克的多士賣40元，在本地有點貴。但香港金象高筋麵粉、法國歐利蘭牛奶和新西蘭安佳黃油，這些食材的成本和品質都在這擺着呢。」阿利有限的多士專供高端客戶。



▲阿玉是周窩音樂小鎮的投資人。



▲阿利走出街角咖啡屋帶記者看她的花房。

給流浪貓安個家 賺了快樂沒賺錢

阿利天生對動物過敏，卻吃着息斯敏（抗敏藥）在北京領養了十幾隻貓。她感到欣慰的是這群養尊處優的貓仔，跟着她進村不僅抓耗子，還成為幸福食堂的一道風景。音樂小鎮投資人阿玉天生怕貓，一見貓就往桌子上蹦。所以阿玉接過幸福食堂後，阿利只好把貓仔帶回北京。

阿利說：「北京領養貓條件很苛刻，比如，要有穩定收入，獨立居住環境。要籠養不要散養，要在屋裏不能在外邊。貓糧要有品牌，低於什麼標準不行。」2019年秋天，阿利回到周窩接手街角咖啡屋後，在這裏收留了六隻小橘貓。不料，小鎮的流浪貓紛紛陸續都認她為新主人。

街角咖啡屋的小院裏，寄宿着20多隻流浪貓。除了多

士食材，阿利網購最多的就是貓糧。夏天，貓會到田野捕食，一個月貓糧200元（人民幣，下同）就夠。冬天，貓外面的食物少了，500元貓糧投下去，這些懶貓還會圍着她喵喵直叫。

「貓通人性，聽到阿玉的聲音，就自動鑽進籠子裏。」阿利微笑道：「阿玉慢慢也成為流浪貓的朋友。」

街角咖啡屋的新主人，賺到了快樂，卻沒賺到錢。她和女兒的花銷，基本靠北京的房租支撐。一個流浪的女人，一心想給貓安個家，她不想看到貓飢一頓飽一頓在街頭流浪。

今年元旦前夕，伴隨着西洋樂曲雪花紛紛飄落，兩個單身媽媽走進一個廢棄農場。阿利笑着說：「這地方給我種花養貓吧。」阿玉正是這麼想。