

核心商圈繁华不再 最大地下商业街区将拍卖 南京商业地产“入冬”

本报实习记者 郭阳琛
记者 刘颂辉 南京报道

作为南京第二大商业地标，湖南路商圈十多年来几经规划、整改一直未能恢复往日的繁华。近日，南京市中级人民法院发布公告表示，湖南路商业街将整体拍卖。

此前，始建于1957年的山西路百货大楼以3.2亿元的价格进入拍卖程序却最终流拍，后续将

地标项目被拍卖

7月17日，记者现场走访发现，整条湖南路商业街显得异常冷清。

自诞生之日起，长达1030米的湖南路地下商业街区项目就饱受争议。

湖南路地下商业街，总建筑面积约8.6万平方米，全长1.1公里，贯穿整个湖南路商圈，涵盖多种中高端业态，是南京最大规模的地下商业街区。

公开资料显示，2006年8月，南京大唐教育发展有限公司(以下简称“大唐教育”)以7700万元的价格拿下湖南路地下商业街用地，随后成立南京东方大唐置业有限公司(以下简称“东方大唐

老牌商圈“冷热不均”

茂业天地项目由于前期规划、定位到运营期间一连串的问题，导致开业运营不久后3层以上的商场入住率就偏低。

在南京主城区，新街口和夫子庙一直是人流量较大的老牌商圈。

自2006年开业以来，德基广场逐渐成为了新街口的“吸金之王”。数据显示，2018年，德基广场的销售额达到100亿元，力压北京国贸商城、深圳万象城，位居全国购物中心第二名。

7月18日下午，记者在德基广场看到，地下商场熙熙攘攘，地上部分显得冷清不少，宽阔的走廊上只有少数顾客。以广场一期一、二层为例，近三分之一店面内没有顾客，还有不少导购员站在店前吆喝招揽顾客。一家服装店的工作人员介

降价20%继续拍卖。而在商业分布密集的河西地区，嘉业国际城购物中心、金源广场、乐基广场等多家商业项目开业仅仅几年，却已陷入商铺大面积空置、人气惨淡、濒临倒闭的窘境。南京商业地产遭遇“寒冬”。

《中国经营报》记者现场走访南京较为活跃商圈的德基广场、金鹰国际购物中心、水游城、茂业天地等商业综合体项目发现，不同项目“冷热不均”情况明

地标项目被拍卖

7月17日，记者现场走访发现，整条湖南路商业街显得异常冷清。

公司”)作为项目公司。由于各种原因，直到2015年该项目才全线封闭施工。近日，南京市中级人民法院发布(2018)苏01执1914号公告。该公告显示，南京市中院在执行廊坊京御房地产开发有限公司(以下简称“廊坊京御地产”)与东方大唐公司借款合同纠纷案件中，根据廊坊京御公司的申请，拟对被执行人东方大唐公司名下位于湖南路福地商业街区的土地使用权及在建工程进行整体处置。

根据南京市中级人民法院发

老牌商圈“冷热不均”

绍，德基广场定位高端，每家品牌基本都有固定的客群，人流量也集中在工作日下班后和周末下午。

值得注意的是，德基广场有较多店铺处于停业、关闭状态。据记者不完全统计，仅一期部分就有30余处店铺被围栏围起。周边店铺的工作人员告诉记者，以上店面大多从今年四五月份开始进行重新装修，最晚将于8月开业。

对此，德基广场有限公司品牌和公关方面负责人何经理表示，一期由于开业时间“依托于新街口地铁7号口，地下部分人流量一直很多，而地上商场的客流主要集中在

显，商场地上、地下部分人流量相差较大，并且存在空置率较高的问题。

针对上述情况，德基广场方面回复称，广场一期由于开业时间较早，有些店铺以前的装修风格有些跟不上广场的格调，就会要求这些店铺进行重新升级装修，而不会对品牌进行置换调整。

未来南京商业何去何从？戴德梁行南京公司副总经理宋诗雨认为，传统的百货模式需要向购物

地标项目被拍卖

布公告称，湖南路商业街将整体拍卖，请购买人于7月18日至20日进行登记。经查，东方大唐公司名下位于湖南路福地商业街区的建设项目现已停工，且尚未达到交付和竣工验收的条件，但东方大唐公司已将部分商铺进行了对外销售，并办理了合同备案登记。

7月17日，记者现场走访发现，整条湖南路商业街显得异常冷清。沿街建筑被绿色防护网和脚手架包围着，正在进行重新改造，大部分店铺处于暂时歇业或转租状态，玻璃门上粘贴着“促销”“打

老牌商圈“冷热不均”

休息日。周五、周六和周日，整个广场的日均客流量在8万到10万人之间。”何经理告诉记者。

地下的平价餐饮娱乐业能够吸引大量人气，不过，宋诗雨认为，该类业态由于租金较低，对建筑物的要求、损耗也较高，会拉低商场的收益水平，因此不能过度盲目扩张。地上部分的中高档、快时尚品牌人流变少，主要是受网络销售影响。

在位于新街口的金鹰国际购物中心，A座自5月24日晚发生火灾后一直处于封闭施工状态，B座有三家店铺处于空置状态，但同样存在地下、地上部分人流量相差较



据记者不完全统计，仅德基广场一期部分就有30余处店铺被围栏围起，处于封闭停业状态。
本报实习记者 郭阳琛/摄影

中心模式转变，强社交重体验也将成为未来商业的发展趋势。购物中心大打体验牌，品牌方也从多个

地标项目被拍卖

折”等字样。而地下商业街项目仍然处于毛坯状态，没有任何工人在进行施工。从项目已建成的人口望去，堆积着大量的碎石和积水，并有防护网和护栏把“洞口”罩住，显得十分荒凉和破败。位于商业街地下二层的项目接待中心，如今也是大门紧闭。

天眼查显示，东方大唐公司成立于2006年9月11日，注册资本2亿元。南京大唐工贸发展有限公司为最大股东，持股比例为50%。自2015年至今，东方大唐公司一

老牌商圈“冷热不均”

大的现象。

金鹰国际商贸集团有限公司向记者回复称，金鹰A座外广场自4月起即进入封闭施工，其中100多个品牌已调整至B座，预计11月将全面打开。金鹰商贸方面表示，金鹰新街口店共有品牌656个，目前B座在营455个。未来将结合A馆调整升级规划，进一步提升零售品牌的店铺级次，增加更多新兴生活业态。B座重点围绕家庭消费群体进行打造。

夫子庙商圈的水游城与茂业天地仅一街之隔，运营状况却是“冰火两重天”，水游城人气较高，茂业天

方面展开深度合作，通过强社交重体验概念，促使跨界成果达到1+1>2的效果。

地标项目被拍卖

直深陷法律纠纷，发生了16起因民间借贷和金融借款合同纠纷引起的诉讼。其中，与廊坊京御地产互为原被告的法律诉讼就有4起。

据《现代快报》报道，公司监事胡玲秋曾表示，2016年，东方大唐公司引入过一家A股上市公司一度持股50%，但在2018年退出。在此期间，该公司先后通过两家银行向东方大唐公司发放过4笔、总额达10亿元的委托贷款。然而截至去年末，上述4笔贷款均已逾期，这些贷款均是以湖南路地下商业街的土地使用权作为抵押。

老牌商圈“冷热不均”

地却客流稀少。茂业天地临近中华路的三层独栋商铺本是Foever 21品牌，但自从该品牌今年5月起退出中国市场后，一直空置至今。

记者调查发现，茂业天地由于人流量较少，店铺空置率将近三成。一位长期关注南京商业地产市场的分析人士透露，茂业天地项目由于前期规划、定位到运营期间一连串的问题，导致开业运营不久后3层以上的商场入住率就偏低。“商场主体的百货模式是项目硬伤，与当下的消费习惯已经格格不入，需要花更大的力气做精准定位业态来引入客流。”

资金缺口巨大融资频频 “安全门”失守事故多发

建发股份陷高周转“魔咒”

本报记者 郑娜 刘颂辉 上海报道

在房企融资消息一波波传出的时候，厦门建发股份有限公司(600153.SH，以下简称“建发股份”)则接连发债。

8月6日，建发股份公告称，其子公司建发房地产集团有限公司(以下简称“建发房产”)发行了一笔规模为8亿元的短期融资券，发行利率仅3.38%/年。

事实上，建发股份在融资方面似乎并未受到融资收紧的影响。据记者不完全统计显示，包

8个月融资逾百亿

背靠地方国资委，建发股份发债融资一直都颇为顺畅。招商证券研报显示，截至2018年末，建发股份依靠集团信用优势，具有多渠道获取低成本融资的实力，报告期内公司及其子公司共发行82亿元超短期融资券、17亿元中期票据、15.5亿元非公开定向债务融资工具和25亿元资产支持证券。

进入2019年以来，建发股份融资步伐还在加速。据记者不完全统计，建发股份及其子公司已发行71亿元的短融、10亿元中期票据、5亿元资产支持票据和14.5亿元非公开定向债务融资工具。

期间，建发股份一笔规模不超过50亿元的公司债于7月23日获得中国证监会核准批复。同时，7月20日，建发股份公告称，董事会同意建发集团向中国银行间市场交易商协会申请注册发行中期票据，发行金额不超过30亿元，期限不超过5年。

括其旗下两个运营房地产业务的子公司建发房产、联发集团有限公司(以下简称“联发集团”)在内，2019年以来，建发股份方面累计发行了71亿元的短融、10亿元中期票据、5亿元资产支持票据和14.5亿元的定向债务融资工具。

高频融资的背后，除了借新还旧之外，建发股份不断扩张的房地产业务也加大了对资金的需求。据披露，截至2019年3月底，建发房产各在建项目已累计投资1085.33亿元，按权益比例计算，尚需支出投资

8个月融资逾百亿

其中，建发股份募集资金多用于偿还借款。据披露，2019年以来，建发股份发行的30亿元超短融中皆“用于补充公司本部及子公司流动资金”。而建发房产先后披露了5次融资，共计募集资金42.5亿元，其中有37.5亿元用于偿还金融机构借款。同期，联发集团发行了两期超短融及一期非公开定向债务融资工具，共计融资金额23亿元，皆用于归还银行借款等。

58安居客房产研究院首席分析师张波表示，“借新还旧”是当下不少房企都会采用的手段，2019年房企迎来短期偿债小高峰，根据58安居客房产研究院跟踪监测，2019年房地产境内外债券还款总额相当于2018年还款规模的两倍多，在此背景下，房企资金压力也在持续增加。建发目前也是面临短期偿债的压力，通过借新还旧的方式可以缓解短期的资金压力，但长期的压力则依然存在。

224.19亿元；联发集团项目未来三年预计投资365.93亿元。

加速运转的房地产业务在给建发股份带来收益的同时，也对其安全风险控制提出了更高的要求。据披露，2019年以来，建发股份旗下已先后有两个项目出现了安全事故。

《中国经营报》记者就项目事故、企业发债等问题致电建发股份方面，对方表示相关问题“等领导回复比较合适”。截至发稿，建发股份方面未就采访函给出进一步回复。

8个月融资逾百亿

值得一提的是，在建发房产发行2019年第一期短期融资券的同时，建发股份下调了“17建发01”的票面利率，调整后适用票面利率为4.65%，调整后适用票面利率为3.5%；本期债券发行总额为10亿元。某固收基金经理指出，不上调利率的原因可能是之前的利率本来就合理，或公司本身不差钱。

通常情况下，如果发行人信用等级良好，债券回售市场上资金充足，调高利率来吸引投资者继续持有债券，所要承担的融资成本要高于发行人重新发行债券的利率，那么发行人就可以选择不上调利率。“只有发债困难的，才会提高利率”，有市场人士指出，建发股份发债容易，且利率维持在较低的水平，无需调高利率吸引投资者，“重新发一波就行了。”

事实上，建发股份最新发行的2019年度第二期超短期融资券的利率仅2.85%。

三四线土储占比高

建发股份频发发债，除了借新还旧之外，还有部分资金直接用于普通商品住房项目建设。建发房产的2019年第一期中期票据中有5亿元用于普通商品住房项目建设。

对资金需求的不断扩大源于建发股份越来越多建设项目的开展。截至2018年底，建发股份应付票据及应付账款227.04亿元，较年初增长33.82%，主要就是由于房地产业务新增开发项目较多，应付工程款增加所致。

事实上，近年来，建发股份新开工面积增长迅速。据披露，2016年~2018年间，建发房产新开工面积分别为89.1万平方米、332.09万平方米、592.25万平方米；同期，联发集团的新开工面积分别为196.97万平方米、295.03万平方米、563.1万平方米。

截至2019年3月底，建发房产共有76个在建项目，可售面积共约

风险控制欠佳

建设规模快速扩张的同时，建发股份的房地产业务也在快速发展。2018年，建发股份实现合同销售金额735.98亿元，同比增长60.83%；其中权益销售额584.5亿元，同比增长42.79%。

这与建发股份转型高周转模式密不可分。国泰君安2018年初发布的研报指出，建发股份2016年开始，土地储备和新开工速度明显加快，从高价高利润模式向低价高周转模式转型，“2018年将步入业绩高增长阶段”。

据建发股份2018年年报披露，建发地产和联发集团项目从拿地到开盘时间均缩短了1个月。

业内人士分析指出，高周转的动机就是要做大销售规模；不过从实际情况来讲，高周转也会使得企

919.93万平方米；同期，联发集团在建及拟建项目数量共53个，总权益建筑面积1225.18万平方米。

不过，当前建发房产及联发集团的土地储备、建设项目中，有不少位于三四线城市。

据披露，截至2019年3月底，建发房产上述在建项目中，按可售面积计算，三线城市占比34.08%；其土地储备计容建筑面积123.41万平方米，三线城市占比49.61%；同时，其位于珠海和南京的部分地块楼面价偏高。同期，联发集团上述在建及拟建项目中位于三线城市占比达60.55%。

联合信用评级报告指出，建发股份三四线城市房地产库存较大，存在一定的去化压力。事实上，已有项目因市场不及预期造成了减值损失。据披露，截至2018年底，建发房产存货合计计提跌价准备

风险控制欠佳

业过于急躁，导致质量管控跟不上，出现质量问题。

住建部发布事故快报显示，3月29日，位于福建省龙岩市新罗区的建发富力·玺院B标段公共门厅及电梯轿厢工程项目，发生高处坠落事故，死亡1人；该项目建设单位为龙岩利荣房地产开发有限公司。

7月7日，位于福建省漳州市龙文区的建发·央著1-15#楼及地下室、配电室、物业门卫(不含桩基)项目，发生物体打击事故，死亡1人。该项目的建设单位为建发福建兆联房地产有限公司。

据建发股份2018年年报显示，建发股份间接持有龙岩利荣房地产开发有限公司30%的股权，建发房产还为后者提供了2400万元的担

市场供销规模萎缩

近年来，南京城市格局持续向外围扩容，外围区域商圈成熟度不断提升，城区竞争愈加激烈，存量项目面临较大运营及调整压力。

同策研究院发布的分析报告显示，上半年，南京商业市场供应41.72万平方米，成交30.26万平方米，成交价24381元/平方米，“相比于2018年，上半年商业市场供销规模萎缩明显。”

近年来，南京城市格局持续向外围扩容，外围区域商圈成熟度不断提升，城区竞争愈加激烈，存量项目面临较大运营及调整压力。河西商圈作为新兴商圈，发展势头迅猛，商业体量逐步释放，但却存在部分大型商业项目建设多年未能“入市”的困局。

值得注意的是，奥体苏宁广场、紫鑫中华广场等多家商业项目还陷入“烂尾”风波。其中，自2008年苏宁集团以4.29亿元拿地后，奥体苏宁广场一直悄无声息。2017年，曾有媒体报道该项目将与恒大联合开发但也无后续。今年1月，南京市规划局发布了该项目的规划设计方案批前公示。据多年观察南京地产的业内人士透露，截至目前，奥体苏宁广场还未动工，“这些年有过多次开工传闻，但一直都没动静。”

“目前河西尚处发展阶段，前期开业的多家大型商场仍未见大的起色，这对其他正在规划中、待开业的商业项目都是有压力的。”宋诗雨分析表示，预计在未来两三年内，人口将随着新住宅的交付进一步聚集，商业也会进一步地成熟，成为南京的商业新亮点。

未来南京商业地产将何去何从？仲量联行南京分公司战略顾问部总监王萌认为，南京未来的商业项目应由百货模式逐渐向购物中心模式转变。应不断提高商圈的高端化和国际化程度，在固守中端商业基础的同时，增加高端商业的比率，让内地、香港、台湾和外资企业形成“百花齐放”的局面。

2.74亿元，对其位于福州、漳州、龙岩的项目进行计提。

张波指出，三四线城市在今年下半年或迎来去化压力增长，但并非所有城市的去化都有压力，包括前期棚改已经完成的，即购房需求开始锐减的城市压力会增长明显。

也有业内人士表示，三四线城市现在没有市场想象得那么悲观，有些表现还是可以。但也必须要看到，三四线城市当前市场反弹的空间也是受到限制的，部分土地项目以前地价比较高的时候入手，后续如何销售，这是当前建发等企业要注意的内容。

值得注意的是，未来持续增加的项目建设对资金的需求持续增加，也在推高建发股份的债务规模。截至2019年3月末，其负债合计1883.43亿元，较2018年末的1630.36亿元增长了15.52%。

保；而福建兆联房地产有限公司则为建发房产下属子公司。

不过，张波也指出，高周转本身并不必然引发工程安全问题，引发工程安全问题的主要因素在于运营管控，只有当企业本身的运营管控能力不足以支撑更高周转时，才会引发运营管控的各种问题，工程安全问题只是问题之一，还包括建筑质量、人员管理、资金安全等多个维度。

此外，5月10日，南宁市城市管理综合行政执法局下达了一份针对南宁联泰房地产开发有限公司的行政处罚决定书，原因是其违规排放污水。天眼查信息显示，联发集团持有南宁联泰70%的股份，建发股份持有其30%的股份。