

两年新增超100座购物中心 核心商圈项目空置率走高、闭店频现

上海商业地产“围城”

刘爽 本报记者 张玉 石英 上海报道

一方面是新项目扎堆入市，一方面核心商圈商业项目空置率走高，闭店频现，上海诸多商业地产运营商正打响“突围战”。

“这里仅租金一个月就需要56000元。由于商场人气少、店租高再加上人工成本，一天平均要卖6000元才能回本。很多处于亏损状态的店铺只能选择关店。”日前，在位于上海市闵行区吴中路的爱琴海购物公园，某餐饮区服务员李然(化名)向《中国经营报》记者表示。

兴业太古汇、爱琴海等商业空铺频现

位于南京西路的梅龙镇广场中多数店铺较为冷清，不少店铺都在打折销售，部分产品已经二折销售，但仍无人问津。

行业大环境下，2018年上海商业地产的表现并不理想。第一太平戴维斯数据显示，2018年前11个月，上海零售总额同比上升7.9%，增速较2017年同期下降0.2个百分点。2018年全年共90万平方米新增供应入市，较2017年下降7.3%。此外，2018年四季度核心商圈购物中心空置率较上季度上升0.2个百分点至6.8%，较2017年同比上涨0.9个百分点；非核心商圈空置率环比上升0.4个百分点至6.8%，同比上涨0.1个百分点。

2019年1月8日，本报记者实地走访发现，位于南京西路的梅龙镇广场中多数店铺较为冷清，不少店铺都在打折销售，部分产品已经二折销售，但仍无人问津。商场B1至一层的餐饮店铺客源密集，二至十层的店铺则客流量较低，jessica episode由于客流量少，将于2019年1月15日撤柜，翡翠酒家也贴出来停业告示。此外，梅龙镇广场的二层和五层分别有一家空置店铺标出“新店即将开业 敬请期待”的字样。

而在位于上海市静安区南京西路1168号的中信泰富广场除了几家餐饮，多数门店客流量少，大多店铺都在进行打折促销，但仍没有吸引太多顾客。记者同时发现，中信泰富上下六层，除一楼外均有空置店铺，其中二楼有5家店铺空置，三楼有6家，已接近该层总店铺的三分之一，且空置店铺外没有任何说明。

2019年1月9日，本报记者实地走访了位于上海市闵行区吴中

李然所说的现象并非个例。近两年来，商业地产呈现持续降温趋势。上海易居房地产研究院日前发布的《中国百城商业地产市场报告》显示，2018年11月，全国100个城市商业地产年初累计成交面积为14257万平方米，同比减少7.0%。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，2018年11月全国100个城市商业地产成交表现一般，这和全国市场的降温态势总体吻合。受住宅市场降温、银行贷款政策收紧、市场预期调整等因素影响，此类物业交易面临阻力。

路的爱琴海购物公园。值得注意的是，在通常人流较多的一楼，标识为“在此施工，敬请谅解”“Opening soon”“即将登场，敬请期待”“Coming soon”等字样的店铺占比一楼总铺面数量超过三分之一。其中，同样位于一楼的名为“AERONAUTICA MILITARE”的店铺甚至出现了闭店的情况。

在爱琴海购物公园的地下一楼，上述情况更为突出。大面积店铺均出现了闭店的情况。以餐饮为主要推介点的地下一楼仅有两三家店铺处于正常营业状态。

餐饮店服务员李然向本报记者表示，这里仅租金一个月就需要56000元。由于商场人气太少、店租太高再加上人工成本过高，一天平均要卖6000元才能回本。所以，很多处于亏损状态的店铺只能选择关店。

此外记者发现，月星环球港从一层开始有空置店铺，其中一至三层共有5家店铺空置，亨得利等三家正在装修升级，baby care和如一餐厅即将开业；四层有6家店铺空置，另有小菜园等四家餐饮显示开业在即。

2019年1月11日，记者走访发现，位于南京西路核心商圈的兴业太古汇有少量店铺正在围栏装修，表示即将开业。此外，一至三层均有不同数量的空置店铺。L3层的日置名媛美容店正在做活动，买300元的卡可以享价值5888元的服务。

尽管如此，近两年上海新增购物中心数量不断提升。数据显

连日来，《中国经营报》记者先后实地走访了梅龙镇广场、中信泰富广场、月星环球港、华润万象城、上海爱琴海购物公园、恒隆广场、兴业太古汇等核心商圈的商业地产项目进行走访并对所涉企业进行了采访。记者在走访中看到，核心购物商圈闭店、整修、空置等现象并不在少数。上海爱琴海购物公园相关负责人表示，不接受记者采访；华润万象城相关媒体对接人对于记者的采访请求亦未作出回应；中信泰富方面表示必须要实名转接相关负责人。

示，上海购物中心新开速度较快，2017年新开的有50家左右，2018年又开了60家左右。

在上海购物中心协会品牌专业委员会副秘书长杜斌看来，尽管购物中心数量增加，但“逛店”的人并没有增加，所以会受到一些影响。目前，购物中心尤其是传统购物中心都在进行调整，面积不够、品牌不足、丰富度不够，很容易就被淘汰掉。另外，经济下滑也有一定的影响，经济环境不乐观，大家攥到手里的钱少了。除此之外，还受到电商的影响。



一方面是新项目扎堆入市，一方面核心商圈商业项目空置率走高，闭店频现，上海诸多商业地产运营商正打响“突围战”。图为上海北外滩近期开业的一家购物中心。 本报资料室/图

体验式业态破局？

近年来，新零售成为多家商业地产运营商发力的方向。记者实地走访位于上海市普陀区的月星环球港了解到，体验式业态几乎遍布所有楼层。

根据第一太平戴维斯中国发布的《中国零售20城》专题报告，中国的零售格局极其多元，消费习惯具有明显的区域及城市差异。要想在这样多元化、创新型的零售市场蓬勃发展，零售业主必须做到思路敏捷，能够另辟蹊径。

CBRE世邦魏理仕在2019年1月16日发布的《2019年中国房地产市场展望报告》中指出，在继续演进的消费升级进程中，消费者日趋成熟并持续诉之更多新的需求。在销售渠道上，线上和线下已进入实质性的融合期，纯线上红利触顶，电商全面进驻线下。全渠道战略催生餐饮新型门店需求，比如“堂食+外卖”门店、不设置厨房的“共享餐厅”和智能门店等。在空间运营上，商场不再仅仅是购物的场所，还可以更多地承担娱乐、文化，甚至商务办公等功能；在消费

盈利承压

据新世界百货日前发布的2018年年报，2018年公司经营利润仅为1.85亿港元，较2017年的2.78亿港元减少了33.45%。2018年净利润为1108.5万港元，较2017年的1.28亿港元大幅下滑91.4%。

近年来，受宏观调控的大环境影响，商业地产的运营业绩也不甚理想。中指研究院日前发布的《商业地产市场月度报告》显示，2018

手段上，消费者连同品牌和商场都会参与到同一场零售新科技革新的浪潮中。

事实上，近年来，新零售也成为多家商业地产运营商发力的方向。2019年1月9日，记者实地走访位于上海市普陀区中山北路3300号的月星环球港了解到，其内设有通过扫码参与游戏的电子屏、VR虚拟现实体验设备、儿童乐园等，体验式业态几乎遍布所有楼层，价格在30~100元一次不等。与体验式业态的消费顾客相比，高档品牌和部分服装店铺则相对冷清。

上海市闵行区吴中路1799号的华润万象城冰场亦吸引了不少消费者，其中多数为学习滑冰的学生。相较冰场，会员制Meland儿童成长乐园和首次进入中国的终极银幕激光LUXE的百丽宫影城

年前三季度，批发和零售业同比增长6.5%，增幅较2017年同期回落0.7个百分点。住宿和餐饮业同比增长6.7%，增幅较2017年同期回落0.5个百分点。2018年1~11月，全国商业营业用房销售面积为1.01亿平方米，同比继续下降，降幅扩大2.3个百分点至5.1%。

从具体企业的运营业绩来看，据新世界百货日前发布的2018年年报，2018年公司经营利润仅为1.85亿港元，较2017年的2.78亿港元减少了33.45%。2018年净利润为1108.5万港元，较2017年的1.28亿港元大幅下滑91.4%。

截至2018年6月30日，新世界百货借款为18.77亿港元。值得注意的是，截至2018年6月30日，新世界百货流动负债为1273.9万港元，流动资产仅为289.1万港元。流动负债远远超过流动资产。

月星集团有限公司债券2018半年度报告显示，截至报告期末，月星集团的有息负债规模共132.04亿元，包括短期借款9.6亿元、一年内到期的非流动负债9.28亿元、长期借款81.73亿元和应付债券31.43亿元，合计占负债总额

的主力店的客流量较为冷淡，几家以箱包、服饰为主的店铺和六层几乎无人问津。

不过，记者在走访中了解到，类似体验式业态在人流吸引上也表现各异。爱琴海购物公园体验式业态类产品布局较为丰富，包括明珠美术馆、新华书店、红星电影世界、智旅冰雪乐园、击剑馆、酷乐潮玩、卡通尼乐园等。不过记者注意到，上述项目相关客流量稀少。

杜斌表示，体验式业态的分布非常广，商家需要针对自己购物中心的客群和周边的客群，了解这种体验式业态的东西是不是他们所需要的、大家喜欢的、是不是符合社会现状的，要根据不同的购物中心、不同的体验式业态、不同的需求来决定，否则会出现投入多，消费者少的情况。

比例为67.14%，占净资产比例为105.49%。

截至2018年12月31日止一个月，华润置地及其附属公司(本集团)实现总合同销售金额约人民币210.2亿元。总合同销售建筑面积约112.92万平方米。其中，操盘项目合同销售金额及合同销售建筑面积分别约人民币134.1亿元及94.71万平方米，分别按年下降51.1%及40.4%。截至2018年6月30日，华润置地流动负债为2809.67亿元，2017年同期则为2398.23亿元，同比增长17.16%。

截至2018年6月30日，恒隆地产收入51.50亿港元，同比下降19%，其中物业销售10.32亿港元，同比下降59%。

“大量新供应入市及宏观经济环境将导致整体租金涨幅有限，但新零售、体验式业态、跨界复合品牌开店需求仍然旺盛，支撑优质项目租金稳健增长。此外，部分存量项目虽开业初期租金较低、入驻率不高，但通过业态调整和持续引入新品牌使租金补涨，将巩固整体市场租金水平。”第一太平戴维斯上述报告指出。

海南双大集团多方受压：仅储备7个项目本土市场降温

本报记者 许永红 广州报道

行业竞争加剧以及本土市场形势突变，使得海南双大集团有限公司(以下简称“双大集团”)面临着诸多挑战。

成立十余年，海南本土房企双大集团的规模依然不大，在售项目仅有6个，规划中的项目也只有1个，且集中在海南市场。

眼下，房地产行业集中度不断上升，不少中小房企相继换挡加速冲刺市场规模。另一方面，海南楼市调控持续升级，市场成交量明显下跌，尤其是双大集团多个项目所在的三亚在2018年更是下跌了近6成。

受访业内人士指出，小型房企生存空间不容乐观，在未来剧烈的市场调整下，一些实力较弱的小型房企可能会被淘汰出局。

针对市场扩张、项目销售等情况，《中国经营报》记者致函采访双大集团方面，其工作人员表示悉采访文件并提交相关部门，但截至发稿时记者未获回应。

竞争优势不明显

国家企业信用信息公示系统显示，双大集团成立于2007年8月。依据官网资料信息，进入海南以来，双大集团先后投资近10余亿元，在三亚、五指山、保亭、琼中等地独资或合作开发了涉及房地产、旅游与酒店等领域若干项目。

记者注意到，尽管成立已逾10年，但双大集团项目储备并不充裕，远落后于目前房地产行业竞相发展的势头。

目前，双大集团已建成正在销售中的项目仅有6个，正在规划设计中项目仅有1个，正在待建中的项目则为0个。也就是说，目前双

市场严峻

市场规模和发展步伐掉队之外，双大集团也面临着严峻的市场环境和行业竞争。

近年来，包括恒大、雅居乐、融创等品牌房企不断发力布局海南市场，冲击着本土房企的生存空间。另外，近一年来，海南省楼市调控持续升级，也让房企的销售推进和市场扩张受到阻碍。

2018年4月底，海南省人民政府办公厅发布《关于进一步稳定房地产市场的通知》，明确实行严格的限购政策，在已出台限购政策的

基础上，实施全域限购。

具体来看，五指山、保亭、琼中、白沙4个中部生态核心区市县建设的住房只能面向本市县居民家庭销售。海口、三亚、琼海已实行限购的区域，非本省户籍居民家庭购买住房的，须提供至少一名家庭成员在我省累计60个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

记者注意到，五指山、保亭、琼中和三亚，这是目前双大集团现在项目的所在市县。6个在售项目中，揽海听涛小区、双大国际公馆、

大集团仅拥有7个项目。而且，这7个项目均位于海南。

在多数中小房企冲刺规模的背景下，双大集团现在在市场规模较小，且集中本土市场，与快速发展、全国化布局的行业形势形成了明显差别。

据第三方统计机构克而瑞研究中心发布的《2018年中国房地产企业销售TOP200排行榜》，2018年TOP200各梯队房企规模持续增长，销售金额集中度较2017年同期均有较大幅度的提升。其中，2018年TOP10门槛超2000亿元、TOP30门槛已达千亿。另外，TOP100房企的门槛

增长近43%达218.5亿元，而TOP200房企的门槛则继续保持在50亿元左右。

克而瑞研究中心指出，当前中小房企把规模维持在300亿元以下，仍然有一定的生存空间，但想把规模做到300亿元，对投资布局、融资能力、内部管控等要求极高，因此难度较大，这个区间是目前房企发展的瓶颈。而对于尚在成长和高速发展中的房企而言，业绩规模仍将处于企业战略的重要位置。

另外，2018年土地市场虽然有所降温，但仍有26家企业新增土地货值突破千亿元，以及22家企业新

增土地面积达到1000万平方米。“随着行业集聚程度的加快，以及‘房住不炒’等相关监管政策的深入，相对于大型房企，小型房企的生存环境可谓‘凄凉’，存在项目储备上面的劣势，‘活下来’比往年更为艰难。”著名经济学家宋清辉告诉记者，从房地产市场的表现来看，小型房企的境况已经大不如从前，生存环境越来越难，如何在融资不畅的环境下谋求生存空间，已成为这些小型房企不得不思考的重大命题。

宋清辉认为，整体来看，小型房企生存空间不容乐观，在未来剧烈的市场调整下，一些实力较弱的

小型房企可能被市场淘汰出局。

“未来，房地产行业依然会延续强者恒强局面，留给小型房企的生存空间已经不大。”

在接受记者采访时，易居研究院智库中心研究总监严跃进分析，此类中小房企位于海南本土，对于当地的政策熟知程度和具体的营销资源会比较多。不过很显然，此类本土房企面临外来房企的竞争，很多外来房企对于土地成本的承受能力相对较好，从而导致拿地方面竞争加剧。从海南当前楼市的投资情况看，多少说明了一点，即企业之间的品牌竞争力度会非常大。

对于项目销售是否受到影响，记者向双大集团方面了解相关情况，但并未获得回应。

目前，海南楼市调控未有放松迹象。2019年1月8日，海口加码楼市调控，宣布暂停向企事业单位、社会组织及个体工商户出售商品住宅。“海南楼市调控短期内是没有松绑动向。即便是海南当前楼市降温，也没有松绑的空间。”严跃进指出，在这样的背景下，对于本地小房企来说，与其追求规模，不如追求产品质量。