



## *Transporte e o Futuro das Metrôpoles*



**Metrô de Hong Kong**

# Metrô de Hong Kong

## A cidade



- Área:  
1.104 km<sup>2</sup>
- População:  
6.995.000  
habitantes  
(2006)

# Metrô de Hong Kong



14ª Semana de  
Tecnologia  
Metroferroviária  
2008

## A cidade



# Metrô de Hong Kong

## A cidade



# Metrô de Hong Kong

## A cidade



## Características do sistema MTR

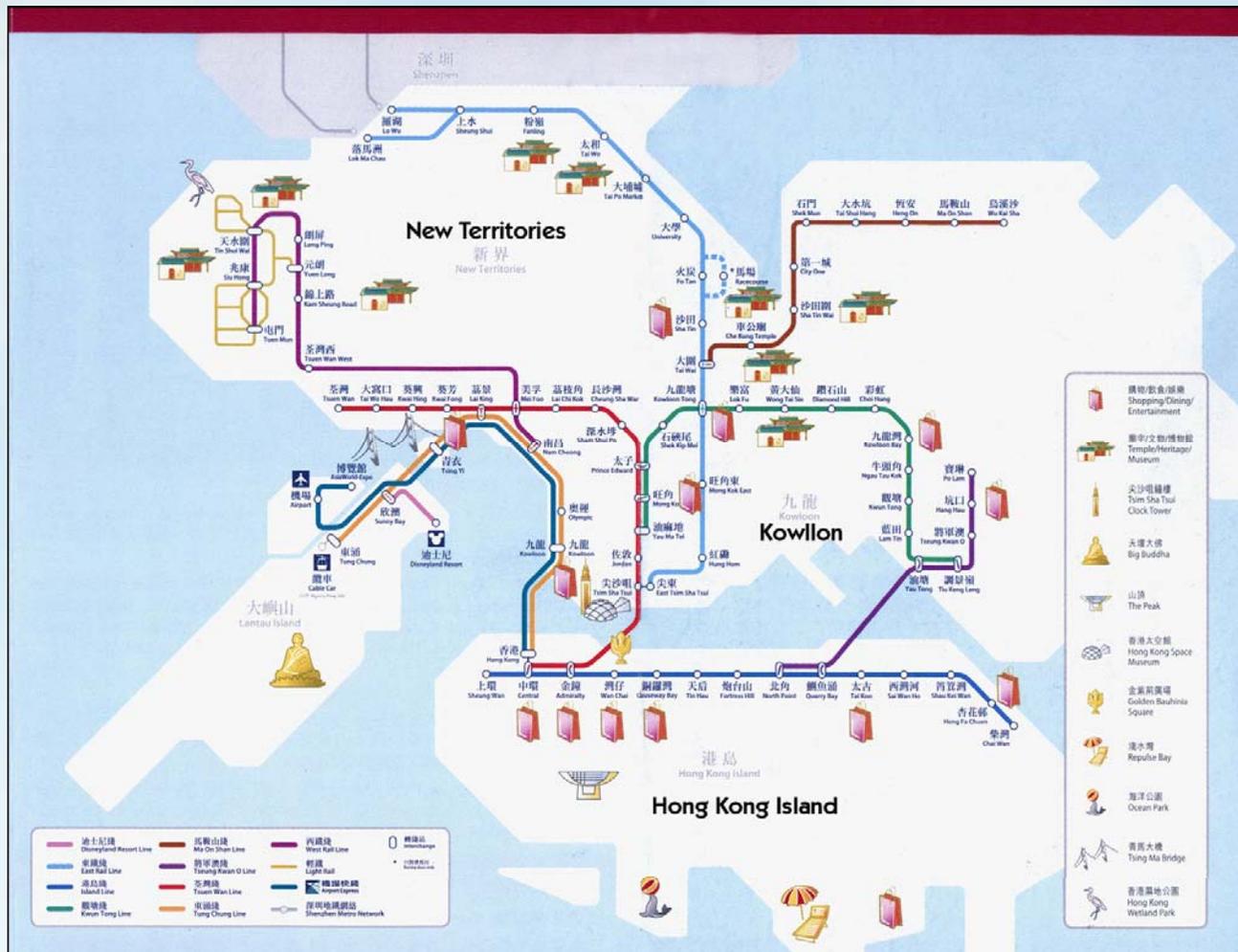
- Início de operação em 1979
- Fusão com operadora de trens em 2007
- 97 estações
- 211,6 Km

## Demanda MTR

3,5 milhões de passageiros/ dia útil



# Metrô de Hong Kong



12 *shoppings* integrados



## Missão

**Prover mais qualidade de vida**

## Visão

- **Querem ser líderes na conexão de comunidades em crescimento, levando serviços;**
- **Desejam ser reconhecidos como uma companhia que constrói e opera empreendimentos e metrô, não pretendem ser somente uma empresa de transporte**



## Características da empresa

### Holding

- Construção/ Projeto
- Operação
- Comercial

### Composição Societária

- 77% ações do governo
- 23% ações investidores e cidadãos



## Política Comercial

- Buscam incremento de receitas tarifárias a partir da oferta de bons serviços
- Adicionam valor ao serviço ao encorajar mais pessoas a utilizar o sistema oferecendo atrativos como: compras, lazer e promoções
- Têm grande cuidado com a marca
- Têm que prestar contas aos acionistas, buscam intensamente resultados.



## Empreendimentos - Conceito

- Iniciam com planejamento integrado.
- Investem na expansão do sistema de transporte coletivo.
- Há pagamento ao governo pela concessão da terra.
- Concedem ao setor privado o desenvolvimento de empreendimentos ou os desenvolvem em conjunto.



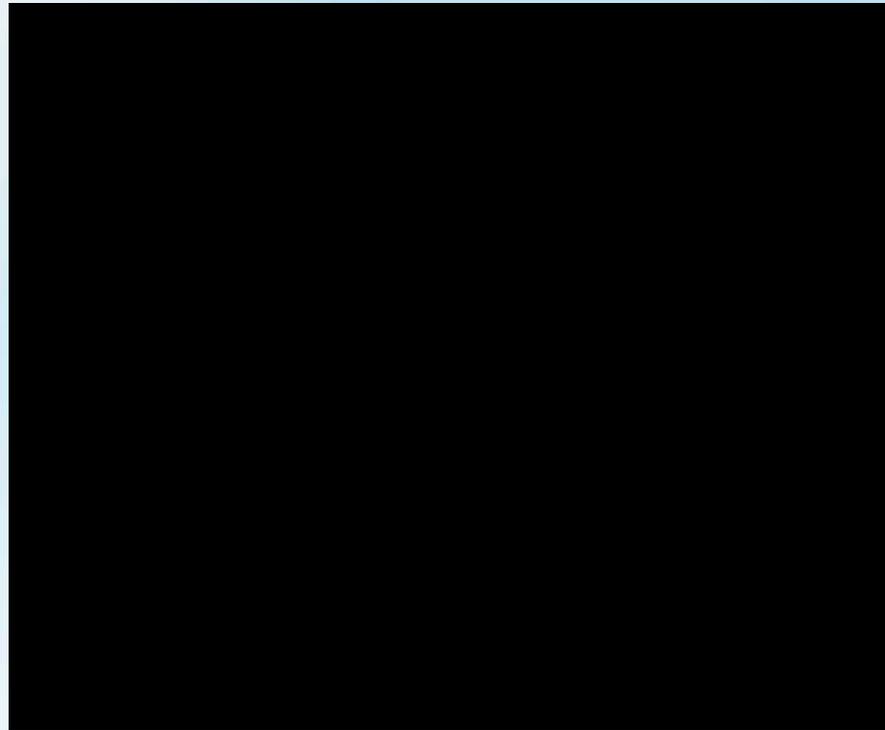
# Metrô de Hong Kong

## Empreendimentos - *International Finance Center*



*Shopping  
Integrado*

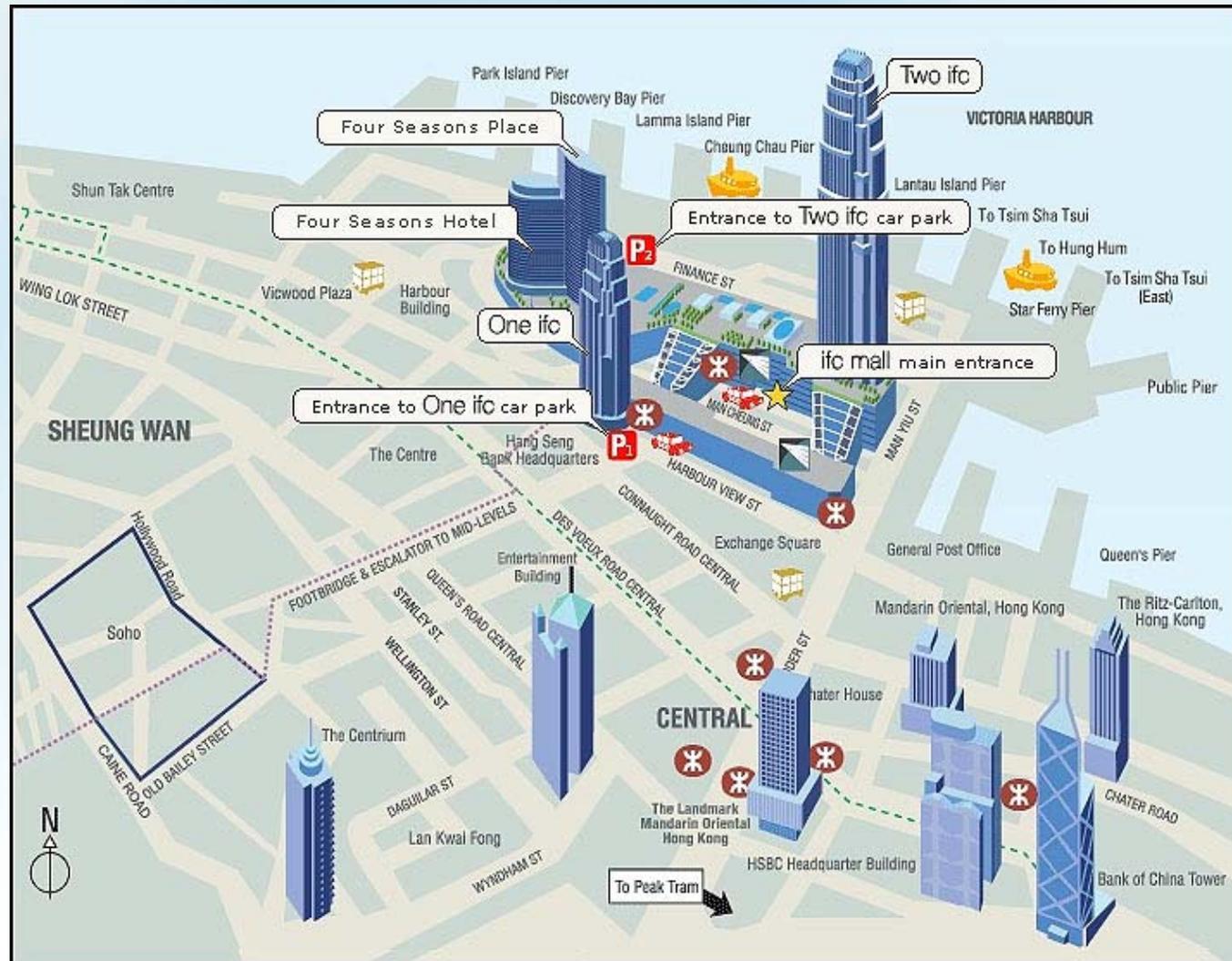
## Empreendimento IFC



O *International Finance Center* tem 415 metros de altura (88 andares) e foi concluído em 2003

O complexo foi desenhado e construído pela empresa *Sun Hung Kai Properties & MTR Corp*

## Empreendimento IFC



- O complexo:**
- 2 arranha-céus
  - Centro Comercial
  - Hotel *Four Seasons Hong Kong*
  - Estacionamento

# Metrô de Hong Kong

## Empreendimento IFC - Expansão

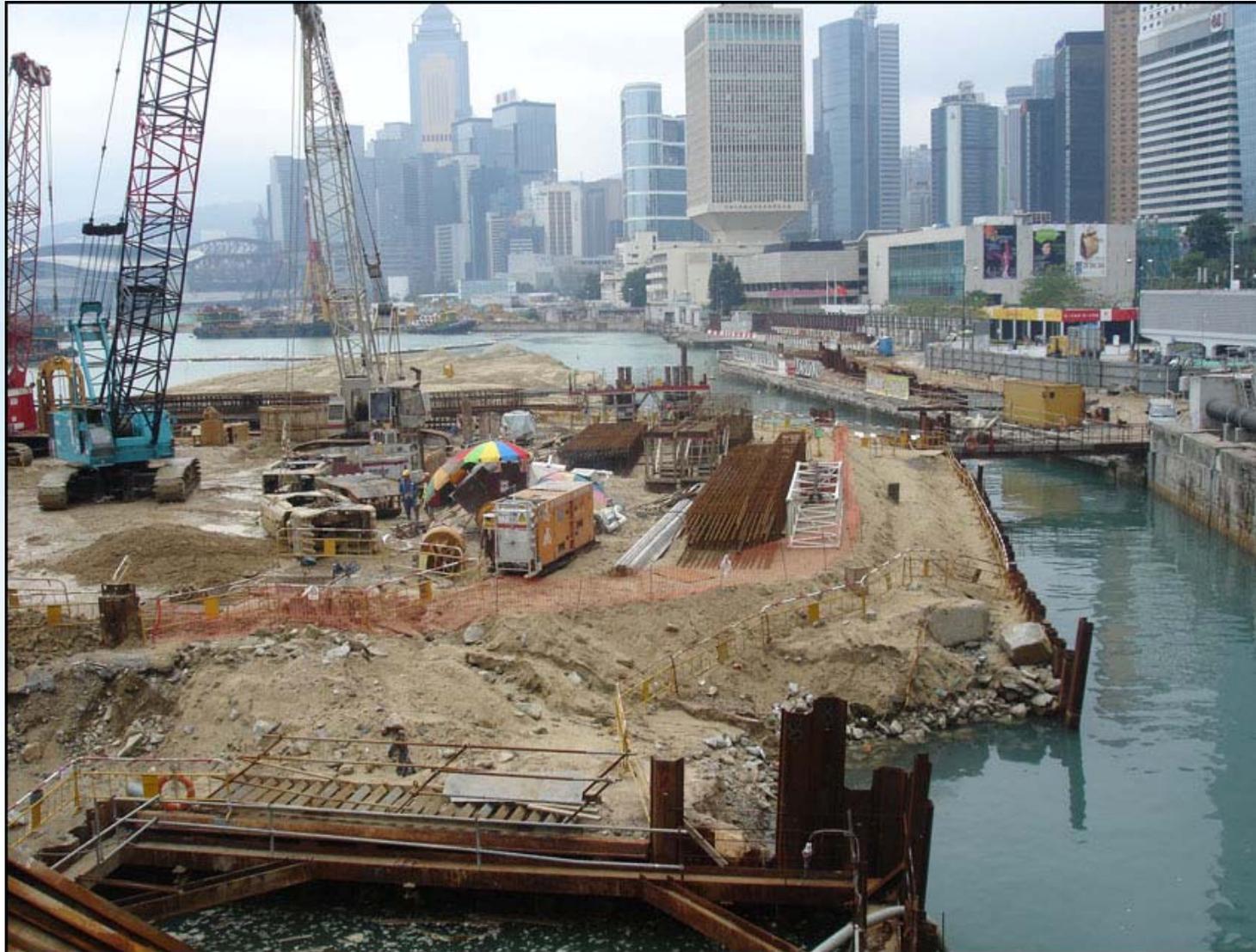


Aterro



# Metrô de Hong Kong

## Empreendimento IFC - Expansão



Aterro

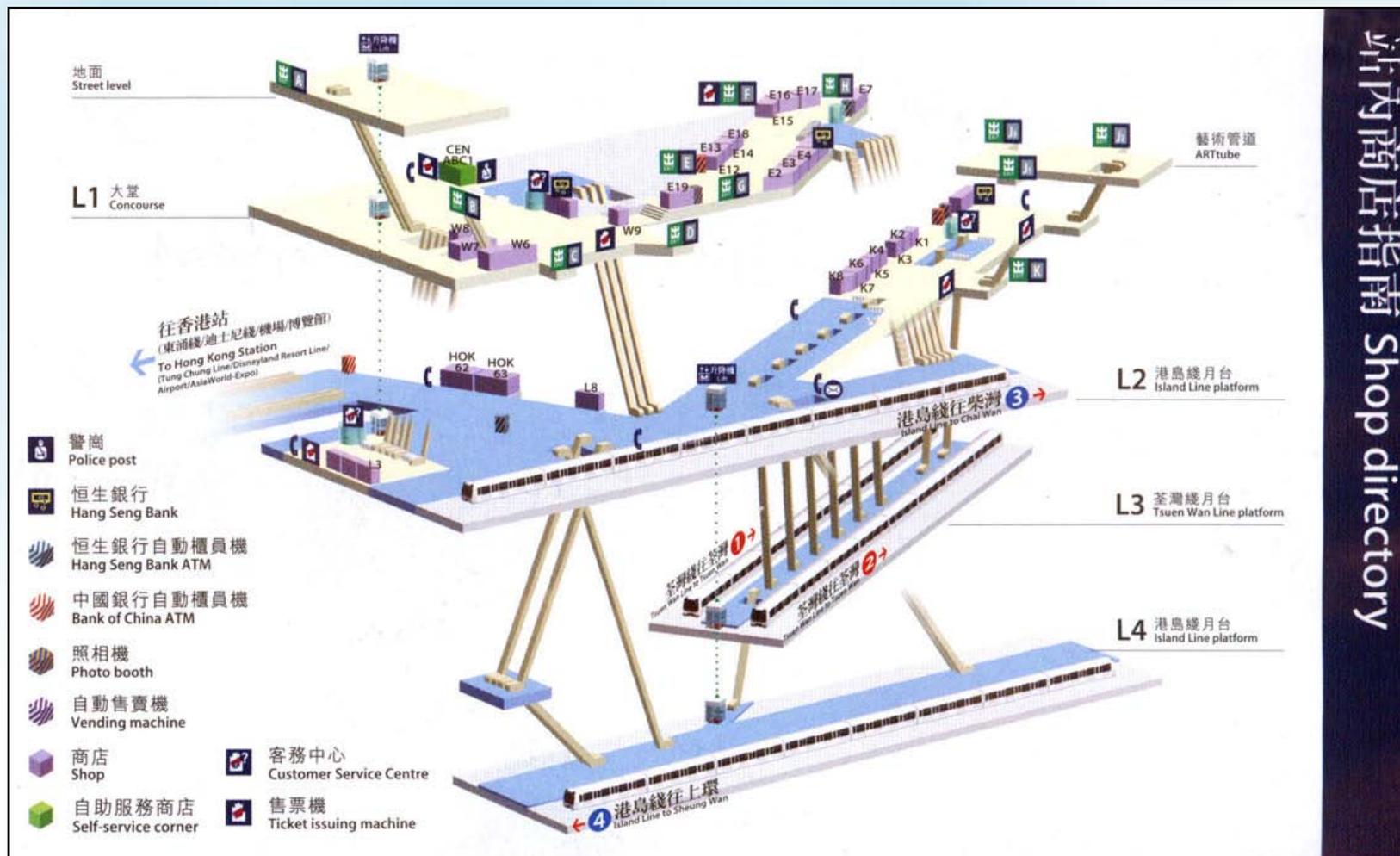
# Metrô de Hong Kong



14ª Semana de  
Tecnologia  
Metroviária  
2008



## Empreendimento IFC



Planta da **Central Station**, acesso ao **Shopping Integrado**

# Metrô de Hong Kong

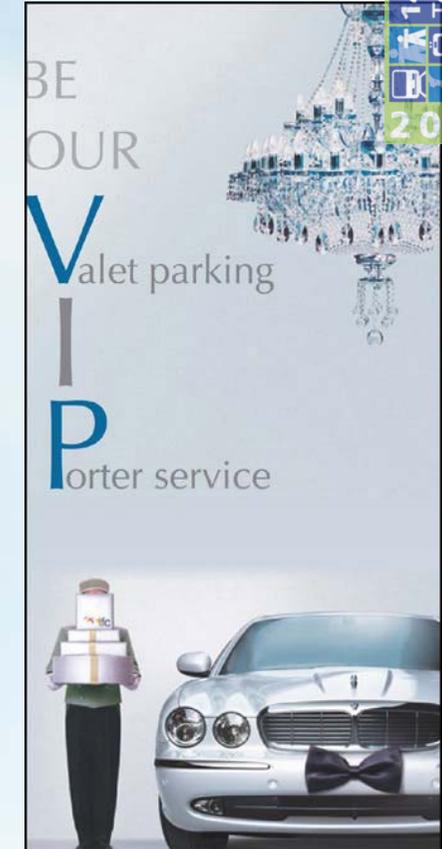
## Empreendimento IFC



**Vista do Edifício  
de escritórios**

# Metrô de Hong Kong

## Empreendimento IFC



Estacionamento

# Metrô de Hong Kong

## Empreendimento IFC



Vista externa do  
Complexo IFC

# Metrô de Hong Kong

## Empreendimento IFC



**Acesso à estação  
Central Station**

# Metrô de Hong Kong

## Empreendimento IFC



**Saguão da Estação  
Linha Airport  
Express e Shopping**

# Metrô de Hong Kong

## Empreendimento IFC



**Linha Airport Express**

# Metrô de Hong Kong

## Empreendimento IFC



Interior do trem  
*Linha Airport  
Express*

# Metrô de Hong Kong

## Empreendimento IFC



*Shopping Integrado*

# Metrô de Hong Kong

## Empreendimento IFC



*Shopping  
Integrado*

# Metrô de Hong Kong

## Empreendimento IFC



*Shopping  
Integrado*

## Empreendimento IFC



**Evento no IFC**  
***Live Music Performance***



## Empreendimento IFC



Express your fabulous self at ifc mall.

 ifc mall



**Evento no IFC  
em parceria com  
MasterCard  
*Set the Stage for Luxury***



# Metrô de Hong Kong

## Empreendimento IFC



Evento no IFC  
*Style Guide 2008*



# Metrô de Hong Kong

## Empreendimento IFC



**Bilheteria em  
Sunny Bay  
Station**

## Estratégia de Gestão dos Negócios

- Implantação de atrativos integrados às estações: centros de compras e lazer
- Desenvolvimento de *design* moderno
- Gestão focada na valorização da marca
- Manutenção tanto de empreendimentos comerciais e imobiliários quanto de estações
- Gestão da Mídia



# Metrô de Hong Kong

## Empreendimento IFC



Lojas na  
Estação de  
Transferência

# Metrô de Hong Kong

## Empreendimento IFC



Comunicação visual,  
e mapas para sinalizar  
o comércio e os  
empreendimentos

# Metrô de Hong Kong

## Empreendimento IFC



Mídia  
Instalação de nova  
iluminação

# Metrô de Hong Kong

## Empreendimento IFC



**Estação de  
Transferência**

# Metrô de Hong Kong

## Empreendimento IFC



Passarela de  
Integração  
Divulgação de  
Empreendimento  
Residencial MTR

## Benefícios

- Para os lojistas: maior público consumidor
- Para os usuários: facilidades  
mais serviços  
maior “experiência” na viagem
- Para a empresa: incremento de Receitas  
identidade com a marca  
pessoas mais felizes



## Política Comercial

- Disputam *market share* com competitividade (pagaram *royalties* aos estúdios Disney para adesivar um trem)
- Valorizam muito o uso do sistema - O metrô é mais rápido e cobra mais caro por isso

*“Se você usa MTR você tem mais tempo para sua vida - você pode gastar mais tempo com sua família”*

**Mais oportunidades = mais usuários**



# Metrô de Hong Kong

## Trem para Hong Kong Disney



# Metrô de Hong Kong

## Trem para Hong Kong Disney



## Empreendimento - *Elements*



O complexo *Elements* registra a visita diária de 120 mil pessoas. O número sobe para 180 mil durante os fins-de-semana.



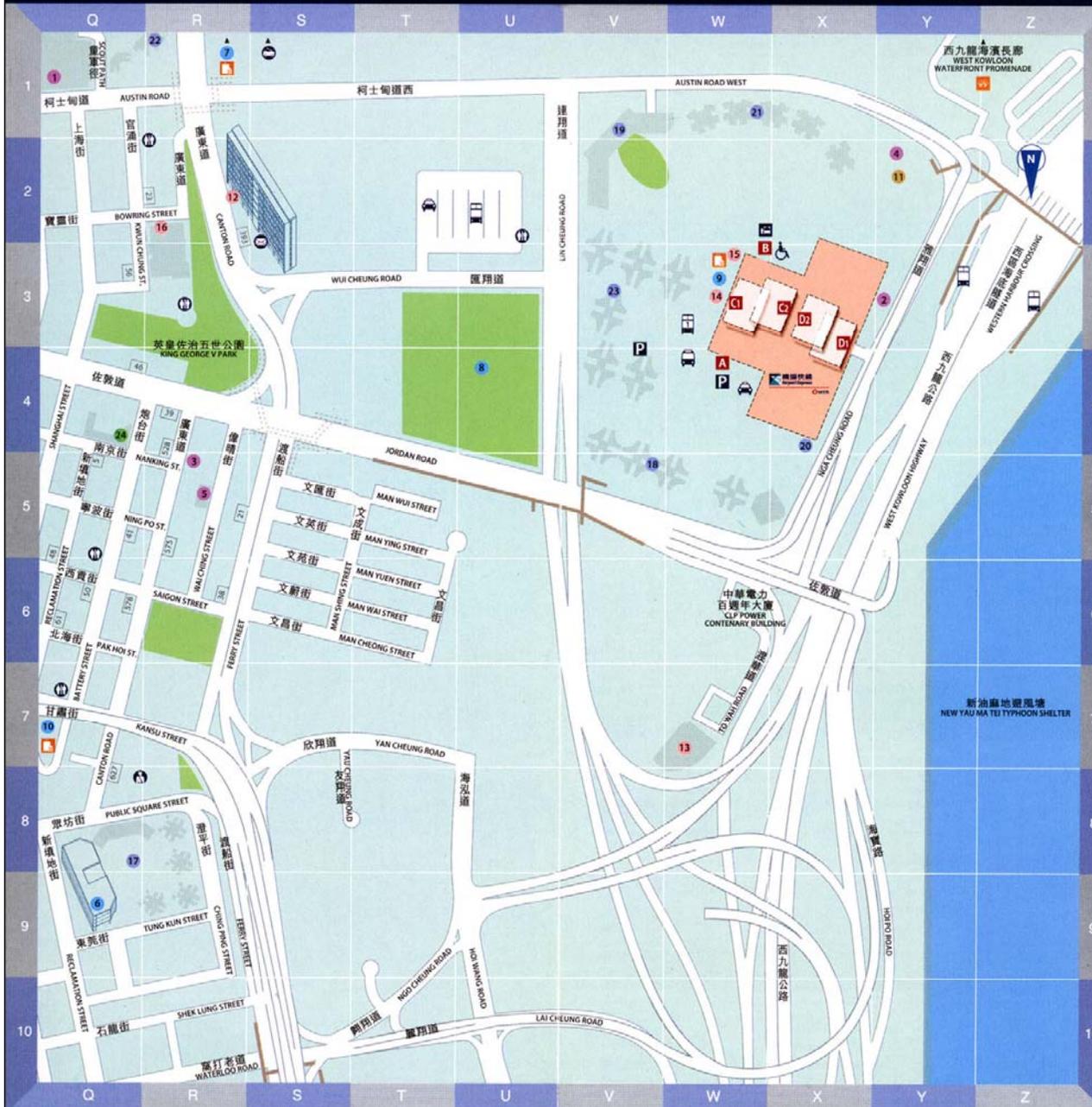
## Elements

- Integração entre escritórios, hotel, edifícios comerciais, *shopping center*, residências e sistema de transporte coletivo
- Urbanização da área e sistema viário
- *Leasing* da terra - 50 anos
- Aproximadamente 30% do valor do imóvel, pagamento pela concessão da terra. O valor é repassado ao governo
- Os imóveis são considerados *Premium*, valem em média 10% acima do preço médio
- As receitas são divididas entre MTR e empreendedores



# Metrô de Hong Kong

九龍站街道圖 Kowloon Station location map



Os empreendimentos  
são desenvolvidos  
em áreas a 5 min da  
estação (raio 400 mts)



# Metrô de Hong Kong

## Empreendimento - *Elements*



## Empreendimentos - Estratégia

- Vendem as residências, alugam os escritórios
- Além de construir os *shoppings*, fazem a comercialização e o gerenciamento
- Ganham com a valorização da terra e dos imóveis e investem os recursos na expansão
- De 1999 a 2006 construíram 72 mil apartamentos
- Fazem a manutenção dos edifícios residenciais como estratégia para manter a marca
- Forte estratégia de *marketing*



## Empreendimento



**Shopping  
Elements**

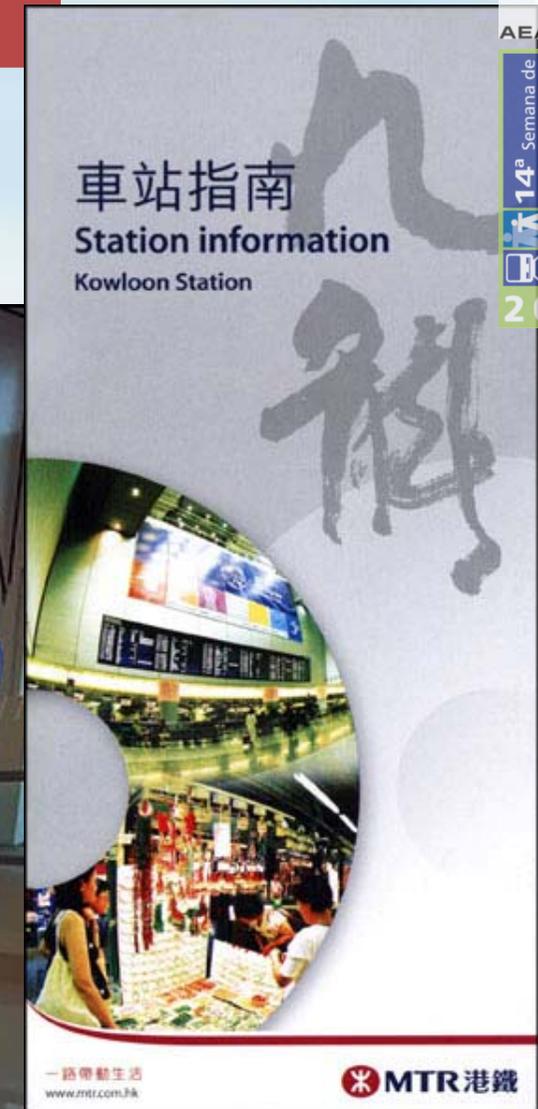
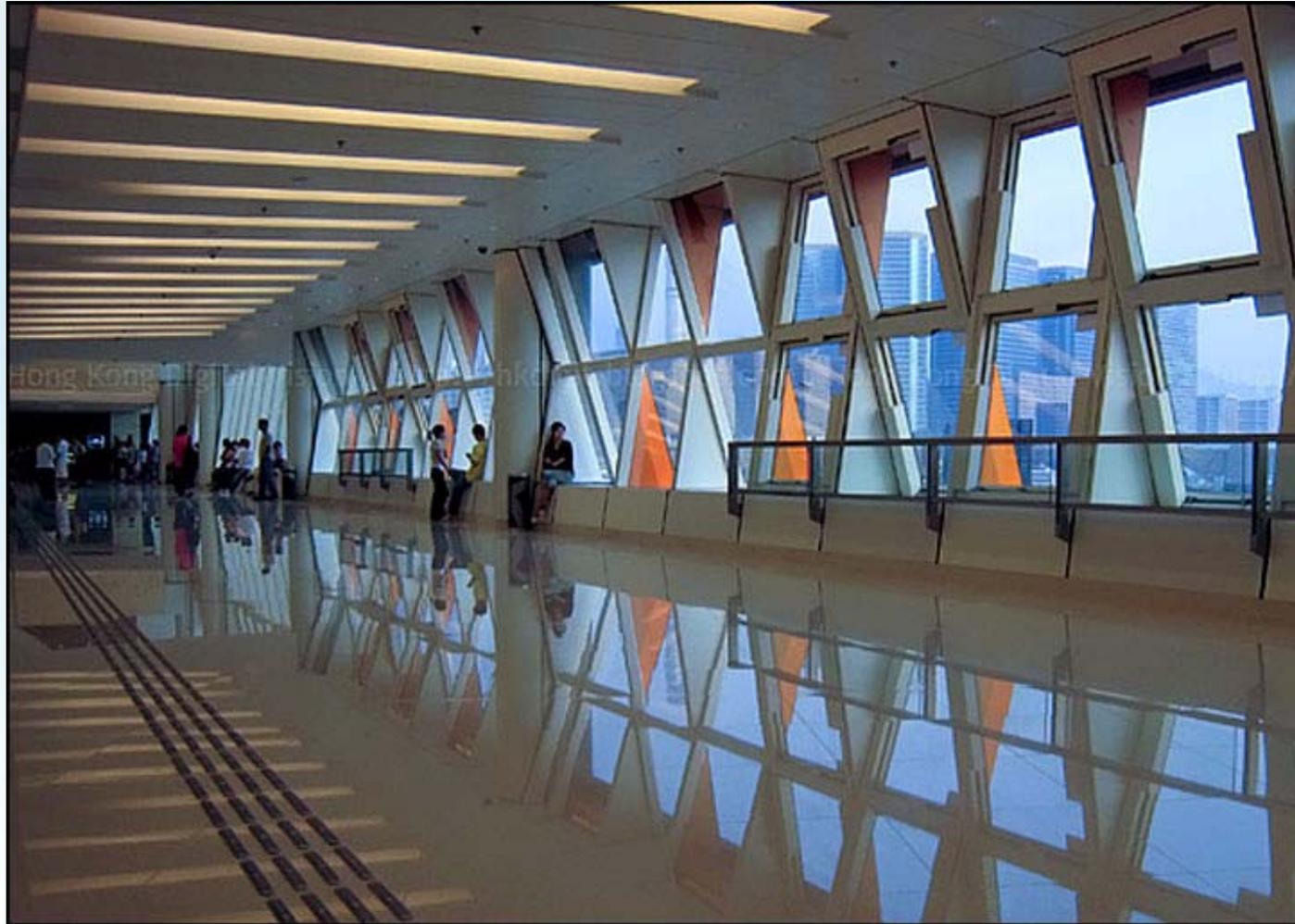
## Empreendimento



*Shopping  
Elements*

# Metrô de Hong Kong

## Empreendimento



*Shopping  
Elements*

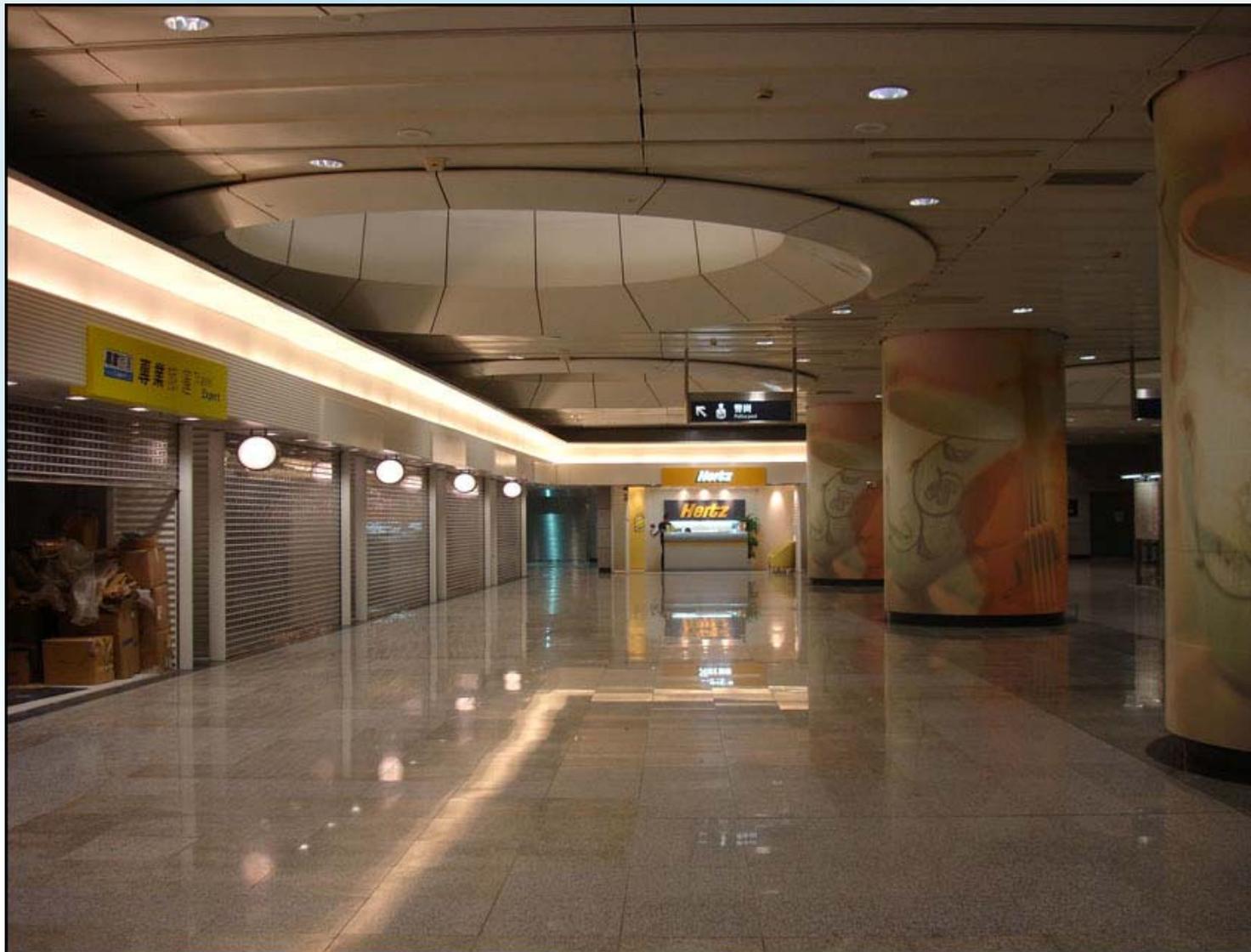
## Empreendimento



*Shopping  
Elements*

# Metrô de Hong Kong

## Empreendimento



*Shopping  
Elements*

## Empreendimento



*Shopping  
Elements*

## Empreendimento



*Shopping  
Elements*

## Empreendimento



*Shopping  
Elements*

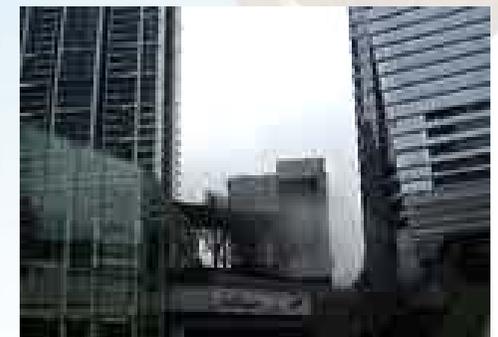
## Empreendimento



***Kowloon Station  
Acesso ao  
Elements***

# Metrô de Hong Kong

## Empreendimento



*Elements*

# Metrô de Hong Kong

## Empreendimento



*Elements*



AEAMESP

14ª Semana de  
Tecnologia  
Metroferroviária  
2008

# Metrô de Hong Kong

## **Destques:**

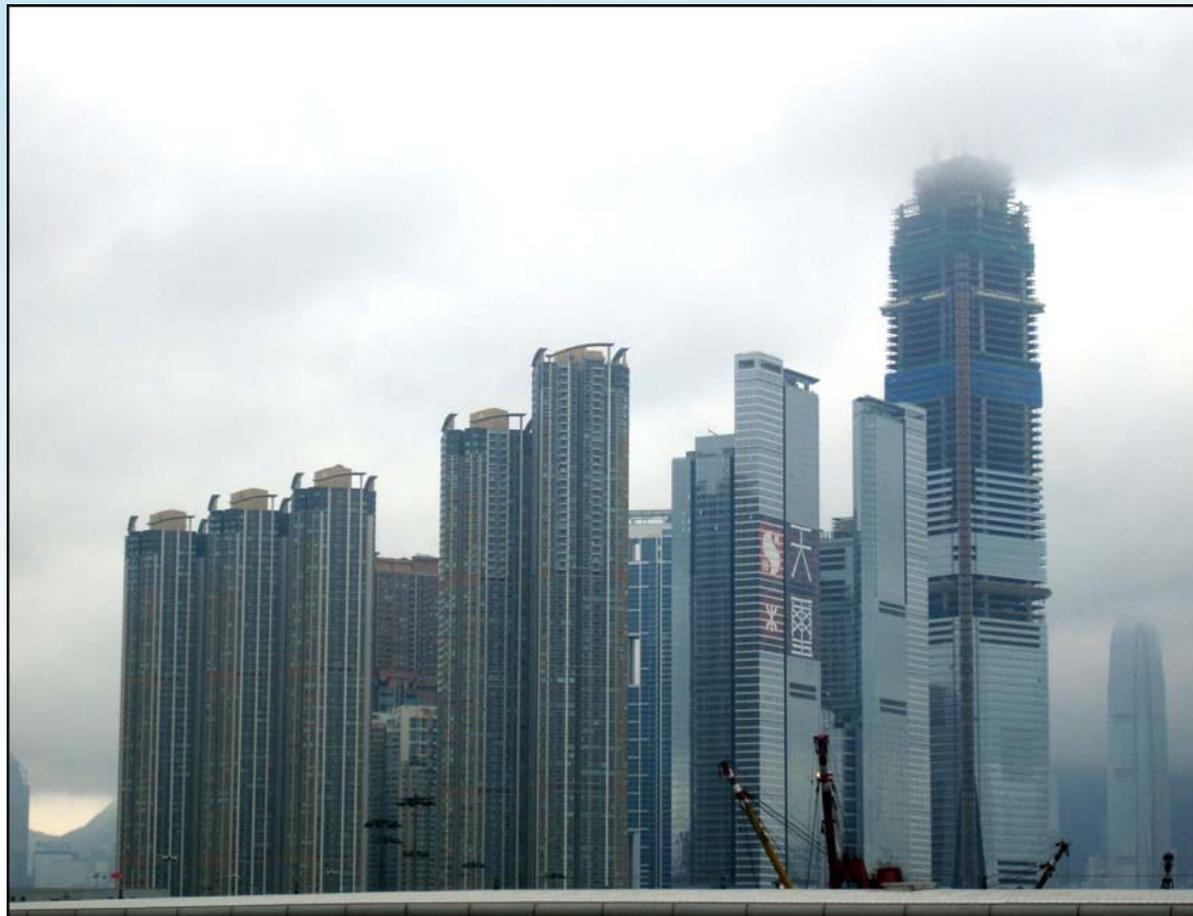
- Planejamento Integrado
- Transporte Coletivo como indutor de desenvolvimento urbano
- Alta valorização dos serviços ofertados
- Cuidados com a Marca
- Retorno financeiro para reinvestir



# Metrô de Hong Kong

**“Os investidores se interessam pela conveniência criada pelo Metrô quando da implantação de uma linha”**

**“O importante é atingir o objetivo das pessoas em relação aos seus desejos”**



**Quais conceitos utilizados em  
Hong Kong  
podem ser aplicados  
em São Paulo?**



# Metrô de Hong Kong



***Cristina de Carvalho Bastos – GNG  
mcbastos@metrosp.com.br***

## Receitas Não Tarifárias (1 U\$ = 7,8 HK\$)

- Locação de Quiosques e Lojas	- HK\$ 499 milhões
- Mídia	- HK\$ 593 milhões
- Telecom	- HK\$ 233 milhões
- Consultoria	- HK\$ 193 milhões
- Negócios Diversos	- HK\$ 223 milhões
Sub total	- HK\$ 1,7 bilhão
- Empreendimentos	- HK\$ 1,8 bilhão
Receita Total	- HK\$ 3,6 bilhões

