

森兰：承接自贸区“溢出”效应 破解外高桥“增长极限”

一个 Burberry 包的“森兰商都”之旅 自贸区首个“前店后库”模式启动

■本报记者 杨珍莹 浦东报道

纵横浦东南北的地铁6号线,如今俨然成为一条华丽的分割线。从洲海路至港城路方向,站在车头,左手边望去是成片崭新的住宅小区,右手边望去则是开发建设热火朝天的中国(上海)自由贸易试验区。

一直以来,说起外高桥,让人想起的总是冷冰冰的集装箱和卡车,很少有人会将“家”联想到此处。但这一观念正在慢慢转变,外高桥不再只有产业,更将成为人们宜居置业的新地标。改变这一观念的,就是自贸试验区旁边,洲海路南边一个叫“森兰商都”的地方。今后,这里将成为国际贸易商进入国内的一个“重地”。

促进国际商品进入国内市场

在这个全国独一无二、主打自贸试验区概念的“森兰商都”内,卖东西、买东西究竟和其他地方有什么不同?从一只 Burberry 包的“自贸”之旅,可见一斑。

传统模式下,一个境外的 Burberry 包如果要进入中国内地市场,先前的命运可谓关关难过。

供货商要先行提出出境申请,然后通过报关,分类、缴税、完税等程序之后,这只 Burberry 包才能入驻商场。在这一系列的动作后,大多供货商为了降低成本省去了麻烦,转手中间商,当然,成本自然而然地转嫁到消费者头上。

但是如果是一个“前店后库”的模式之下,它的命运则完全不同。

这只 Burberry 包的“自贸”之旅即将展开。在进境前,先进行预归类及价格审核,完成海关进境备案申报工作,然后进入保

税区指定的分拨仓库,并在此完成预检验、报关、安检、查验等“一站式”服务。

在“验明正身”后,Burberry 包就可以进入森兰商都保税展示交易平台,在电子围网的监控下,在森兰商都进行展销。一旦 Burberry 包被消费者看中,销售完成后,直接分离出来的税款向海关集中进行报关完税。如若该 Burberry 包没有实现销售,同样可以拥有“自由身”。可以自由返回离境,开始新的旅程,商户重新进行全球分拨。而在传统进口商品零售模式下,进口商品则需先清关完税后再进行销售,如果销售不畅则成为商家的存货,这意味着该 Burberry 包的国际之旅也就在此戛然而止。

再形象具体些,以这只 Burberry 包报价1万元人民币为例,按照平均税率计算,去其他商场,供货商需要先垫付几十万元的税款。而在森兰商都,从保税区出库到柜台展示,都处于保税状态,直到顾客结账后,利用商场特定的销售系统,货款进入供货商账户,税款才进入海关账户。而对买东西的顾客来说,最直接的感受是价格上的优惠:由于税收滞后缴纳,卖不完还能全球调拨,供货商建立起了直销模式,免掉了中间环节,价格可以比市中心商场有较大优惠。

物理围网变电子围网监控

国务院批准下发的《中国(上海)自由贸易试验区总体方案》中明确,要“探索建立货物状态分类监管模式”,通过创新监管模式,推进实施“一线放开”,坚决实施“二线安全高效管住”。而森兰商都的运作,就体现了这一原则。

森兰商都位于一楼的海关监管办公

室内,并列着三台电脑,分别装载了“中国银行税款分离交易系统”、“森兰商都销售系统”及“森兰库存查询系统”。行政人员李徐丹以一件售价为1362元的服装为例,向记者阐述了“前店后库”的创新模式。“首先销售系统,它和上海其他商场系统不一样的,它带出一个税额的概念,这是顾客要了解。他出1362元买这件衣服,里面包含了134.59元的税费。随后,在银行清分系统内,把这个税款和抵扣税款的货款分别打到两个账号。而在库存系统中,森兰商都库存、自贸试验区内仓库库存与海关监管系统都已经相连,任何一件商品的进出,都在三方监管之下。”李徐丹表示。

这种全新的商业模式,借助自贸试验区进口商品保税展示交易平台,实现了监管模式的制度突破与创新。

老百姓看得见的实惠

业内人士认为,森兰商都保税展示交易平台实现了内外贸在零售环节的对接,可促进国际商品进入国内市场,进一步增强了贸易便利化。通过品牌全球调拨,参与国际贸易的资源配置,可进一步“大进进口贸易,形成综合优势,真正实践了自贸试验区‘贸易自由’的功能。同时,提升了品牌商降低商品售价的积极性,从而让利顾客,给老百姓带来实惠。

有专家表示,该模式的实施将进一步扩大进口贸易,形成综合优势,提升产业能级,有助于形成若干国际采购中心,并进一步通过贸易便利化提升商业运作的灵活性。该模式下的保税进口商品灵活区机制,对海外尚未进入中国的新品牌进行市场试水具有积极意义。



森兰国际艺术岛效果图

国际化范本+社区活动

多项国际体育赛事年内将在森兰举行

■本报记者 杨珍莹 浦东报道

“什么是国际化的生活?我能想到的就是蓝天、绿地,母亲带着孩子在嬉戏……”而这也是森兰·外高桥下一步的目标:国际社区范本。

记者日前从上海外高桥保税区开发股份有限公司了解到,年内,将有多项国际体育赛事在森兰举行,森兰将成为新一代国际化体育休闲区。

其中,5月19日—24日,森兰·外高桥将举办“2014年全国七人制橄榄球冠军赛”和“2014年全国青年男子15人制橄榄球锦标赛”,全国23支队伍赶赴森兰角逐。

森兰商都将举行“自贸试验区进口商品节” 价格逼近“欧洲价”

■本报记者 杨珍莹 浦东报道

首届“自贸试验区进口商品节”将于5月1日至5月3日在森兰商都举行。记者了解到,作为中国(上海)自由贸易试验区首个“前店后库”商业模式的 show time,此次商品节将为国内奢侈品消费者提供更为“亲民”的价格,在确保品质的同时送来真正的实惠,一些商品的价格直逼“欧洲价”。

据了解,森兰商都位于张杨北路,一楼是由联碧德(LGM)公司经营 CASA

“森兰杯”少儿才艺时尚盛典预热

决赛将于5月1日举行

■本报记者 杨珍莹 浦东报道

本月12日起,“上海自由贸易试验区森兰商都进口商品节暨森兰杯少儿艺

当于2.5个世纪公园的绿地以及比淀山湖更为优质的湖泊。更值得一提的是,文化建设也是一个国际社区不可或缺的重要基因。森兰将结合全国首个国家对外文化贸易基地的建设,大力发展文化贸易,引入国际文化产品。区域将开发建设国际文化演艺中心、艺术酒店、国际学校等,以满足国际社区人群对文化教育的需求。森兰整体配套呼之欲出,让国际化成为融入城市的切口,并带动整个森兰国际社区的居住人气,从而也吸引众多品牌知名开发商的入驻,也会受到注重健康生活方式的购房者高度关注。

SERANA 奢侈品中心,其依托自贸试验区政策功能——“前店后库”,实现与境外品牌的无缝对接,打造进口奢侈品的“保税展示交易”营销模式。活动当天,联碧德欧洲奢侈品将推出“欧洲价特惠”。

近日,交通银行自贸试验区分行为联碧德(上海)商业发展有限公司提供了授信支持,以促进该公司商业模式的创新。交通银行相关人员向记者表示:“这一模式在实现了对联碧德进口产品流向实施状态监督之外,还方便了商业银行风险控制,交给给这一监管模式下的企业授信,也是配合自贸试验区管委会的监管创新。”

据悉,今后通过这一模式,森兰商都将形成奢侈品进口直销,去掉了中间环节后,价格更具优势。打折期间,一些商品的标价几乎将与“欧洲价”持平。此外,在“自贸试验区进口商品节”中,还可以现场近距离欣赏到一流的模特走秀、歌舞表演等充满欧洲风情的节目。届时,将同期举办意大利日活动,消费者可以在森兰商都内享受到众多意大利美酒和美食。

时尚盛典”开启,该活动将于每个双休日在森兰商都一楼中庭广场举行预赛,5月1日决赛。在12日预赛现场,上海著名曲艺

明星翁双杰老师的徒弟“小翁双杰”莅临现场担任评委,主办方还邀请了众多明星嘉宾,为亲临现场的贵宾提供一场视觉及感官的盛宴。



依托上海自贸区“区内仓库”和“区外店铺”联动打造的进口商品保税展示交易平台——森兰商都正式营业。



今后,市民在自贸区外也能买便宜进口保健品。

森兰:破解外高桥“增长极限”

——访上海外高桥保税区开发股份有限公司副总经理王海松

■本报记者 杨珍莹 浦东报道

自贸试验区将进一步推动制度创新,落实服务业扩大开放。上海市政府副秘书长、自贸试验区管委会常务副主任戴海波日前透露,将在特定区域建立保税展示交易平台,率先在外高桥附近的森兰区域推出国内首个采取“前店后库”运作模式的进口中高端消费品保税展示交易平台,未来还将在洋山消费保税展示交易平台,开展保税展示、完税交易。

随着“森兰·外高桥”开发的不断深入,这一承载外高桥产业功能拓展的核心区域开始步入成熟开发阶段。而森兰的崛起,也为外高桥破解“增长的极限”开辟了思路:森兰将成为一个非常有吸引力的外高桥区域中心,更可能成为上海市对外贸易的中心城区。

就此,记者采访了上海外高桥保税区开发股份有限公司副总经理王海松。

记者:森兰项目是产城联动的成功案例,请先介绍一下森兰·外高桥项目。王海松:根据规划,森兰·外高桥将建设成为集生态环境、人文环境、商务环境于一体的国际化新型超生态港区。我们公司于2008年承担了森兰·外高桥项目的开发建设。该项目位于外高桥新市镇核心区域,总占地面积为5.74平方公里,分为商业区和居住区两个组团。

森兰商业区规划建筑面积为52万平方米,有时尚主题商业、五星级生态酒店与服务式公寓,总部办公基地和中西茶饮的环湖餐饮娱乐。此外,还包含140万平方米的体育公园。森兰居住区规划建筑面积为100万平方米,以低密度公寓和别墅为主,拥有生态湿地和景观以及国际学校和餐饮、医疗等配套资源。记者:森兰商都大致有以下几个特点:

第一:政策特点。森兰商都本身是自贸试验区批准推行的一大功能试点,有鲜明的政策特点。第二:业态特点。它有别于一般的商业零售企业,是自贸试验区的国际贸易更便利地引入商业零售的跨界业态。首先,它承载了订货中心、品牌加盟中心,兼顾了商业零售。不只是简单的商业零售为目的,保税商品展销中心更主要目的是把国际贸易业务延伸到商业领域。再次,它具有一个O2O特点,线上展示的东西,可以在线上看到,线下看到的東西,也可以在线上订货。此外,是体验特点,可以为客户创造更多的体验。

第三:监管特点。一般的商业零售没有监管,作为保税展销,政府有监管要求,从原有的物理围网向电子围网延伸,推出了电子围网,把海关系统、仓储系统、商场管理系统等,进行了有机的、封闭式的链接,商场里销售的商品,库存,海关系统同时会有显示。记者:目前,整个森兰项目推进情况如何?王海松:森兰可以包括三个方面。首先,作为自贸试验区的特定区域,中坤的商业中心,其产业特色都是紧紧围绕自贸试验区做文章;其次是住宅区,上世纪90年代改革开放的大背景促成了虹桥、古北国际社区的建设,而后浦东的快速开发,使得联碧德、碧云成为上海第二国际社区,之后第三代国际社区新江湾城更是依靠自身优越的生态环境而崛起。

如今,中国(上海)自由贸易试验区的建立,具备得天独厚优势的森兰则登上时代的舞台,新一代国际社区将凭借国际化的配套、最顶尖的圈层、最大的“红利”,集聚前三代国际社区之大成,成为新一代的国际社区。最后,则是国际化的体育休闲区。根据规划,森兰商业区是由高档写字楼、进口商品特色商业区以及购物中心、艺术中心、五星级酒店、服务式公寓和餐饮娱乐休闲区共同组成,总计75万平方米的城市商业综合体。

其中,森兰商业区一期森兰商都项目已投入运行,是自贸试验区配套商业的首个项目。这也是浦东新区“十二五”商业发展规划中的重要商业项目,占地面积约28150平方米,总建筑面积约83000平方米(地上四层、地下两层),定位为家庭体验型购物中心,主力业态包括国际知名大型超市、国际影城、儿童体验馆、餐饮、零售、娱乐等。森兰已经配备了橄榄球俱乐部和上海市青少年高尔夫训练基地,今后还将不断引进各类体育、艺术配套元素。森兰国际,计划在7—8月份完全竣工,以总部办公为主。记者:森兰商都4月正式投入运行,其中最引人瞩目的是其承载了自贸试验区“前店后库”的功能,能具体介绍一下“前店后库”这一模式的特点吗?王海松:森兰商都大致有以下几个特点:

承接自贸试验区“溢出”效应 森兰板块进入成熟期

■本报记者 杨珍莹 浦东报道

其中,在售的森兰雅苑二期,平均单价为4.8万元/平方米,小户型已经全部售罄;由保利地产与绿城中国合作开发的上海御园,开盘平均价与森兰雅苑基本持平,2月22日首期开盘部分已全部售罄。森兰价值兑现迎来高峰期

集自然生态环境、高端商业配套、国际贸易产业支撑于一身的森兰国际社区,历经数年的发展,如今已成为与新江湾城国际社区隔江呼应的上海新一代国际社区。独特的产城融合模式,为森兰国际社区构筑了坚实的产业依托,而自贸试验区获批,不仅能够加速上海经济结构转型,对森兰的发展也大有裨益。业内人士分析称:“一般而言,国际社区从开始规划建设到最后发展成熟,需要经过5年的基础设施建设时间,然后再经过5年时间不断完善,从而走向成熟。去年是森兰板块开始走向成熟的第一年,今年可以说是森兰板块价值兑现的高峰期。”

数据显示,截至今年3月25日,上海自贸试验区办给新设企业7492户,其中外资企业628户,平均每户注册资本468万美元。内资企业6864户,平均每户注册资本2116万元。如再加上已办埋核名手续但还没有设立的企业,数量将达到一万户左右。这意味着,在吸引企业入驻方面,上海自贸试验区半年交出的成绩单赶上了过去二十年。就人口导入来看,森兰自有依托——自贸试验区。公开资料显示,随着自贸试验区相关建设工作的逐步深入,外高桥板块、森兰外高桥板块的房地产市场,也显现出水涨船高的态势,包括保利地产、绿城中国、仁恒地产在内的多家知名开发商入驻。