



从2009年底拿地、2010年年底奠基至今,已过去近3年,英特宜家购物中心却刚完成挖地工作。

实习生 杨程晨 摄

# 宜家大兴商场开业疑云

2010年奠基仪式上曾提出2012年开业,而今刚完成挖地,在进程缓慢的背后,种种猜测频出

从2009年底拿地、2010年年底奠基至今,已过去近3年,宜家商场却刚完成挖地工作。

据了解,处于京南新区西红门中心,总投资50亿元的英特宜家购物中心,除了主力店宜家商场外,该购物中心还将引进百货、超市、运动、餐饮、影院等全方位消费功能。作为英特宜家与宜家在全球投资的最大项目,亦对西红门商圈有巨大的带动作用,它的一举一动备受业内关注。

而宜家商场项目进程缓慢的背后,水土不服、合作不畅、坐地生财的猜测频出,宜家大兴商场的开业谜团也让人颇多担忧。

## 消防、施工难度致开业时间变更

英特宜家购物中心2010年12月15日奠基仪式之后的媒体报道均指出,英特宜家购物中心北京项目一期工程正式启动。宜家家居将于2012年开业。据了解,宜家商场为英特宜家购物中心的主力店,作为一期工程由宜家独立设计建设,相对竣工早,开业也早,而当时英特宜家购物中心计划2014年开业。然而宜家商场原本预计的开业时间一年内三次变更,从2012年到2013年再到2014年。

对此,宜家中国区公关经理徐丽德表示,宜家大兴商场将是英特宜家购物中心的主力店,施工难度和要求不同于一般宜家单体店。所以,预计的开业时间会发生相应改变。

英特宜家购物中心中国区董事总经理丁晖表示,宜家大兴商场是英特宜家购物中心的一部分,任何一方动工都需拿到齐全的开工手续。丁晖表示,奠基后未马上开工,一方面是因为集团对消防安全要求高,设计图纸反复推敲改动导致时间延长。最重要的是,消防和施工手续报批期间,上海、北京相继发生火灾,国家提高消防要求,对大型商业项目审批控制严谨。

由于各方因素作用下,购物中心开工时间紧张,原本定于2012年开业的宜家大兴商场不得不再延迟开业时间。

## 被疑坐地生财

在进入中国的2011年,宜家缓慢发展的市场策略一直被业界诟病,而此次“中招”的是宜

家奠基后不动工的施工进度。

对于英特宜家来说,这是一块升值潜力巨大的土地。根据土地交易记录,大兴区西红门地块,是英特宜家在2009年底以7.9亿元斩获的,当时的平均楼面地价为2651元/平方米。而今年5月,北京兴创置地投资有限公司拿下离宜家竞得的二期地块不远的两块商业用地。其中,三期地块楼面价折合6031元/平方米;四期地块楼面价折合7124元/平方米,分别比宜家地块2615元/平方米的楼面价高出131%和172%。

一位不愿透露姓名的家居零售商告诉记者,跨国零售公司销售利润率虽然达10%以上,但与商业地产升值空间相比,投资回报率相差甚远。目前西红门地块楼面价已经远远超出宜家地块的楼面价,照此发展趋势,宜家西红门地块的升值幅度将远高于其零售。

对于不开工坐等生财的说法,丁晖予以否认。他表示购物中心和宜家零售带动了附近地块升值,公司希望尽快开业以带来盈利和回报,我们是长期投资,不考虑地产升值,集团看好中国市场的长期零售消费力。据宜家家居公布的宜家中国2011财年销售数据显示,2011财年宜家中国销售额超过49亿元,同比增长20%,销售增幅居全球第二位。丁晖强调,他们多次在公开场合表示未来将会把发展重心放在亚洲,特别是中国市场,集团不缺资金,并不做短线投资。

## 变电站安全隐患阻碍开工

记者在宜家施工现场发现,在英特宜家的施工区内,李营110KV变电站也被圈入其中。此前,有报道称宜家的消

防及施工审批因变电站的存在而延缓,近在咫尺的11万伏的变电站将对前来购物的消费者产生威胁,亦是宜家迟迟未能开工的因素之一。

工地现场,施工人员告诉记者,英特宜家一期位于变电站南边,预计施工的肥槽离变电站墙体相距不超过10米,施工有难度。周边的消费者亦对变电站的存在表示担忧。消费者钟女士认为,11万伏的电站过于靠近商场始终存在安全隐患,让人感觉不安全,很危险。

对于变电站阻碍开工这一说法,丁晖予以否认。丁晖告诉记者,此前英特宜家购物中心一直未能顺利动工跟《施工现场消防安全许可》、《开工证》尚未办理完成有关,跟变电站没有关系。丁晖解释说,在政府的前期规划中,变电站作为周边商业中心的配套设施存在,用以满足周边地块的用电需求。规划时已经对安全隐患进行了谈论和解决,即使距离较近,也并不会对消费者产生安全威胁。

“宜家是大兴政府全力引进的外资商业巨头,前期水土不服,报批手续花了很长时间,应该不会故意拖延。”西红门一位本土开发商告诉记者,外资在国内购买土地、进行房产开发的手续繁琐,宜家此前没有类似经验,加上西红门项目体量极大,都拖延了项目进程。

据仲量联行北京研究部主管覃晓梅介绍,一般购物中心项目从生地到开业的较快需要3年时间,如2012年初新加坡商业地产巨头凯德置地从保利地产手中收购了南六环天官院地块,总建筑面积12万平米,预计2015年开业;宜家的速度虽然不算快,但也属正常。

新京报记者 张佳竹 自曾晖

## 购物中心开业时间未变

新京报:开业时间一再变更,原因何在?传闻双方沟通存在问题,是否属实?

丁晖(英特宜家购物中心中国区董事总经理):首先要明确英特宜家购物中心由英特宜家集团与宜家集团共同投资组建,英特宜家集团主要负责购物中心的工作,宜家大兴商场则由宜家自己设计和建设。因为宜家大兴商场的体量相对购物中心较小,内部装修也比较统一和简单,作为购物中心的一期工程,相对竣工较早。购物中心则相对耗时长。产生误会的原因在于部分人将英特宜家购物中心与宜家家居混为一谈,购物中心的开业时间并未改变过,一直是2014年。

## 2011年底才正式开工

新京报:有报道称工地三次动工,但都被迫中止,是否属实?

丁晖:这是误解。第一奠基并非正式开工。奠基后进行土地平整,搭建临时办公室,这些工作不需要施工许可证,并不是法律意义上的正式动工。在进行准备工作的过程中,由于当时工地有电线杆,为不影响周边用电,改变了施工进度。2011年底,拿到《施工现场消防安全许可》、《建筑工程施工许可证》等必备手续后,我们才正式开工。