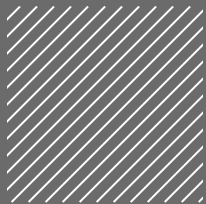


Insight by **INSITE** 盈石

盈石观点

2014
H2 

2014年下半年

CONTENTS

目录

- 01 经济概览
- 02 政策解析
- 04 房地产市场回顾
- 06 商业地产市场回顾
- 11 品牌商发展动向
- 13 商业地产市场展望



经济概览

2014年作为中国全面深化改革的元年，经济结构在调整下依然保持在合理区间运行。2014年全年GDP增长7.4%，全国居民人均可支配收入28,844元，同比增长9.0%，而全年CPI上升2.0%。2015年中国经济将呈现稳中缓降态势，预计GDP增速将回落至7%左右，进入发展新常态阶段。根据社科院社会发展战略研究院分析，目前中国社会发展已从低收入阶段提高到了满足更高层次需求的中等收入阶段。在消费市场方面全年社会消费品零售增速放缓，同比增长12.0%，较去年增速回落1个百分点。但其中网络零售快速增长，表明实体零售在消费选择上落后于网络，促使消费渠道转型。全国网上零售额27,898亿元，同比增长49.7%。其中，限额以上单位网上零售额4,400亿元，增长56.2%。

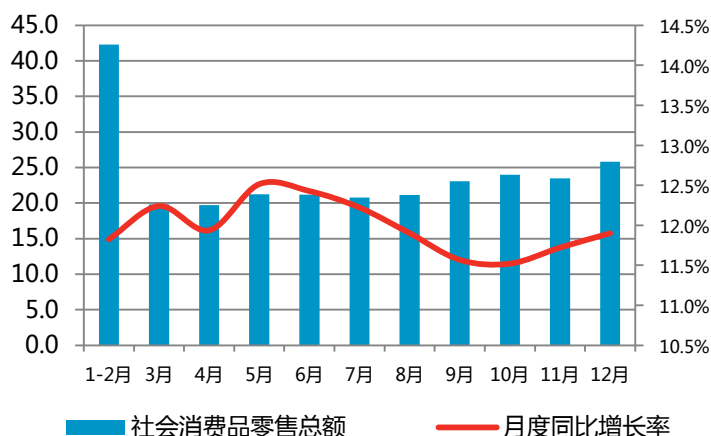
经济快报

指标	数据
国内生产总值增速	7.4% (1-12月)
消费者价格指数涨幅	2.0% (1-12月)
商品零售价格指数	1.0% (1-12月)
社会消费品零售总额增长率	12.0% (1-12月)
城镇居民人均可支配收入 (元)	28,844 (1-12月)
城镇居民人均消费性支出 (元)	14,424 (前三季度)

数据来源：国家统计局

社会消费品零售总额及增长率

单位：千亿元

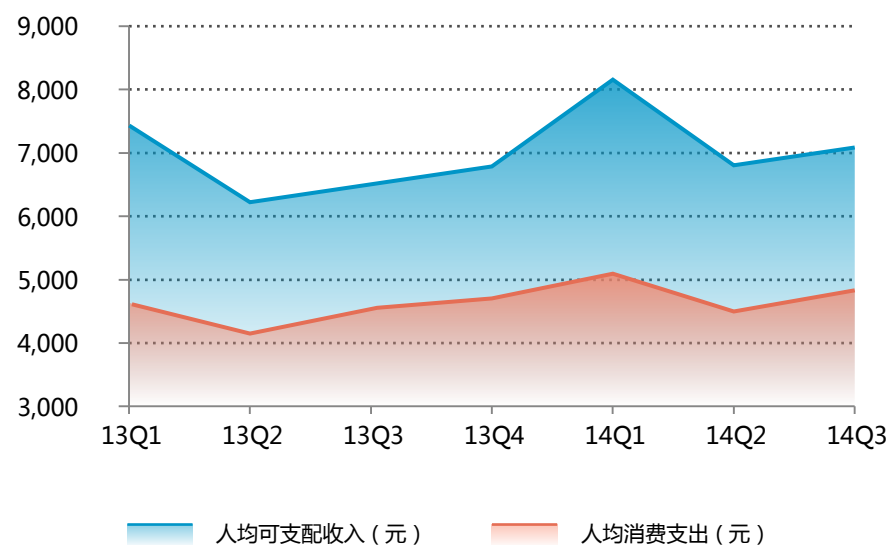


数据来源：国家统计局



城镇居民人均可支配收入与支出

单位：元



数据来源：国家统计局

政策解析

秉承十八届三中全会全面深化改革的总目标，2014年作为全面深化改革元年，在金融、土地、城镇化、反腐等方面持续推进，而作为改革深水区的财税改革与国企改革也在不断酝酿有望很快破冰。深化改革带来了中国各个制度层面的市场化转变，相信将会提升市场微观主体效率，进入到更加市场化的社会发展新阶段。

新型城镇化

2014年3月，党中央、国务院发布《国家新型城镇化规划(2014-2020年)》，提出了以人为本的新型城镇化的概念，尊重市场在资源配置中的作用，从单纯追求城市发展规模转换到关注城市布局优化和居民生活状态。而随后的7月底，国务院又出台户籍制度改革，建立了统一的户口登记制度，对人口流动提供更加完善的社会保障制度，为城镇化战略落实提供支持。京津冀协同发展等区域规划战略也随之推进。

集约利用土地

沿承城镇化规划的思路，6月国土资源部发布《节约集约利用土地规定》，依然尊重市场配置的原则，扩大国有土地有偿使用范围，缩小划拨供地范围。着力盘活存量建设用地，加快闲置土地的认定、公示和处置。



反腐力度空前加大

自2012年9月尤其是党的十八大以来，党中央从根本政策上明确表示减少政府对资源的直接配置，深化行政审批制度改革，深入推进中国党风廉政建设和反腐败斗争，反腐败体制日臻健全。与以往走过场的反腐相比，此次从体制上即明确了政府职能的转变，并且持续时间更久、打击面更加深广，从而引发全球奢侈品股灾，以及高端餐饮等在中国与腐败消费深入联系的行业。各大奢侈品披露令人失望的季报数据反过来印证了中国腐败消费的巨大能量。

楼市调控松绑，货币政策宽松

2014年中至10月以来，全国40多个城市相继取消楼市限购，目前仅剩北上广深和三亚未取消。随之限贷等调控政策也松绑，央行银监会对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，允许再次申请贷款购房执行首套房贷款政策。年内央行两次定向降准，年底更是两年多首次下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。住宅销售市场低落一直是2014年的主基调，很多开发商转而试水商业地产，而在调控政策退出、货币政策趋向宽松的背景下，年末楼市逐步止跌回暖。

不动产登记暂行条例

自年中开始酝酿并在年终正式出台的《不动产登记暂行条例》，将于2015年3月1日起正式施行。房地产市场信息透明将有利于资源配置的效率和市场行为趋向理性，同时本条例的出台也为开征房地产税提供税基与税率测算的基础依据。

自贸区扩围

继上海成立自贸区之后，在12月12日召开的国务院常务会议上，广东、天津、福建获批建设第二批自贸区，第三批自贸区申报工作已经开启，上海自贸试验区“可复制、可推广”的经验初步成型，中央推进自贸试验区的思路更加成熟，自贸区范围在不断扩大。

政府和社会资本合作（PPP）模式被再度力推

11月，《国务院关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的指导意见》正式公布。政府和社会资本合作（PPP）模式被再度力推，落实了三中全会关于在企业混合所有制改革的创新机制。PPP不仅是融资机制的升级，更是管理模式、综合绩效升级的必然选择。

REITs方案北上广深试点

房地产信托投资基金REITs被提上政府议事日程，根据住房和城乡建设部和有关部门的部署和要求，北京、上海、广州、深圳四个特大型城市，正在分别编制REITs试点方案，试点方案有望于近期初步编制完成。未来有望通过交易所挂牌交易，建立一套透明的运行和监管机制，为以后“真REITs”向非政策性住房领域拓展打好基础。



房地产市场回顾

房地产开发投资降温明显，商品房销售不容乐观

2014年全国房地产开发投资总额95,036亿元，同比增长10.5%，而增速则持续回落趋势，较2013年下降了9.3个百分点，降温势头明显。

2014年商品房销售情况也不容乐观。全国销售面积120,649万平方米，同比下降7.6%，销售额76,292亿元，同比下降6.3%，待售面积进一步上升，超过6.2亿平方米。住宅和办公楼都出现了量价齐跌的局面。其中商品住宅销售面积下降9.1%，销售额下降7.8%。而办公楼销售面积下降了13.4%，销售额则大幅下降了21.4%。虽然商业营业用房相对乐观，销售面积和销售额分别同比增长7.2%和7.6%，但相比2013年的12.1%和22.4%的增速则下降明显。

全国房地产数据快报

指标	数据
房地产开发投资同比	10.5%
办公楼开发投资同比	21.3%
商业营业用房开发投资同比	20.1%
办公楼新开工面积同比	6.7%
商业营业用房新开工面积同比	-3.3%
办公楼竣工面积同比	12.7%
商业营业用房竣工面积同比	11.3%

数据来源：国家统计局

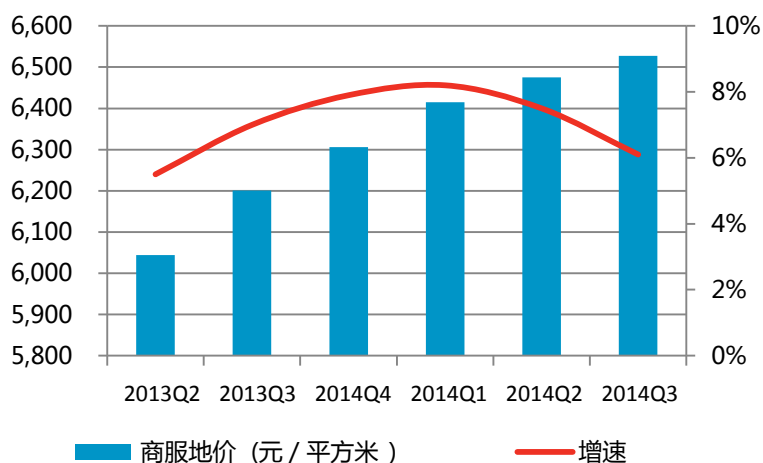
商服用地价格增速回落

2014年全国房地产业土地购置面积33,383万平方米，同比下降14%，延续了前三个季度的负增长走势；土地成交价款10,020亿元，增幅为1%，延续了过去6个季度以来的持续上涨趋势，价格继续在高位徘徊。

2014年第三季度全国重点区域和主要城市地价继续呈上升趋势，其中地价水平最高的商服地块较去年同期上涨6.1%，虽然市场依然对商服地块保持投资热情，但是价格增速环比、同比均持续回落。这预示着因近年来住宅限购政策导致的商服用地价格快速攀升的局面开始向理性回归。预计这一趋势在2015年还将延续。



全国主要监测城市商服地价同比变化



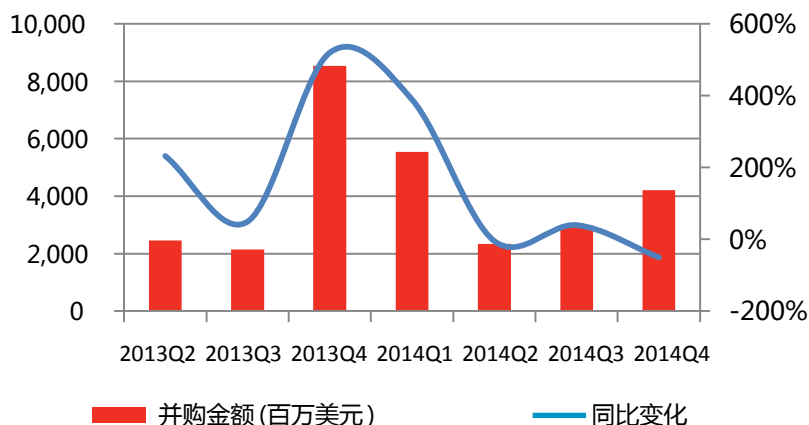
数据来源：国土资源部土地利用管理司

房地产行业并购时代来临

根据已公开数据，2014年全国共完成房地产并购交易198起，同比上涨38%，完成交易金额150.83亿美元，同比上升5.6%。房地产业并购交易数量和金额均位于中国并购市场的第一位。

随着土地新增开发量逐步下降，中国房地产市场将进入存量时代，能否通过专业的经营和管理以达到资产增值将对存量持有方至关重要。而大型房地产企业在人力和财力等方面的巨大优势将转化为市场竞争力，助力其扩大市场份额。预计未来将有更多中小型房企因市场空间被挤压、资金链过于紧张而面临被并购。

房地产行业并购金额同比变化



数据来源：清科数据



商业地产市场回顾

二线城市供应高峰越演越烈

中国商业物业市场：2014年盈石集团研究中心跟踪的20大城市商业物业存量超过7,600万平方米，其中二线城市占据了72.8%，较年初增加了5个百分点。在过去一年的时间里，购物中心开业潮在二线城市越演越烈，在2014年总体量为850万平方米的新开业购物中心中，近九成是来自二线城市，达到760万平方米。购物中心开业潮将在2015年延续，并有可能创造历史高峰，20大城市将近1450万平方米的购物中心计划开门营业。

中国写字楼市场：2014年全国写字楼销售市场量价齐跌的局面已成了不争的事实，预计写字楼销售市场在短期供应压力之下将难以回暖。盈石集团研究中心跟踪的20大城市中，甲级写字楼的体量将在2017年实现翻倍，达到8,200万平方米。尤其天津、西安、哈尔滨、长沙和厦门未来三年内甲级写字楼存量将是现在的三倍以上。

O2O推动商业地产变革

2014年随着新兴O2O商务应用服务在国内全面布局，涉及招聘、电影票、交通票务、旅游门票、打车代驾租车、餐饮、美容、汽车保养等领域的移动互联网热点不断涌现，甚至已成功渗透房地产领域，Q房网、房多多等平台的出现给传统地产经纪行业带来直接冲击。在互联网（包括移动互联网）加速融合各行各业的2014年，万达集团宣布与腾讯、百度联合成立电商公司，将建立大数据联盟部署O2O平台。传统商业开发商和运营公司拥有多年的数据累积和庞大的顾客会员群体，但是在对消费者需求、商机挖掘中依然处于原始方式中，也就无法精确分析出数据变化背后的真正原因。未来更多的开发商和运营公司将首先通过大数据应用找出各个业态的目标顾客的消费习惯及爱好，其次通过互联网推送引导等方式增强顾客黏性，最终给未来物业的业态调整提供基于大数据、O2O的解决方案。

2014年下半年写字楼市场主要入市项目

项目名称	办公建筑面积 (平方米)	入市时间
上海陆家嘴世纪金融广场	140,000	2014年三季度
北京望京SOHO	120,000	2014年三季度
上海企业天地5号	50,342	2014年三季度
成都通威国际中心	64,000	2014年三季度
广州雅居乐中心	79,196	2014年四季度



2014年下半年写字楼市场主要入市项目

项目名称	办公建筑面积 (平方米)	入市时间
深圳中广核大厦	47,480	2014年四季度
重庆SFC协信中心	118,430	2014年四季度
北京光华路SOHO2	82,000	2014年四季度
北京亮马河外交公寓大楼	107,886	2014年四季度

2014年下半年商业物业市场主要开业项目

项目名称	商业建筑面积 (平方米)	开业时间
南京同曦瑞都购物广场	140,000	2014年三季度
南京碧桂园欢乐城	160,000	2014年三季度
苏州繁花广场	120,000	2014年三季度
杭州湖滨IN77B区	40,000	2014年三季度
北京新燕莎金街购物广场	78,000	2014年三季度
哈尔滨绿地项目	180,000	2014年三季度
哈尔滨远大购物广场	300,000	2014年三季度
天津恒隆广场	150,000	2014年三季度
西安龙湖星悦荟	71,000	2014年三季度
武汉汉口城市广场	200,000	2014年三季度
武汉武商众圆广场	290,000	2014年三季度
武汉珞珈创意体验城	103,000	2014年三季度
深圳壹海城一期	44,005	2014年三季度
深圳龙华九方购物中心	72,305	2014年三季度
成都龙湖时代天街	76,000	2014年三季度
成都复地·复城国际	72,000	2014年三季度
重庆华润万象城	246,000	2014年三季度



2014年下半年商业物业市场主要开业项目

项目名称	商业建筑面积 (平方米)	开业时间
重庆STAGE盈嘉中心	26,000	2014年三季度
厦门东百蔡塘广场	71,667	2014年三季度
武汉福星惠誉·群星城	100,000	2014年四季度
武汉南国西汇城市广场	100,000	2014年四季度
武汉永旺梦乐城金银潭店	177,000	2014年四季度
无锡华润万家乐都汇	70,000	2014年四季度
无锡万象城	105,400	2014年四季度
宁波高鑫广场	180,000	2014年四季度
上海新城吾悦广场	130,000	2014年四季度
上海长泰广场	150,000	2014年四季度
上海虹桥南丰城	54,300	2014年四季度
上海百联滨江购物中心	49,000	2014年四季度
上海华润五彩城	40,000	2014年四季度
上海金光绿庭广场	85,000	2014年四季度
上海富邦晶品中心	73,000	2014年四季度
杭州万达广场	220,000	2014年四季度
杭州水晶城购物中心	88,000	2014年四季度
杭州集盒	30,000	2014年四季度
杭州宝龙城市广场	80,000	2014年四季度
杭州中大银泰城	100,000	2014年四季度
杭州吴门印象	52,000	2014年四季度
南京万谷慧生活广场	150,000	2014年四季度
深圳COCO City	58,000	2014年四季度
深圳比邻新天地	12,235	2014年四季度



2014年下半年商业物业市场主要开业项目

项目名称	商业建筑面积 (平方米)	开业时间
深圳福田新港商城	51,917	2014年四季度
长沙环球奥特莱斯	100,000	2014年四季度
长沙7Up购物美学中心	20,000	2014年四季度
重庆时代天街二期	150,000	2014年四季度
重庆东原新新PARK	180,000	2014年四季度
成都凯德天府	133,571	2014年四季度
成都远洋太古里	193,500	2014年四季度
成都春熙village	25,000	2014年四季度
成都益州国际广场	30,000	2014年四季度
广州新光百货	50,000	2014年四季度
广州番禺万达广场	80,000	2014年四季度

近期商业物业市场主要成交

品牌名称	入驻商场	营业面积 (平方米)
重庆购书中心	重庆大坪时代天街	6,300
H&M	杭州水晶城购物中心	2,000
GAP	广州正佳广场	3,300
MUJI	成都远洋太古里	3,016
ZARA	上海中丝伊都锦	2,000

近期写字楼市场主要成交

租户名称	入驻写字楼	租赁面积 (平方米)
敦豪货运	广州雅居乐中心	4,600
活跃网络	成都国际金融中心	3,000
猎豹	北京惠通时代广场	30,000
威富集团	上海恒基688广场	8,000
深圳康达尔集团	深圳绿景企业大道A座	3,500



未来商业地产主要新增供应

项目名称	商业建筑面积 (平方米)	开业时间
重庆小时代	120,000	2015年二季度
武汉荟聚	160,000	2015年一季度
成都钻石广场	38,000	2015年一季度
宁波环球城	170,000	2015年一季度
青岛万象城	100,000	2015年二季度
天津凯德国贸	33,00	2015年一季度
沈阳K11	260,000	2015年三季度

未来写字楼市场主要新增供应

项目名称	办公建筑面积 (平方米)	入市时间
北京融科资讯中心B座	48,000	2015年二季度
上海中心	220,000	2015年一季度
成都睿东中心	90,000	2015年一季度
深圳航天国际中心	120,000	2015年一季度
广州财富金融中心	150,000	2015年二季度

*盈石集团研究中心跟踪的20大中国城市包括：北京、上海、广州、深圳、南京、重庆、天津、成都、武汉、大连、青岛、杭州、宁波、西安、沈阳、长沙、厦门、苏州、无锡、哈尔滨



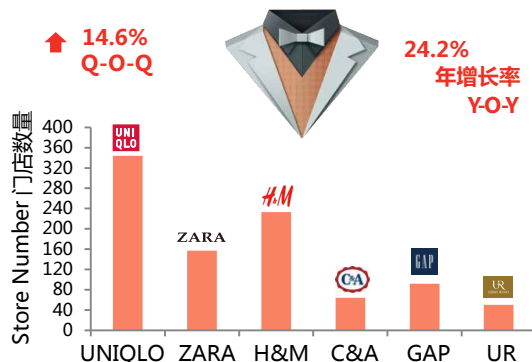
品牌商发展动向

2014年，各大行业的扩张速度都出现了不同程度的放缓。各大品牌商告别大规模扩张时期，转为尝试新的战略以应对各种冲击。

快时尚行业

2014年六大品牌门店共增加183家，同期增长24.2%，但增速较2013年下降了23个百分点。相比实体店扩张速度放缓，快时尚品牌在2014年加速网上渠道的铺设，除了自建网上购物平台外，C&A、ASOS、UR、NEWLOOK、ZARA等先后进驻天猫；Gap、Topshop则分别选择进驻京东和尚品网。而新进入中国市场的国际快时尚品牌选择在2014年发力，以Old Navy和NEWLOOK为例，进入中国一年分别新开7家以及18家门店。预计未来各大快时尚品牌保持扩张，同时逐步调整拓展策略，选择在一线城市的非核心商圈和二三线城市开设门店。

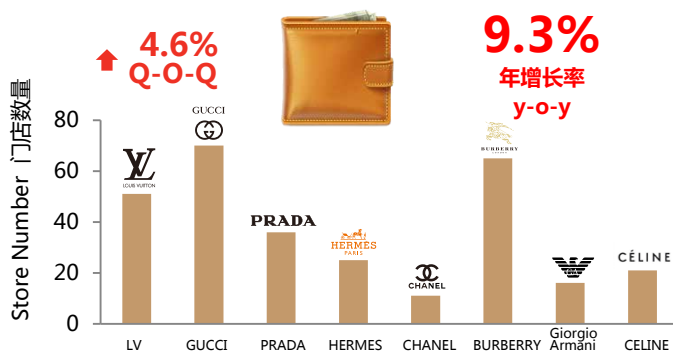
FAST FASHION 快时尚



奢侈品行业

2014年保持平稳扩张，八大品牌2014年新开门店25家，同比增长微降0.7个百分点至9.3%。除了海淘的兴起和出境旅游的增长给国内奢侈品门店销售带来冲击外，越来越多以顾客细分需求为导向的品牌集合店出现，分流了一部分门店客群。此外，轻奢行业的异军突起对一线奢侈品牌带来一定的压力，Michael Kors 和Kate Spade 2014年的扩张明显加快。面对顾客对奢侈品消费模式的显著改变，奢侈品品牌如何通过提升产品和服务维护顾客黏性成为最大的课题。

LUXURY 奢侈品

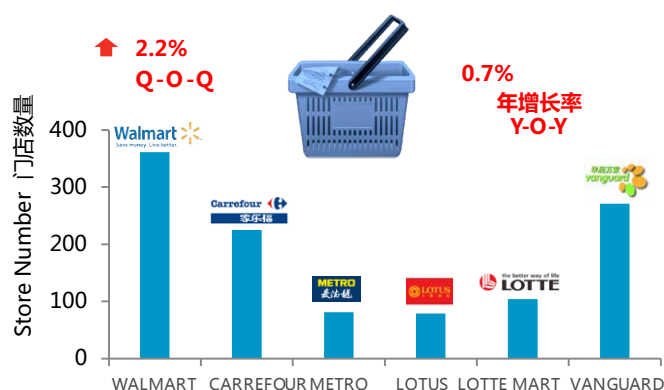




大型超市行业

目前无疑正经历着转型调整的关键时期。2014年外资大型超市关店潮引人关注，沃尔玛、家乐福、乐天的门店数量均出现不同程度的下降。除了关店止损，超市品牌对经营战略进行进一步调整：沃尔玛选择裁员以及关闭华北区域办公室；家乐福拓展新业态，在上海开出第一家便利店等。盈石研究中心跟踪的六大超市品牌门店增速继2013年进一步放缓，2014年同比增长仅为0.7%，门店总数达到1,123家。

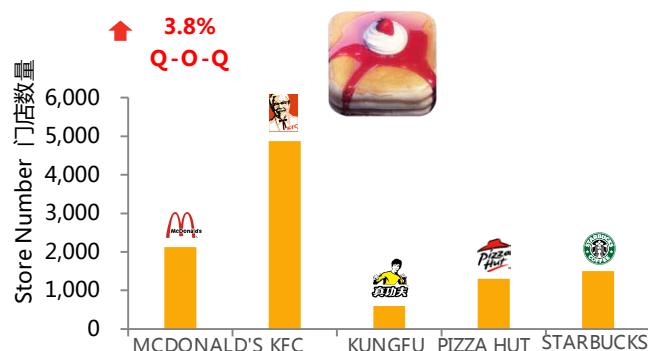
HYPERMARKET 大型超市



餐饮行业

扩张速度保持稳定，五大连锁品牌2014年门店数量增长超过1,300家。扩张势头最为猛烈的当属星巴克，目前全国门店数量已经超过1500家，同比增长超过35%。各大品牌在加快渗透二三线城市外，他们均大力推动O2O平台的建设，积极推广旗下手机订餐软件以及通过社交工具等手段与消费者进行互动。预计移动支付等电子手段将持续影响餐饮行业的经营，更多传统餐饮企业将借助O2O模式进行创新转型。

F & B 餐饮业





商业地产市场展望

商业地产开发或将受宏观政策和经济调控所抑制

2015年随着GDP增速缓行，经济发展将步入新常态。欧盟、日本等主要中国贸易伙伴需求复苏缓慢，导致未来中国进出口数据增速将继续乏力，政府主导下的基础投资已经成为经济增长的主要支撑点。但值得注意的是占据地方政府半数的土地收入正显著下滑，2014年全国土地成交面积和出让金额均同比下降三成。由于土地市场成交季度环比增速下滑明显，2014年下半年以来政策性救市措施已频出，预计2015年限购措施有望全面取消，同时或将伴随1~2次的降息。从成交价格分析来看开发商已经全面回归一线城市，土地成交价格的溢价幅度远高于二线城市，而三四线城市土地市场得价量齐跌预示未来将面临极大压力。随着限购的解禁可能对销售型商业地产项目带来较大冲击，开发商在面对现今结构化供需失衡以及房地产投资热潮减退的情况下，未必坚守住宅和商业并举的多元化发展。而持有性商业项目则面临资金流动层面的压力，真正的春天将来自于未来REITS等金融资本退出机制的健全。

实际消费动力将迎来爆发增长

盈石集团研究中心认为2015年消费端增长最值得被看好。自美元退出量化宽松以来美元指数已经上涨超过10%，其他经济体货币相对汇率都有明显下降。虽然人民币也创出汇改以来首个贬值年份，但仅下降2.4%表现依然坚挺。同时居民收入增长加速有望持续超越GDP增速，而大宗商品的价格下降，以及猪肉禽蛋为代表的食品类增幅放缓，导致了目前CPI增幅低于预期。在这多重因素影响下目前居民实际购买能力已达到近年来的高点。虽然数据显示社会消费品零售总额增速在放缓，但是我们也应当正视其中消费结构的调整，近年来高端消费受政策抑制，基础品产能过剩压制价格，大众的消费结构正从哑铃型转向橄榄型。而当社会消费习惯集中后，同质化则成为传统零售面临的难题。预计未来消费爆发增长点将来自于以网络为代表的消费渠道改革、以移动端为代表的消费频率碎片化，以及新型体验消费的类别创新。

商业零售企业掀起资本并购浪潮

2014年先前熊冠全球的A股在下半年突然发力，全年沪指上升52.87%涨幅位居全球第一。此轮股市上涨的主因来自于传统蓝筹行业的价值回归，而上市的商业零售企业先前亦同样遭遇资本市场冷遇。在此番从估值下行到反转之际，我们见证了多起行业间的资本并购：永辉超市一年来已经连续四次举牌中百集团，大商系3个月四度举牌中兴商业并且收购沈阳银泰，茂业介入银座股份按照以往风格未来料将连续阻击增持。众所周知传统零售业近年来遭遇到网络电商冲击、商业地产项目供应过剩、人工运营上涨等多重压力。股市作为市场晴雨表具有先行示范作用，并且也给产业资本提供了一个相对直接的权益转换场所。漫漫熊市的终结或许将迫使具有资本扩张意识的企业在未来加速并购进程，按照过去半年行业间的动作幅度来推导，2015年的并购浪潮将来势汹汹。

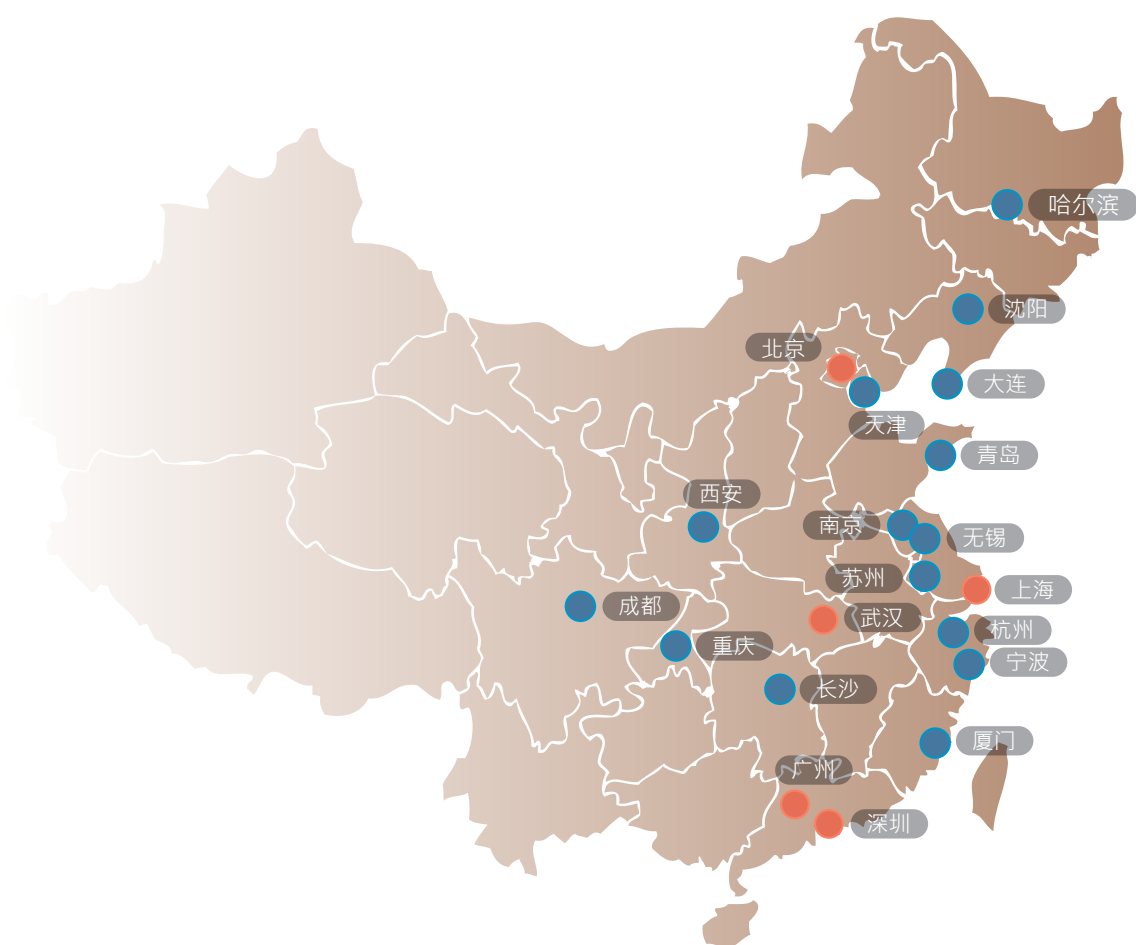


Insight by **INSITE** 盈石

盈石观点

14

盈石集团研究中心定期覆盖20大城市





盈石新闻简讯



盈石微观察



盈石观点



盈石指数报告系列



盈石专题报告系列



盈石城市报告系列

盈石（中国）

中国商业地产经营管理专业机构

引领创新商业零售地产形态的运营平台



—— 香港 / 上海 / 北京 / 深圳 / 成都 / 武汉 ——

盈石中国总部

中国上海市长寿路1111号悦达889中心7层

☎ : +86 21 6182 9188

盈石核心公司

盈石（上海）

中国上海市长寿路1111号悦达889中心7层

☎ : +86 21 6182 9188

盈石（北京）

中国北京市朝阳区西大望路1号温特莱中心B座1509室

☎ : +86 10 6538 8860

盈石（深圳）

中国深圳市南山区海德三道15号海岸大厦东座1112室

☎ : +86 755 8629 1233

盈石（成都）

中国成都市高新区天府大道1700号环球中心E2 1-3-609

☎ : +86 28 6873 0852

盈石（武汉）

中国武汉市汉江区青年路308号花园道写字楼7楼

☎ : +86 27 8575 3008

盈石专业公司

盈石商业发展基金管理

中国上海市长寿路1111号悦达889中心7层

☎ : +86 21 6182 9188

盈石商业产权管理

中国上海市长寿路1111号悦达889中心7层

☎ : +86 21 6182 9188

柏盈设计工程咨询

中国上海市长寿路1111号悦达889中心7层

☎ : +86 21 6182 9188

盈石品牌拓展中心

中国上海市长寿路1111号悦达889中心7层

☎ : +86 21 6182 9188

创石商业物业管理

中国上海市长寿路1111号悦达889中心7层

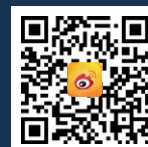
☎ : +86 21 6182 9188

关于盈石

About INSITE

盈石中国是专注于中国商业地产的经营管理机构，旨在为中国商业地产市场提供高品质、专业化、全方位的商业资产增值服务。

盈石中国融合了香港司培思（SPACE）商业经营管理集团对中国商业地产市场10余年的运作经验及服务网络，以及盈石资产管理有限公司的创新商业零售地产形态的运营平台，通过深度整合内部资源，全面提升商业地产各环节综合服务的能力，以专业合力筑就商业地产的里程碑，致力成为中国商业地产综合服务的引领者。



关于盈石集团研究中心

About INSITE Research Center

盈石集团研究中心是盈石中国下属专业研究机构，凭借对中国商业地产的深刻认识和广阔视野，对中国商业产业进行深入分析，形成创新独特的盈石观点，建立盈石指数体系，填补行业空白，引领建立中国商业地产综合服务行业标准。

需要更多信息，请联系：

For more information, please contact:



司徒文聪 Dickson Seztó

董事长 兼 总裁

Chairman & Chief Executive Officer

盈石中国商业投资控股集团

INSITE (China) Retail Investment Holdings Group

T : + (86 21) 6182 9188

E : dickson@INSITEasset.com



张平 Sunny Zhang, MRICS

盈石集团研究中心总经理

General Manager of Corporate Research Center,
INSITE Group

英国皇家特许测量师学会中国区发言人

Media Spokesperson of RICS China

T : + (86 10) 6538 8860-268

E : sunny.zhang@INSITEasset.com

盈石（上海）

上海市长寿路1111号悦达889中心7层

☎ : +86 21 6182 9188

盈石（北京）

北京市朝阳区西大望路1号温特莱中心B座1509

☎ : +86 10 6538 8860

盈石（深圳）

深圳市南山区海德三道15号海岸大厦东座1112

☎ : +86 755 8629 1233

盈石（成都）

成都市高新区天府大道1700号环球中心E2 1-3-609

☎ : +86 28 6873 0852

盈石（武汉）

武汉市江汉区青年路308号花园道写字楼7楼

☎ : 153 3729 0791