



荆州市汽车零部件产业发展分析

严义章

(武汉职业技术学院 机电工程学院,湖北 武汉 430074)

摘要:良好的产业基础、优惠的投资环境以及蓬勃的发展势头使得汽车零部件制造业已成为荆州市工业支柱产业之一。但由于技术相对滞后、投资力度偏小、研发能力不足、核心技术缺乏等因素制约了荆州零部件企业的进一步发展。政府要根据市场规律,优化产业布局,发展优势项目,支持重点汽车零部件企业通过兼并重组,实现跨越式发展。企业要加大技术及资金投入力度,强化自主研发,创建自主品牌,提高核心竞争力,全面进入国内整车配套体系,同时积极拓宽国际市场,加入全球采购平台,早日将荆州市打造成为国家级汽车零部件生产基地。

关键词:汽车零部件;产业发展;企业重组;自主品牌;全球采购;生产基地

中图分类号: F426.471

文献标识码: A

文章编号: 1671-931X (2013) 05-0039-06

一、引言

汽车一般由发动机、底盘、车身及电气设备等四部分组成,包含数千个零部件。目前汽车整车厂主要完成四大工艺(冲压、焊装、涂装、总装)及发动机、变速器等关键部件生产,而大多数零部件则通过外购。在全球汽车工业价值链中,汽车零部件价值已占总价值链的50%,所以,汽车零部件行业是汽车工业的基础。随着汽车保有量的快速增长,中国汽车零部件市场份额将不断递增。根据汽车工业协会统计,2010年、2011年及2012年,我国汽车零部件销售总额分别为16440亿元(人民币,下同)、20128.7亿元、22267.3亿元,2012年出口达587亿美元,顺差265亿美元。数据充分说明,中国正在成为全球汽车零部件的生产基地。

中国自加入WTO以来,特别是2004年的《汽车产业发展政策》和2009年的《汽车产业调整和振兴规划》的出台,使得我国汽车零部件工业无论是生产

规模、品种质量,还是技术水平、管理模式等都取得了长足进步,主要表现在以下几个方面:第一、中国汽车零部件产业发展势头良好,一批龙头企业脱颖而出,万向、湘火炬、潍柴、玉柴、中信戴卡等规模大、产品科技含量高的汽车零部件集团公司逐步成长壮大,国际地位迅速提升。与此同时,由于中国的劳动力成本优势以及庞大的汽车市场,博世、德尔福、电装等国际汽车零部件巨头几乎都在中国建立了生产基地,目前合资及独资企业已超过1000家,这也从另一方面促进了中国汽车零部件市场的发展。第二,我国汽车零部件在产品质量和技术水平上都有了很大提高。目前,一批大型零部件企业已具备产品自主开发能力,能够与整车同步发展。第三,企业在引进外国技术的同时,注意借鉴国外的先进管理方式,做到引进、消化、吸收和创新,取得了良好成效。

但是,中国的汽车零部件行业在发展中还存在诸多问题。首先是汽车零部件产业结构不合理,企业数量多,投资力度小,创新能力不足,行业和地域缺

收稿日期:2013-09-06

作者简介:严义章(1962-),男,湖北武汉人,武汉职业技术学院机电工程学院高级讲师,研究方向:机械工程。

少实力强大的关键零部件生产的龙头企业,导致行业低水平竞争激烈、生产成本低,整体效益低下。目前我国零部件企业总数近 10000 家,80%以上企业的年销售额在 1 亿元以下。权威的《美国汽车新闻》杂志每年发布的全球汽车零部件供应商 100 强榜单,广受业界关注,但数量庞大的中国汽车零部件企业连续多年无缘这个榜单(2012 年中信戴卡首次入围),被认为是中国汽车零部件行业与国际同行存在巨大差距的直接体现。第二是研发投入低,产品开发能力不足,自主品牌欠缺。汽车零部件企业脱离整车企业并组建专业化零部件集团,走自主研发生产之路,已成为一种全球化趋势。目前国外零部件供应商都有强大的自主开发能力,研发费用普遍占到销售收入的 5%至 7%以上,而国内企业每年投入研发费用一般仅占销售收入 1%到 2%,众多中小型企业甚至没有研发能力和投入。自主研发能力不足,导致国内零部件供应商在汽车市场没有话语权,命运始终受整车企业左右。第三,中国企业普遍缺乏核心技术。近几年汽车零部件行业合资企业虽然很多,但技术含量高的零部件产品,其核心技术全部掌握在外方手中,如电喷系统、自动变速器、ABS、排气净化系统、高压油泵等。而且产品标准和法规体系一直被发达国家所控制,中国企业在生产和出口中遇到许多技术壁垒,制约了我国零部件产业的进一步发展。第四,由于我国汽车整车、特别是乘用车引进于不同发达国家、不同汽车公司,产品采用的标准和系列均不相同,这给我国汽车零部件产品的标准化、系列化、通用化工作带来了很大困难,也严重影响了进口汽车的零部件国产化进程。

中国汽车零部件企业要适应产业发展趋势,必须积极参与主机厂家的产品开发,努力掌握核心技术,在规模、质量、创新、服务等方面跟上世界先进水平,尽快进入国际汽车零部件采购体系。惟其如此,中国企业才能跟上世界汽车零部件产业的发展步伐。

二、荆州市汽车零部件产业介绍

湖北省荆州市现有汽车零部件生产企业 160 余家,其中规模以上企业 81 家,主要涉及发动机、转向器、行走系、电器仪表、汽车灯具等 17 个系统 300 多个零部件,产品与一汽、二汽、上汽、奇瑞、福特等国内外众多整车厂家配套,年产值近 200 亿,在全国汽车零部件市场占有一定份额。其中,荆州恒隆、湖北神电、湖北车桥等 3 家企业集团主营业务收入均超过 10 亿元。恒隆转向器、神电电机、环球凸轮轴、环宇曲轴等一批汽车零部件知名品牌已进入跨国公司的采购体系。

荆州汽车零部件生产企业中,外资企业、港台资企业及民营企业三分天下。其中比较有影响的企业

有:

荆州恒隆汽车零部件制造有限公司。该公司为我国汽车零部件综合竞争力百强企业之一,拥有 1 家美国上市公司、3 家境内外投资公司、17 家控股成员企业。作为中国最大的转向系统集成供应商,已达到年产 160 万套转向器生产能力,市场占有率 15%。恒隆公司拥有自己的研发基地、检测基地及试验基地,其国家级 EPS 汽车转向系统实验中心被中国汽车工程研究院列为标准实验基地。恒隆公司为了保持技术领先地位,除了在总部建有研发中心外,还先后在北京、武汉等地成立了研发中心,并与美国、日本等发达国家建立了科技协作关系,形成了产品研发网络。近 20 年来,恒隆集团一直扎根荆州,配套带动了一大批汽车零部件企业,现在,荆州市相关企业年产各类转向器 350 万台,产值超过 30 亿元。

荆州久阳汽车零部件制造有限公司。湖北久隆企业集团旗下的荆州久阳汽车零部件制造有限公司源于军工企业,经过改制、合资重组,企业规模、设备和技术实力大幅提升。公司主导产品为载重汽车驾驶室电动/手动液压翻转器、汽车动力转向器两大系列,产品销往全国近 10 个汽车制造厂,市场占有率达 20%。久阳翻转器良好的质量、完善的售后服务得到客户普遍赞誉。

荆州环球汽车零部件制造有限公司。该公司拥有包括美国、德国、日本等国进口的先进加工及检测设备两百余台套,主要生产缸体、缸盖、曲轴、凸轮轴、平衡轴等十余种汽车发动机关键零部件,产品质量高,企业获福特汽车公司授予最高质量奖。荆州环球公司正逐步发展成为一个集产品研发、生产和销售为一体的、世界一流的汽车零部件制造企业。

湖北神电汽车电机股份有限公司。该公司拥有湖北神电汽车电机有限公司和湖北德尔福汽车电机有限公司两家中外合资企业,以及 6 家控股、参股和独资子公司,为国内汽车电机电器制造的龙头企业,具有很强的产品研发及生产能力,产品工艺水平、性能质量达到国内领先水平。生产的汽车电机及起动机主要为一汽大众、东风、神龙、玉柴等主机厂配套。神电、德尔福的汽车电机年产 150 万台套,综合市场占有率 10%,并出口到美国、德国等欧美市场。

荆州环宇汽车零部件有限公司。其主导产品有曲轴、凸轮轴、连杆、飞轮、滑片器等,广泛配套于汽车发动机、柴油机、冷冻机、空压机等,为一汽、二汽、上汽、南汽等国内 20 多家著名主机厂优选配套产品。

飞利浦汽车照明湖北有限公司。该公司是飞利浦皇家电子集团在中国众多合资、独资公司中,唯一生产汽车、摩托车照明产品的工厂,是我国微泡生产基地。飞利浦公司自 1995 年落户荆州以来,企业规模逐年扩大,生产汽车照明所有系列产品,年产汽

车、摩托车灯泡过亿支,产品在国内汽车市场占有率超过 60%,维修市场占 30%。

湖北车桥有限公司。位于荆州市公安县的湖北车桥公司 1997 年在深交所上市,成为“中国车桥第一股”。公司作为省级车桥技术中心,拥有雄厚的技术和设备优势,形成了年产各类汽车前后桥总成 25 万台、主减速器总成 20 万台、主从动锥齿轮 25 万套、各类冲焊桥壳 20 万根的生产能力。主要为东风汽车、北汽福田、苏州金龙、扬州亚星、江淮汽车及郑州宇通客车公司等数十家汽车厂配套。在新建的公安县青吉汽车零部件产业园内,一个以湖北车桥、荆江车桥等核心企业为龙头、零配件齐全的车桥总成产业集群已经形成,具备汽车前后桥开发、生产、销售、配套等一条龙服务能力。园区计划 3 年内汽车零部件产值达到 100 亿元,实现“中国车桥之乡”的梦想。

法雷奥汽车空调湖北有限公司。为中法合资企业,成立于 1994 年,以生产汽车空调为主导产品。已形成年产 150 万套汽车空调系统及部件的能力,主要为东风日产、神龙富康、安徽奇瑞、一汽大众、长安福特、华晨宝马等配套,产品也出口到德国、法国、意大利、西班牙、捷克、日本等国家。

此外,荆州市比较知名的汽车零部件企业还有:专业生产汽车电动刮水器、微电机和汽车制动阀系列产品的湖北万向汽车零部件有限公司;以汽车空调为主导产品的湖北美标空调器制造有限公司;专业生产汽车转向拉杆总成、悬挂摆臂球头总成的荆州荆福汽车零部件有限公司;生产汽车 GPS 定位系统的湖北荆鹏集团;主要生产汽车转向系零部件的湖北天力汽车零部件制造有限公司;主要从事汽车管道生产的荆州市金马汽车零部件制造有限公司;主要生产交流发电机皮带轮等汽车零部件的荆州欧宝汽车零部件有限公司等。

三、荆州市汽车零部件行业 SWOT 分析

SWOT 分析法又称态势分析法,是行业企业战略发展分析中常用的方法。下面就荆州市汽车零部件行业未来发展的优势(Strength)、劣势(Weakness)、机遇(Opportunity)和风险(Threat)进行分析,以求扬长避短、把握机遇、规避风险、快速发展。

(一)发展优势(S)

荆州市地处江汉平原腹地,交通发达,是我国著名的轻纺工业城市,有比较坚实的制造业基础;有长江大学等二十多所大中专学校作为人才与技术支撑;近年来,以技术,服务,成本为核心,着力发展汽车零部件产业,积极开展与有国际优势的零部件企业合作,很多企业凭借特有的技术优势和劳动力成本优势,通过合资、重组等资源整合,已成为同行业

中的佼佼者,涌现出了荆州恒隆公司等一批规模大、技术力量雄厚的骨干企业,并形成一定规模的汽车零部件产业集群;荆州市汽车零部件行业市场资源广阔,产品覆盖了东风、神龙、奇瑞、福特、一汽大众、上海通用、柳州五菱等四十多家汽车整车厂家。

荆州市在土地、税收、规费、融资等方面制定了一系列配套、奖励和优惠政策,鼓励汽车零部件企业技改、创新和发展。近几年来,荆州市政府先后制定了《荆州市汽车零部件产业调整和振兴落实方案》、《加快荆州振兴总体规划(2011-2020)》,明确了荆州市汽车零部件产业的发展规划和主要目标,并提出了详尽的政策和措施,极大地推动了荆州市汽车零部件产业的发展。荆州开发区、公安、石首、松滋等四个汽车零部件产业重点发展区县产业集群已经形成,发展势头良好。以荆州开发区为例,去年在工业新区东方大道中段又兴建了一个配套功能齐全、占地面积 1800 多亩的汽车零部件产业园区,包括规模企业入驻的汽车零部件产业园、便于中小企业实现门对门配套供货的汽车零部件小型企业配套园。荆州市力争在 2015 年建成核心部件齐全、并且有整车开发能力的国家级汽车零部件生产基地。

(二)市场劣势(W)

目前,荆州市汽车零部件企业同样也存在一些问题,导致市场竞争劣势明显。一是荆州零部件行业以中小企业为主,规模不大,投资力度小,技术相对滞后,主要生产劳动密集型产品,企业效益整体不佳;其次是研发能力不足,自主品牌不多,缺乏拥有核心技术的关键汽车零部件产品。荆州市大多数中小汽车零部件企业与整车厂及上一级的供应商之间技术交流基本上是单向的,即被动地按照整车厂提供的图纸进行加工,企业基本没有参与整车厂的产品研发,因此,生产技术始终没有大的进步;第三,目前大型汽车零部件企业都在大力发展汽车零部件系统化、模块化产品,但是,荆州市的大多数中小型零部件企业由于技术、设备、销售等原因,还不具备这样的配套能力。

(三)发展机遇(O)

荆州市汽车零部件企业最大的发展机遇是我国巨大的汽车市场。十多年来,世界汽车及零部件行业巨头都在中国建立了研发中心和生产基地,中国已经成为全球汽车零部件生产基地,这对中国企业的发展是难得的机遇。荆州市零部件企业需要把握良机,积极与国外境外企业合资、合作,引进资金和技术,提高企业竞争力。荆州的企业不仅要依托巨大的国内市场,为我国整车厂家配套,而且还要把国际市场作为新的发展空间,特别是荆州市的骨干零部件企业要利用自身优势,积极拓宽国内外两个市场,发展壮大规模,成为零部件行业巨人。此外,国家和省市相继出台了一系列发展汽车零部件产业的政

策和措施，对荆州市零部件行业发展势必起到极大的促进作用。

(四) 市场风险(T)

荆州市汽车零部件企业大多生产方式单一，销售渠道狭窄。虽然一些骨干汽车零部件企业产品与一汽、东风、奇瑞等众多整车生产厂家配套，并带动了一批中小零部件企业的发展，但从业务类型上看，荆州零部件企业更多的是作为二、三级甚至四级供应商，配套进行一些机械加工、冲压加工、电镀、毛坯生产、标准件生产以及一些小总成的生产和装配，产品附加值低、利润微薄。由于企业主要依附于上一级的配套商，生产缺乏主动性，业务范围和规模难以扩大。一旦整车市场价格大幅下降、零部件企业过度竞争、行业政策发生变化，特别是上一级企业运行出现波动或危机，势必导致这些下级企业的生产和销售严重受阻。因此，荆州市众多的零部件企业要抵御市场风险，必须提高技术和产品质量，增强企业竞争力，努力拓宽产品销售渠道，加入众多国内汽车厂商的配套体系，同时还要努力加入跨国公司的全球采购体系。

四、荆州市汽车零部件行业发展思路

一个国家的汽车工业要想拥有较强的实力，取得整体性突破，必须适度超前发展汽车零部件制造业，以汽车零部件的技术创新来带动整车技术的发展。长江商学院案例研究中心蒋德嵩在《创业家》杂志撰文指出，政府将重点支持具有自主创新、技术升级、进口替代、海外整合等概念的核心零部件(发动机、变速器、底盘等)生产企业的发展，新的行业整合、开放式创新与海外收购成为发展趋势。同时，政府对外资准入与收购国内相关企业的门槛将会提高，以提升本土企业的竞争力，促进我国汽车零部件产业的发展。

荆州企业在未来的汽车零部件市场要有更大作为，必须有明确的思路和发展战略。

(一) 政府制定行业发展规划，按照产业集聚、产业集群的要求，优化荆州市汽车零部件产业布局

荆州市要依据《加快荆州振兴总体规划(2011-2020)》及《荆州市汽车零部件产业调整和振兴落实方案》，由市政府牵头，汽车行业协统筹制定荆州市汽车零部件行业中长期发展规划，落实切实可行的财政、规费、土地、融资等优惠政策，按照“政府引导、政策扶持、企业参与、筑巢引凤”的指导思想，围绕发展荆州开发区、公安、石首、松滋四个汽车零部件产业集群的战略目标，把引进汽车关键零部件生产的知名企业作为招商引资的重点，吸引企业入园投资，扎堆成团，形成规模聚集优势，壮大荆州汽车零部件市场；政府积极推动企业技术改造、产品结构

升级与调整；支持优势汽车零部件企业开展联合、并购、重组，进行业务整合及扩张，扩大企业规模，提高市场份额，力争进入国内大型零部件企业集团前列。

(二) 倡导企业自主创新，提升关键零部件研发能力，创建自主品牌，提高企业核心竞争力

在汽车市场，跨国公司以其丰富的资金、技术和管理优势，对于缺乏汽车工业背景的中国企业形成了较高的技术和资本壁垒。目前中国汽车零部件企业普遍缺少核心技术和自主品牌。荆州市要以恒隆、神电等具备自主研发能力的企业为重点，加大研发资金投入，同时，对纳入国家技术进步、技术改造项目计划的重大项目以及自主研发体系建设的三级研发中心，要争取国家、省汽车产业发展专项资金、技术改造结构调整专项资金、科技成果转化专项资金的支持，通过自主开发、联合开发、国内外并购等多种方式发展自主品牌，提高企业和产品竞争力。

(三) 强化与整车企业的合作关系，全面进入国内整车配套体系，进一步拓宽市场空间，积极加入全球采购平台

在欧美市场，汽车制造商与OEM企业的关系完全是按市场经济规律进行合作，但从我国汽车工业的成长进程看，零部件行业基本上形成了一种以整车配套为主的“依附式”发展模式，类似日本的金字塔结构(也称合作伙伴模式)。这种模式的结构是以整车企业为核心、多层零部件企业环绕的环状“箭靶”：靶心为整车厂家，第二环为核心零部件供应商，第三环为特色零部件供应商，第四环为商品部件供应商。荆州市零部件企业要抢占汽车市场，必须与整车厂家密切合作，积极参与整车的开发和生产，力争进入“三环”乃至“二环”。政府要主动引导和协助企业加强与国内主要汽车集团的联系与合作。

汽车零部件市场可分为前市场(汽车制造业)和后市场(汽车维修及售后服务)，两种市场对零部件的需求都极为庞大。荆州零部件企业要抓住前后两个市场，拓宽销售渠道。

全球采购是汽车零部件产业发展的必然趋势，进入全球采购平台，有利于我国零部件企业摆脱过去单一、封闭的配套体系，与国际市场接轨，建立符合国际标准的产品质量认证体系，拓展国际高端市场，获得更大发展空间。另一方面，对于整车企业来讲，无论全球采购多么发达，依然存在一个“采购半径”的问题，因此，荆州市零部件企业要充分利用地域优势，努力加强与东风汽车集团的联系与合作，实现双赢。

(四) 实施人才战略，强化管理创新

政府要鼓励和协助企业引进人才，同时做好本地人才的培养工作，加强与高校、职业技术学院的合作，培养具有较强科研开发能力的技术人员和实际

操作能力的产业工人，建设一支富有创新精神的技术研发队伍和一支熟练的高级技工、技师队伍，为荆州市汽车零部件产业健康快速发展提供强大的人力资源。

企业要抛弃传统经营管理模式，强化管理创新。在引进先进技术的同时，引进和吸收欧美、日本汽车制造行业的企业管理先进经验，加强生产、质量及物流管理，提高企业管理水平，增强市场竞争能力。

(五)把握好汽车零部件技术发展方向，全面实施精益制造生产方式

标准化、通用化的零部件生产是现代工业生产的基础。为了满足市场对汽车品种日益多样化的需求，汽车行业纷纷推出了平台战略，其核心是通过提高零部件的通用化、中性化、标准化，尽可能实现零部件的共享，这样既降低开发时间和费用，又借助通用零部件的大规模生产，更好地发挥规模经济效应，同时也利于零部件的模块化与系统化。

汽车整车厂采购体制正在发生变革，由过去单个汽车零件的采购转变为模块化采购。所谓模块化就是将零部件按其汽车上的功能组合在一起，形成一个高度集中的、完整的功能单元。汽车一般可以分解成一、二十个大的模块，每个模块是若干个零件的集成，由模块供应商组装供应，汽车整车厂只需要把这些模块组装起来就完成了汽车的生产。模块化供货要求零部件企业具备系统模块的设计、制造能力，并积极地参与汽车的科技创新，改变一直以来对于整车厂的从属地位。

与传统的大批量生产相比，精益生产将生产占用的人员、场地、设备及库存都减少到最低限度，通常只需要一半的人员、场地、投资、生产周期和产品开发时间以及少得多的库存就能生产出品质更高、更多的产品。精益生产方式是继大量生产方式之后对企业影响最大的一种生产方式，是新时代工业化的象征，是汽车零部件行业革命性的变化。全面实施精益生产方式，其生产率通常可提高20%，生产周期可减少50%—90%。

从加工技术上讲，零部件企业要紧密跟上汽车制造技术发展的步伐，引进和采用高速干式切削加工工艺、无屑加工工艺、激光焊接及热处理等新工艺、新技术。

(六)加大资金筹措力度，全力发展重点项目

在促进荆州市零部件行业快速发展的进程中，

金融机构要积极支持荆州市汽车产业重点项目建设，企业要努力拓宽融资渠道，采取域外引资、上市融资、项目担保、发行债券、项目股份制及争取专项资金等多项措施，争取项目资金。通过与国内外、特别是与国外大型零部件集团合资合作，引进资金、技术和管理模式，提高产品开发和生产能力，使荆州市更多企业升级为二级甚至一级供应商，并带动众多小型零部件企业的发展，走企业“专、精、尖”之路。

根据荆州市汽车零部件产业自身优势和市场需求，明确以汽车电机、汽车空调、转向器、翻转器、车桥、汽车照明、曲轴、雨刮器、制动阀及铅酸蓄电池等重点发展项目，加强技术、资金投入，确保这些荆州市传统优势项目占有足够的市场份额，保持在全国的领先地位。

五、结束语

中国不断增长的汽车市场需求，给汽车零部件企业带来了很大的发展空间。未来几年，我国汽车零部件行业将维持快速发展势头。面对当今世界汽车工业采购全球化、开发系统化、生产模块化的发展趋势，荆州汽车零部件行业要抓住发展良机，加大技术、资金投入，提高研发能力，创建自主品牌，做大做强企业，全面进入国内整车配套体系，同时积极拓宽国际市场，加入全球采购平台。通过几年时间，将荆州市打造成为国家级汽车零部件生产基地。

参考文献：

- [1] 天津大学中国汽车战略发展研究中心. 中国汽车零部件行业发展研究报告[R].天津:2010.
- [2] 格林柯尔集团. 中国汽车零部件市场分析报告[R].北京:2004.
- [3] 中国国际金融有限公司. 中国汽车零部件行业报告[R].北京:2010.
- [4] 中商情报网. 2012—2016年中国汽车零部件产业运行动态与投资前景预测分析报告[R].北京:2011.
- [5] 王燕. 中国汽车零部件产业的SWOT分析[J]. 经营管理者, 2009, (13).
- [6] 吴礼军. 现代汽车制造技术[M]. 北京: 国防工业出版社, 2013.
- [7] 宋新萍. 汽车制造工艺学[M]. 北京: 清华大学出版社, 2011.

【责任编辑：张磊】

Analysis on the Development of Automotive Parts Industry in Jingzhou

YAN Yi-zhang

(School of Mechanical and Electrical, Wuhan Polytechnic, Wuhan430074, China)

Abstract: With good industrial basis, preferential investment surroundings and the vigorous development trend, automotive parts industry has become one of the pillar industries in the city of Jingzhou. However, the relatively backward technology, lower investment degree, lack of research and development capability and lack of core technology hinder further advancement of automotive parts industry in the city of Jingzhou. The paper proposes that the government should, according to the market law, optimize industrial distribution, develop competitive program, support the major automotive parts enterprises to realize leapfrog development by means of annexation and reorganization. The enterprise itself should not only increase technology and fund investment, strengthen independent research and development capability, build self-owned brand, and improve core competitiveness to enter domestic vehicle matching system in an all-around way, but also should expand international market actively, join the global purchase platform to build the city of Jingzhou as national automotive parts production base.

Key words: automotive parts; industry development; enterprise reorganization; self-owned brand; global purchase; production base



(上接第 38 页)

Research on Resolution of Dispute Concerning Pre-sale Contract of Commercial Properties

RAO Yang-de SHAN Yu-ting YANG Xue-jiao

(School of Management, Chongqing Technology and Business University, Chongqing400067, China)

Abstract: The regulations for pre-selling commercial properties have shown great appeal since its introduction. However, apparently, forward delivery houses are taking larger share than finished houses. Disputes concerning presales contract constantly arise along with the increase of presales houses due to the defects of regulation itself and poor supervision of authority. Dispute may occur at any step of presales procedure and each is different from others. The paper sets out to analyze the dispute that may arise during the presale procedure and puts forward preventive measures.

Key words: forward delivery house; presale contract; pre-seller; pre-buyer; dispute