

天津宝龙广场商铺大量空置 业态面临艰难调整

本报记者 卢志坤 天津报道

紧邻天津滨海新区于家堡高铁站几百米的宝龙国际中心是宝龙地产控股有限公司(1238.HK,简称“宝龙地产”)在天津布局的第一个商业综合体项目,集写字楼、购物商场、公寓于一体,但开

大量商铺空置

在商场一楼,多个商铺早已人去楼空,透过紧锁的玻璃大门,店铺内部已经空无一物。

记者在1月底的一个周末和工作日两次前往天津宝龙广场探访时,近4万多平方米的商场内访客寥寥,商场内部分区域灯光昏暗。尽管商场一楼中庭仍在播放热闹的音乐以吸引人群,但围观者甚少。

在商场一楼,多个商铺早已人去楼空,透过紧锁的玻璃大门,店铺内部已经空无一物,唯一仍能向外界表明店铺曾经的租户身份的,只剩下门楣上尚未拆掉的品牌标识。如今在商场一楼看到的还能有点人气的店铺则是靠近室外的快餐店汉堡王和赛百味。

据商场里的商户介绍,过去这里曾经聚集了多家休闲和运动时尚品牌,如运动品牌新百伦、阿迪达斯、耐克、女鞋店铺百丽集合店等,珠宝店、手表店等也不在少数,但现在基本已经腾退了,客流不足让这里的店铺经营难以维系。

据此前的媒体报道,在2014年12月底开业时,天津宝龙广场开业当天共有包括牛子牛书吧、Balabala、星巴克、小鬼当佳等在内的113个品牌入驻,采用餐饮休闲娱乐45%、配套近25%、零售近30%的组合,一楼主要定位为潮流视界,二楼定位时尚秀场,三楼生活童超,四层乐食主义。本报记者在宝龙地产2014年年报了解到,该商场的儿童及餐饮业态占比达到了50%以上。

在一楼公共空间一个拐角处摆推出售阿迪达斯运动鞋服的销

业仅3年后,该项目的购物商场如今正面临艰难的业态调整。

《中国经营报》记者近期在该项目购物中心天津宝龙广场实地走访了解到,购物中心内的商铺多数已搬走,透明的玻璃橱窗内显得空空荡荡,部分尚未搬走的商铺则是大门紧闭,店内已经布

满了灰尘。仍在营业的一些商户说,他们没有搬走的原因是此前已经签了较长的租约。但他们表示,如今商场已经没有什么人气,与刚开业时的忙碌状况相比,现在每天的客流少得可怜。

宝龙地产承认天津宝龙广场满了灰尘。仍在营业的一些商户说,他们没有搬走的原因是此前已经签了较长的租约。但他们表示,如今商场已经没有什么人气,与刚开业时的忙碌状况相比,现在每天的客流少得可怜。

记者于1月底的一个周末和工作日两次前往天津宝龙广场探访时,近4万多平方米的商场内访客寥寥。

就是要搬到市里去。”这位商户口中的万达广场,距离天津宝龙广场大约1公里距离,于2017年底正式对外营业。记者在滨海万达广场走访看到,与天津宝龙广场的冷清相比,新开业不久的万达广场则热闹了许多,人流量较大。

紧邻于家堡高铁站的位置并未给宝龙广场带来客流上的优势。宝龙地产内部一位人士说,项目区位优势是好,但于家堡高铁站根本就没有什么人。

当地的从业人员表示,区域内的人口和消费都相对固定,随着开业商场的增多,同质化竞争分流了各家购物中心的消费。“塘沽(原天津塘沽区,后将塘沽区、汉沽区、大港区合并为滨海新区,天津宝龙广场、滨海万达广场均位于原塘沽区范围内)的消费也就这样,很多商场同质化竞争,但人流是相对固定的,到了这个商场消费,自然就不会到另一个商场消费,整个区域的人气需要提升。”

她告诉记者,他们店铺在3个月后将搬到天津主城区去。“我们之前也是想搬到新开业的万达广场去,但那边已经满了租,现在



记者在1月底的一个周末和工作日两次前往天津宝龙广场探访时,近4万多平方米的商场内访客寥寥。 本报记者卢志坤/摄影

万达广场的一位招商人员对记者表示。

据当地人士介绍,一家苹果的售后维修中心曾开在了天津宝龙广场,但去年将门店搬到了附近的文化中心。文化中心与滨海万达广场邻近。

宝龙地产称,去年从友谊商业退出滨海新区始,周大福大楼停建、泰达时尚空置、金街客流锐减等问题日益凸显,滨海新区的商业氛围始终未能达到预期。天津宝龙广场也在翘首以盼政府政策出台,大力发展区域内商业。

当记者询问天津宝龙广场当前的招商进展、后续业态调整计划等问题时,宝龙地产表示,集团已在积极想对策,联合当地政府共同拉动区域商业。对于商场当前的空置状况以及近年来的项目经营业绩,宝龙地产以业绩发布前的静默期为由不予置评。宝龙地产未在年报中披露单个项目的租金营收等数据。

目前正处在招商调整期。该公司对记者表示,天津宝龙广场的营运状况受到了区域整体环境因素的较大影响,滨海新区的商业氛围始终未能达到预期。但宝龙地产未就记者关于商场空置的具体情况、后续业态调整计划等问题的询问进行详细置评。

联合政府开发

增资完成后,宝龙地产和天津新金融须根据持股比例,分别向宝龙金骏提供6.07亿元和3.27亿元的无息贷款,作为收购天津新金融持有地块的对价。

天津宝龙国际中心是宝龙地产联合滨海新区于家堡金融区开发主体之一的天津国有投资平台天津新金融投资有限责任公司(简称“天津新金融”)共同开发的项目,位于于家堡金融区动工兴建的首个城市综合体。

2010年上半年,宝龙地产发布公告披露,公司旗下全资附属公司上海宝龙实业发展有限公司与天津新金融订立合作协议,宝龙地产通过增资,持有天津宝龙金骏房地产开发有限公司(简称“宝龙金骏”)65%的股权,天津新金融持有剩余的35%股权。宝龙金骏于2010年稍早设立。

在天津新金融将此前9亿元竞得的地块过户至宝龙金骏名下后,由宝龙金骏作为主体开发宝龙国际中心项目,土地占用面积约3万平方米,总建筑面积50多万平方米。主要由两栋写字楼、1栋商办公寓以及1个购物中心组成。

根据双方的合同内容,增资完成后,宝龙地产和天津新金融须根据持股比例,分别向宝龙金骏提供6.07亿元和3.27亿元的无息贷款,作为收购天津新金融持有地块的对价。

双方在协议中还约定,由宝龙地产向宝龙金骏提供的6.07亿元无息贷款中,天津新金融将免息垫付其中的3.035亿元,期限至2011年5月31日。

协议还约定,天津宝龙国际中心项目的商场、公寓及地下面积归属于宝龙地产,写字楼则归属于天津新金融。

实际上,天津新金融赋予宝龙地产的条件颇为优厚。在协议中,天津新金融还授予宝龙地产一项选择权,即宝龙地产可以在宝龙金骏成立3年内受让该公司剩余的

35%股权,以及在此期间天津新金融从宝龙金骏分配所得的资产,受让对价为天津新金融投入资金以年息6%计算的本利。若宝龙地产不行权,则天津新金融退出投资的方式为,将地块上的写字楼以成本价过户到天津新金融名下。

但在2011年,宝龙地产公告披露将不会行权。而不行权的一个结果则是,尽管在宝龙金骏的持股比例仅有35%,但天津新金融在宝龙金骏的运营决策上有同等的权利,宝龙金骏也从宝龙地产的附属公司变为合营公司。据记者了解,天津新金融目前依然持有宝龙金骏35%的股权。

《中国经营报》记者在项目现场了解到,天津宝龙国际中心的其中1栋写字楼已经竣工交付,如今归滨海广电所有,目前已部分入驻并开始办公。另一栋仍在建设中,高约280米,预计于今年10月完工交付。

公寓楼栋则已经竣工。该项目公寓业态的招商经理告诉记者,公寓楼栋可用于居住也可用于办公,可租可售。公寓当前只有一套157平方米的大面积户型可以出租,其他的主要是小户型的套间,但可以连起来打通做成较大户型的面积。

据他介绍,目前公寓购买用来办公的居多,租的较少。他说,大多是民营企业,也有3家国有企业入驻。但他未具体透露哪些企业入驻。

在天津宝龙国际中心购买了一套60多平方米公寓的一位女士对记者表示,她购买公寓主要是用于投资,如今装修之后,她将房子出租。“买时的价格加上后来的装修费用,单价算下来差不多在1.6万元/平方米,一年多下来,价格和现在差不多,房子基本没涨价。”她苦笑说着。

销售增速放缓 中海转向多元化

本报记者 金姝妮 北京报道

颜建国成为“掌门人”后,中海在公开市场拿地扩储的速度明显加快。中国指数研究院发布的《2018年1月全国房地产企业拿地金额TOP50》排行榜上,中国海外发展有限公司(00688.HK,以下简称“中海”)以138亿元位列第三,仅次于碧桂园,新增土储104万平方米。

增加土地储备的同时,中海对自身的定位也在转变。梳理公开信息可以发现,过去一年中海在向不动产开发运营集团转型升级的道路上表现得非常积极,对外力推“住宅开发、城市运营、创意设计 & 现代服务”三大产业集群。

转型升级背后,是住宅盈利空间被挤压,发展受限。近日,中海公布了2017年全年合约销售额,约为2320.69亿港元,2014-2016年这一数据分别是1408.1亿港元、1806.32亿港元和2106亿港元。相较而言,2017年同比增长10%的幅度,与2015年增长28%、2016年增长17%相比,速度明显放缓。

多元投资

中海通过各个不同渠道对外宣称,定位于成为卓越的国际化不动产开发运营集团,已经形成住宅开发、城市运营、创意设计 & 现代服务三大产业集群。

其中,住宅开发是中海多年来的老本行。董事局主席颜建国在2017年中期业绩会上表示,物业的开发与销售将仍然作为中海的主导业务,中海也会继续把90%的资源放在房地产行业上。

城市运营产业集群涵盖写字楼、购物中心、星级酒店、地铁上盖、城市更新、旅游度假、物流等产业。

“石景山区北辛安棚户区改造A区项目、B区土地开发项目”即北辛安棚户区改造项目,被中海地

增速放缓

易居研究院智库中心研究总监严跃进分析认为,对于中海而言,梳理出三大产业集群有助于中海多元化业务的发展,是其发展成综

合性的地产企业和地方政府谈判导入项目的较好优势。在严跃进看来,中海转向多元投资和其传统业务萎缩有关系。

中海寰宇天下是北辛安棚户区改造项目首期推出的住宅产品。销售人员介绍称,北辛安棚户区改造项目未来将建成集高端商务、综合换乘、购物休闲等多功能为一体的“中海科技金融城”。

据了解,中海寰宇天下目前已入市,销售均价61000元/平方米。此前,销售人员告诉记者该项目因为蓄客人数较多,购房者需要先给中海出示200万元存款证明才能

在开盘时参与摇号。“一期开盘5栋楼共300多套房源,目前已经排了2000多组客户。”

记者就中海科技金融城建设情况相关问题联系中海采访,但对方只就三大产业集群做了相关介绍,其他相关问题未做回复。

此外,城市运营方面,中海地产在天津滨海新区运营管理规模有超50万平方米的仓储物流基地,还在海南万宁、江西九江、安徽黄山等知名风景名胜景区布局及发展旅游休闲度假产业。

中海的创意设计与现代服务业官方归类中包括物业服务、教育、养老。中海物业创立于1986年,为中国首批一级资质物业管理

企业;旗下的华艺设计是中国百强设计院之一,中海社区内配建学校。此外,中海积极拓展养老产业,计划到2022年,将在老龄化程度较高,需求旺盛的一线及重点二线城市建设运营100个养老项目。

中海多元化值得一提的是,2017年12月14日,中海与京东签订战略合作协议,双方将在全国主流城市打造百家X无人超市,实现中海旗下商业地产全业态覆盖。另外,双方还将在某智慧城市样本园区内,合作开发全球物流云中心、无人仓、无人分拣物流基地、无人机枢纽、城市智能转运中心、智能配送终端、无人售货柜、无人超市及物流通路网络建设。

与京东合作前,中海先是以联合体形式获得雄安第一标,联合体由中国建筑旗下中建三局集团有限公司、中海地产、中国中建设计集团有限公司、中建投资基金管理(北京)有限公司组成,中标项目为雄安市民服务中心。后又以3698元/平方米的楼面地价、总价47.9亿元、商业自持比例100%,中标位于成都市天府新区秦皇寺板块的299亩地块。土地出让方案明确了其建筑制高点为677米,这一高度超越已建成的上海中心大厦(632米),将成为“中国第一、世界第二高楼”。

更早些时候,中海与麦当劳、国寿投资、平安不动产等达成了合作关系。

海淀消协助力推广“i维权”APP 公开招募消费维权志愿者

近日,中消协组织开发的“全国消协组织消费维权志愿者管理和服务平台”(软件通用名称“i维权”)正式对外发布,凡是愿意以消费者的身份自愿、无偿地参与消协组织开展的消费维权工作的社会各界人士,经当地消协组织登记备案后,通过“i维权”APP在线注册,可以成为全国消协组织消费维权志愿者。

海淀消协作为基层消协组织,广泛发掘辖区高校众多的优势,积极在志愿合作高校中助力推广“i维权”APP。截至2018年1

月31日,海淀消协已成功建设一支由59名法律专业大学生或研究生组成的消费维权志愿者队伍。本次招收的志愿者多趋向年轻化、专业化、高学历化,旨在更好地协助工商、消协等部门开展对经营者的监督,促进经营者服务的提升与改进,更好地开展消费教育引导工作,提高消费者合理消费、理性维权意识与能力。

下一阶段,海淀消协将紧紧围绕“品质消费 美好生活”消费维权年主题,继续协助做好“i维权”APP的宣传推广工作,广泛吸纳更

多热心社会公益、有志于消费维权事业的各界人士积极参与消协组织的活动,完善消费维权共治格局,更好地发挥维权志愿者队伍作用,促使经营者不断提升产品和服务品质,让消费者在便捷、安全、放心的消费环境中逐步提高幸福感和获得感,实现对美好生活的向往。

