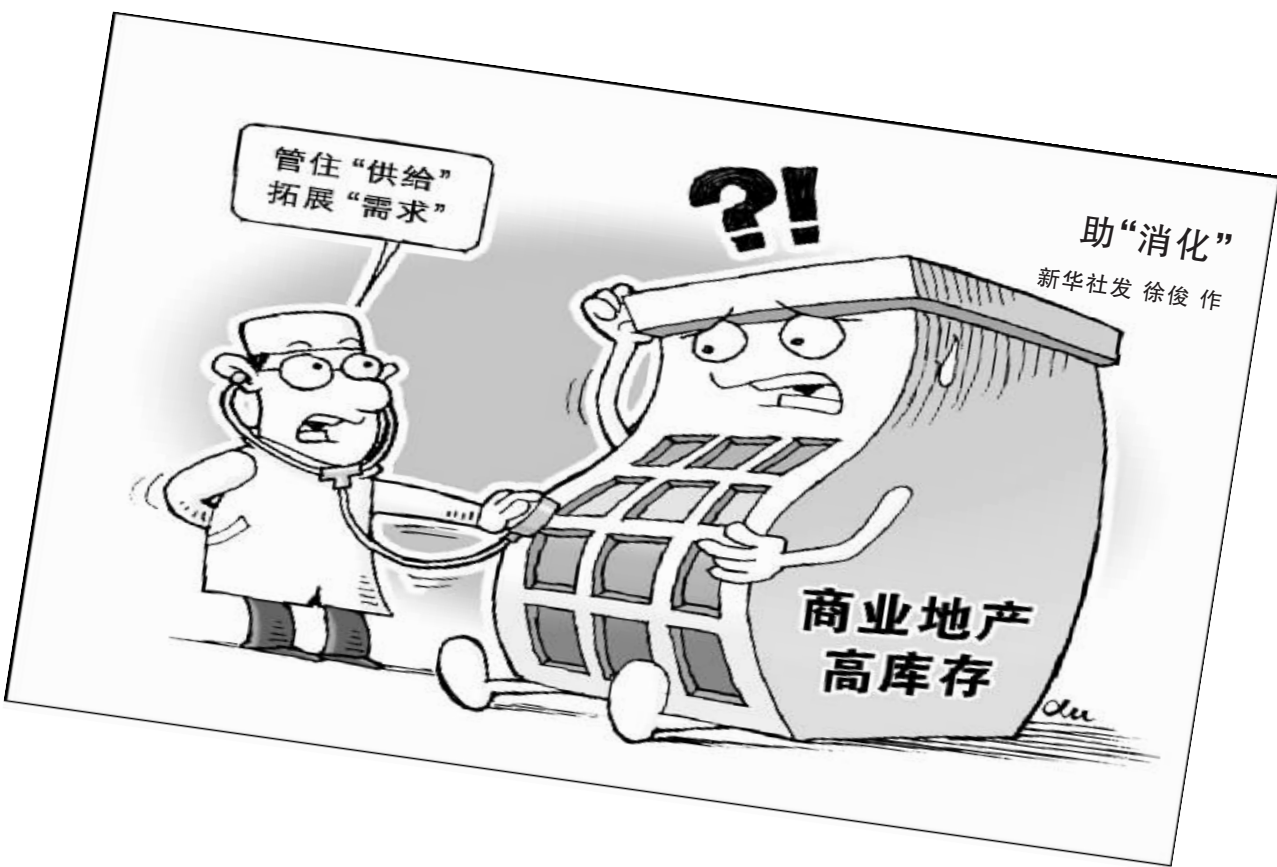


# 商业地产去库存形势严峻

## 二三线城市消化库存需 50 余月



### 1 实体商业不景气 拖累商业地产“入冬”

近年来,由于实体商业的不景气,百货业态及卖场相继出现集中关店现象。百盛、天虹、王府井、万达等多个知名百货公司相继关闭部分其在二三线城市,甚至一线城市的门店。同时,另一零售主力业态“大卖场”也陷入业绩下滑的困境。据《中国商业地产行业(2015/2016)年度发展报告》称,全国连锁的大润发超市利润在 2015 年首次停止了增长,永辉超市业绩也出现了小幅下滑,其他一些卖场也纷纷放慢甚至暂停了开店计划。

根据中华全国商业信息中心数据,2016 年上半年全国 50 家重点大型零售企业零售额同比累计下降 3.1%,相比上年同期回落了 4.2 个百分点。

下滑的实体商业拖累商业地产“入冬”。同策咨询研究部数据显示,6 月末,全国十大城市商业市场累计存量再刷历史新高,已达 5267.75 万平方米,同比上涨幅度达 10%。其中北京、成都、天津、杭州等 4 个城市商业存量创新高,成都、天津、南京存销比分别高达 141 个月、96 个月、83 个月;北上广深 4 个一线城市的存销比分别为 56 个月、42 个月、23 个月、36 个月。

同策咨询研究部研究经理许之静指出,根据国家统计局数据测算,当前商业地产产能过剩情况严重,二三线城市的存销比多在 50 个月以上。

“商业地产去库存的压力比住宅地产还要大。”商务部市场运行专家、中国商业地产联盟秘书长王永平说。

### 2 商业地产现整体性困难 去库存仅靠企业单打独斗难度大

住建部住房专家委员会副主任、中国商业地产联盟理事长顾云昌表示,泡沫化、同质化、边缘化、过量化是当前商业地产面临的主要问题。

王永平说,目前,商业地产行业呈现整体性困难,问题既来自行业内部,如商业规划失控、地产商业项目供应量过大等,也有电商冲击、经济下行等外部因素。因此,商业地产去库存效果,直接关系到市场是否能健康发展。

阳光 100 集团常务副总裁范小冲说,库存压力不仅来自于巨量的建筑设施库存,对开发商来说还有资金及成本的压力,以及“来自大量物业的库存压力”。

在这些压力下,商业地产开发商开始纷纷谋求“出路”。北辰实业股份有限公司总经理曾劲说,北辰一直以北京为中心在发展,但近年来,也进入了武汉、杭州、南京、苏州、长沙等全国多个城市,开发了 20 多个项目,其中不乏大体量的商业地产项目。“按眼下形势,

我们不排除出售或出租一部分商业资产,以盘活商业资产。”

以“酒店+地产”模式经营的成都明宇实业董事长张建明表示:“面对当前的市场形势,需要有新的商业业态来填充,商业地产项目一定要创新才有出路。”

成功开发了上海新天地、虹桥天地等项目的商业地产企业中国新天地,正是对项目导入了历史、文化、各类社会活动以及现代服务功能等,所经营项目均有不俗的业绩,像上海新天地已成为上海市新的商业中心和地标性建筑。

但业内人士告诉记者,商业地产受宏观经济的影响较大,而且投资规模、建筑面积等都比较大,去库存仅靠企业单打独斗有相当的难度。一边是高企的库存,一边还在批地。“政府的责任是真正管控好土地的供应量。”顾云昌说,在目前形势下,不能以规划大量商业地产带动周边建设作为提升城市形象的手段,而是要根据市场需求,有保有压。

### 3 去库存应“两端”出手 管住“供给”拓展“需求”

针对各地去库存压力,顾云昌认为,政府首先应从供给端入手,要优化土地供应结构,通过供地、规划等途径控制增量。对于库存量大的城市,要暂停商业用地出让。

记者了解到,福建省明确未来供地计划分五类来调控,分别为“显著增加”“增加”“持平”“适当减少”“减少直至暂停”,由此来确定市场供应规模。四川省明确,对营业用房、办公用房等商业用房库存较大的城市,严格控制新增商业用房地供应和规划指标。山西省也提出,允许在土地使用年限和容积率不变的情况下,将商办土地用途调整为居住用地,以盘活存量土地,有效促进商业地产去库存。

为消化现有库存,各地也在出招。如福建、四川、昆明等省市明确提出“商改住”政策,即在满足一定条件下,允许商业用地调整成为住宅用地;已建在建的商业用房在一定前提下,可改变建筑使用

功能,用于教育培训、文化、旅游等经营性、公益性用途。

但长期研究土地和住房市场的西南财经大学经济学院副教授刘璐认为,如果改变土地用途,土地出让金的补缴标准是什么?是按照起拍价还是按照周围其他地块的参考价?这在“商改住”政策中要细化落实。

不过,多数开发商对此表示欢迎,认为“商改住”政策给他们提供了一个合法“转舵”的机会。

虽然目前商业地产面临体量较大、库存较多、租金回报受限等挑战,但也迎来了消费扩大升级的机遇。因此,专家建议,商业地产在运营上,一方面要考虑如何合理配比业态,另一方面则要通过创新填补客群空白;同时,政府也应采取措施推动和鼓励传统商业向体验型业态过渡。根据新的消费趋势,未来商业零售业发展将向以体验式业态为主的商业综合体过渡。

(新华社电)