

友昌国际受邀参加 2016 搜铺网安徽商业地产“展·招汇”酒会

友昌新闻

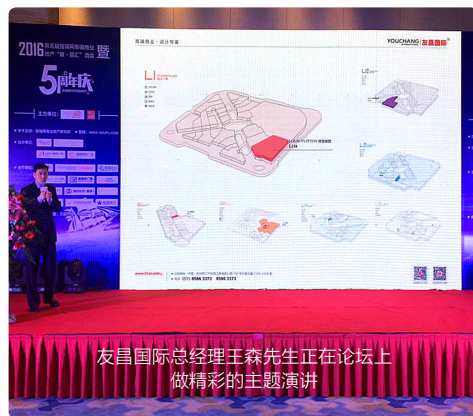
NEWS

随着“互联网+”浪潮的汹涌来袭，中国商业地产正在经历一次革命性的变革，商业地产行业大势如此。2016年3月23日第五届搜铺网安徽商业地产“展·招汇”酒会暨“五周年庆”在安徽合肥隆重召开。友昌(国际)商业设计机构总经理王森先生受主办方邀请，参加了本次“展·招汇”，并发表精彩的主题演讲，与参会嘉宾和观众分享十余年来的商业设计经验，赢得了大家的一致赞誉。

“展·招汇”为搜铺网独创的一款全新“线下体验活动”，以酒会的模式重组招商对接

的内容，从客户的角度出发，秉承“着重体验，重提高效”的办会理念。最大的创新是将“对接”落实。会议设有高效的对接时间，让项目商与品牌商双向选择，如同一场趣味无穷的“相亲会”。待双方意向一致，便可留下联系方式，进一步了解。同时，会议上摒弃了枯燥的“听与记”模式，采用全新的自由交流环节。搜铺网也根据地域、时间等因素在大会上提出探讨的话题，大家自由交流，各抒己见，共同探讨中国商业地产发展之道。

(图文来源:友昌国际)



友昌国际总经理王森先生正在论坛上
做精彩的主题演讲

“营改增”对商业地产有什么影响

行业趋势

TRENDS



2016年新增不动产投资被纳入抵扣，这将鼓励企业投资、购入并持有商业地产，对从事商业地产的房地产企业来说，也便于它把税负传递给下家，这是今年商业地产去库存的大招！

国务院总理李克强3月18日主持召开国务院常务会议，部署全面推开营改增试点，进一步减轻企业税负。其中包括两大事关商业地产行业发展的政策：

一、房地产营改增税率确定为11%

从今年5月1日起，一是扩大试点行业范围。将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业4个行业纳入营改增试点范围。自此，现行营业税纳税人全部改征增值税。实现货物和服务行业全覆盖，打通税收抵扣链条，支持现代服务业发展和制造业升级。其中，建筑业和房地产业适用11%的税率，金融业和生活服务业适用6%的税率。这些新增试点行业，涉及纳税人近1000万户，是前期营改增试点纳税人总户数的近1.7倍；

年营业税规模约1.9万亿元，占原营业税总收入的比例约80%。

二、将不动产纳入抵扣范围

继上一轮增值税转型改革将企业购进机器设备纳入抵扣范围之后，本次改革又将不动产纳入抵扣范围。无论是制造业、商业等原增值税一般纳税人，还是营改增试点纳税人，都可抵扣新增不动产所含增值税。加大企业减负力度，促进扩大有效投资。同时，新增试点行业的原有营业税优惠政策原则上延续，对特定行业采取过渡性措施，对服务出口实行零税率或免税政策，确保所有行业税负只减不增。预计今年营改增将减轻企业税负5000多亿元。

“营改增”到底是什么？

营改增，全称“营业税改征增值税改革”。简单说就是原来按营业税征收的部分行业，现改为按增值税征收。

增值税顾名思义就是对于增值部分来征收税收，一件产品买来50元，卖出去100元，那么增值部分就是50元，乘以一个税率，这就是要交给国家的。而营业税呢，就非常简单，一个产品卖出去100，那么你就乘以一个税率，就是你要交给国家的。

增值税最核心的地方在于他可以设定一个基数，这个基数是可以被扣除，这样就可以缩小缴税基数。

商业地产去库存最大的利好：不动产纳入增值税抵扣链条

不是说11%的增值税率利好小，而是对当下新增投资增速下滑的商业地产而言，去库存是当务之急。

不动产纳入增值税抵扣链条，一直被视为营改增中减税幅度较大的动作。楼继伟称，去年已经对有关方案进行认真研究和论证，听取了部门、有关协会和典型企业的意见，提出了改革方案。税率设计要简洁，要考虑企业的税负变化，还要兼顾财政的承受能力。

不少专家学者认为，具有操作性的是采取分几年进行抵扣的方式。比如新建厂房投资1000万元，按照11%的增值税税率，进项抵扣税额110万元，需要分若干年抵扣，这样带来的财政减收压力会减小。

(图文来源:网络)



困境中的百货店创新机制 要认准的几个方向

2013年以后，百货店业绩明显下降，于是，转型成了热词。转型的核心是变革机制。机制如枝干、产品如叶脉。机制取决于决策理念，而机制之殇，导致产品缺乏持续活力。

产品、机制与理念

作为消费者，我们需要商店的产品组合不断创新，也看到了新型复合化百货店的组合经营；作为商业从业者，我们看到了同行业的产品创新趋势，也在不停地交流传递产品风格信息，却很少交流其真实的管理机制及其控制运营机制的决策理念，因为我们不由自主地就当起了旁观者、评判者，而不是执行者、担当者。

转型、变革机制的目标

在表现形态上，实现转型成功有三方面指标。第一、中心城市百货店总体业绩出现回升；第二、客流量稳定或者甚至大幅度提升；第三、卖场经营产品结构布局有重大突破，复合化经营态势非常突出。在这些看得见的形态背后，管理运营机制发生了巨大变革。

归纳得出我们转型变革的目标在于：一是坚守百货店文化品牌风格，创新追求潜在利益；二是调整经营理念、再造管理机制；三是创新经营渠道。核心落在机制变革。

百货店转型的三大任务

百货店的经营管理诸要素中，直接构成市场竞争力的，首要为产品组合，产品组合涉及到物、事、环境三方面。物，是说售卖的商品，质量、价格、鲜度构成新的价值元素；事，是指社会热点文化生活事件，把事件作为经营产品，是零售业积极应变的手段。环境，既是指空间硬件环境，也指向网络营销环境，已经构成现代商业体重要的经营产品，并且成为评价服务营销竞争力的重要指标。

所以，我们认为百货店转型变革的三大方向是：创新产品组合、优化店铺服务、变革经营机制。

哪个是纲？哪个是目？

中国有句古语叫做纲举目张。我在这里把产品组合和店铺服务比作目，位于一线操作层面，顾客看得见摸得着，直接构成服务产品；把经营机制比作纲，关于经营机制这个纲，包括以下五块：与供应商和厂家业务渠道机制、店铺服务营销职能运营机制、企业流程协调机制、企业用人授权机制、线上线下推广或销售机制。这些机制归结为决策理念和决策机制这个总根源。

把什么当作切入点？

理想的切入点，是决策层从理念、经营机制下手，抓紧经营机制变革转型这个要害。一是明晰产权法律关系，厘清投资方和运营方的权益，让中高层经理有参股、合伙的机会，把个人付出的心血、运营风险与投资回报联系起来，调动中层经理的积极性。二是剖析决策、授权结构与市场需求的关系，让店铺的店长发言，让一线销售经理参与产品组合的决策。三是通过经营战略研讨、从上往下分解战略项目，改造业务机制、内部组织流程，在理性层面最大限度剔除乡俗情感因素，实现改造产品组合、提高店铺服务营销效率的目标。

机制之殇能否规避？

百货店面对多样化竞业种，变革转型绝不简单，需要上下同心展开二次创业，“看邻居吃饭”这个生存法则在百货业是行不通了，百货店的生存逻辑在于：经营机制这个“纲”启动了，转型变革的阻力就容易消除，上下经营活力就获得释放，展现给消费者的产品组合、营销渠道设计、员工行为就更具有亲和力，转型变革成功的希望就会大大增强。（图文来源：网络）

友昌国际是因设计专注而著名，专业从事大型商业空间设计十余年。在国内率先提出“3+1”服务模式，即“商业建筑规划、商业空间设计、商业视觉平面设计及商业管理咨询”。服务于全国各大商业综合体、大型购物中心、百货商场、商业街、专业市场、精品超市及其他零售行业，与万达集团、海航集团、雨润集团、新华都集团、旭辉集团、港龙集团、昊鑫地产、方东地产、武汉中百、合肥百大、丹尼斯百货等众多国内知名开发商及百货零售商建立了长期稳定的战略合作关系。

友昌国际旗下拥有友昌（香港）商业设计有限公司、杭州友昌装饰设计有限公司、杭州友昌建筑设计有限公司、杭州友昌广告设计有限公司等集合而成的多元化一站式服务平台，并在北京、上海、深圳、重庆等城市设立分支机构，业务遍及全国各地，并致力于海外市场的拓展与开发。与时俱进方能基业长青，友昌国际除了在传统的商业空间设计领域继续发力，同时也在儿童游乐空间设计、文创教育空间设计、旅游商业空间设计等崭新领域设计出了更优秀的作品。

友昌国际在打造强有力的国内设计团队的同时，也吸纳了一批极富国际化视野的资深商业设计专家，他们主要来自于香港、台湾、日本、新加坡等地。

友昌国际现拥有商业规划师、建筑设计师、商业空间设计师、工程技术人员、管理人员及其他专业人员近100人。友昌国际以服务和质量致胜于市场，实施并运行了ISO9001全面质量管理体系，为商业地产的发展注入了科学、规范并蕴含高附加值的设计理念。



友昌国际官方微信



友昌国际官方微博

www.51yc.com

★ 香港地址：中国·香港九龙湾宏光道1号
亿京中心A座10楼D室

★ 电话：+852-8206 0133

★ 总部地址：中国·杭州市江干区钱江新城

民心路100号万银大厦2105-2108室

★ 电邮：51ycsj@163.com ★ QQ：356580178

★ 传真：0571-8586 5564 8586 5584

★ 电话：0571-8586 3372 8586 3373

★ 联系人：何经理 136 1650 2778