

华鼎奖

2017年中国(安徽)综合商业类总评榜揭榜特刊

合肥今年有29个商业综合体开业

2017年就要到年底了,每年这个阶段都有不少新的商业综合体开业,今年的合肥也不例外。据了解,位于瑶海区的保利广场已经试营业,10月26日开业;位于滨湖区的恒大中心引进了月星家居,10月28日开业;位于蜀山区的天玥中心也将于年底开业;此外还有不少商业综合体计划在年底开业。目前合肥市区共有17个商业综合体在售,同时今年合肥城区还将有多个商业综合体项目计划开工,其中不乏面积达10万平方米的大型项目。那么,2017年,合肥商业综合体有多少家开业?合肥是否真的需要这么多的商业综合体?呈现何种发展现状?

■ 邹传科

发展现状

商业综合体运营难、销售难

时间进入2017年,全国新一轮限购潮开启,多城市出台相关政策给火热的住宅市场降温。与住宅市场形成鲜明对比的是,商业地产面临去库存困境,合肥同样如此。今年3月17日,国家审计署发布的《2016年第四季度国家重大政策措施贯彻落实跟踪审计结果》中,甚至重点提到“合肥市非住宅类商品房库存不降反升”。

合肥的商业项目开发模式多样,综合体、办公产品、社区商业应有尽有。然而与住宅市场相比,合肥商业市场始终差了些“火候”。部分商场萧条冷清,商铺招租困难、规划的商业综合体迟迟未建、写字楼为销售打着“公寓”“soho”旗号。

商户撤离、商业中心面临倒闭,在合肥的各商业购物中心中,已经不是第一次出现了。就在去年底,政务区某商家撤场也曾引发轰动。曾经的政务“四大百货”之一,就这样黯然离场。据了解,该商家于2013年开业,开业期间曾经也红火一时,但是随着政务区银泰和万象城的开业,四家商业综合体争抢客源,加上电商的冲击,最终在2016年底,该商家宣布关门撤场,退出政务区商圈。合肥的商业综合体不免有些让人担忧,一些业内人士甚至提醒购房者,合肥商业综合体不适合投资。

除了建成后的商业综合体面临运营难、销售难,还有一些商业综合体面临建设难,虽然规划多时,却至今未能动工。

庐阳区某房企拿地时间为2012年,根据规划,打造集商业、金融和居住于一体的城市综合体,但目前项目居住部分已经多次销售,商业部分却依然没有动静。按照计划,该房企的商业部分将于今年3月开始招商,10月开始运营,但是商业至今却还未建设。同样的还有经开区一家房企。根据规划,该房企商业部分建筑体量约30万方,按照规划将在拿地后两年内建设完工,然而该项目于2012年拿地,如今住宅销售已接近尾声,商业却还未动工。

而在现在的合肥楼市中,商业地产远不如居住地产好卖已成共识。商业机构的年初统计的数据显示,仅截止到2017年1月份,合肥九区办公产品存量达449.55万方,按2016年月平均去化面积12万方计算,合肥需要约3.12年时间才能去化结束,有着很大的去库存压力。这种情况下,写字楼改公寓,商业改住宅卖,就成了开发商去库存的“杀手锏”。商业综合体频遇经营危机,商办改公寓却受欢迎。造成这样一个情况主要原因,在业内人士看来,无疑就是商业地产过剩,商业地产供大于求。

大同小异

“井喷式”增长但同质化严重

除了商业地产过剩之外,商业综合体同质化现象严重,也是造成商业不景气的重要原因。全省城市商业综合体分布较为集中,特别是合肥一些城市商业综合体辐射范围相互交叉,过度竞争,客流及营业收入长期达不到理想状态,导致出现招商难及商户退租问题。经营缺乏特色是首要问题,多数城市商业综合体的层次定位、业态、品牌等大同小异,经营方式雷同,时尚、超市、传统百货、餐饮的组合已成为标配,从服装到餐饮,品牌组合几乎千篇一律。合肥的商业体基本上都是超市加百货店模式,扎堆的同质化综合体,缺少特色的发展方式,必然使部分商业综合体难以为继。商圈升级、商业综合体转型,将是政府和开发商们必须考虑的问题。

据调查,全省112家城市商业综合体就有63家完全以租赁形式经营,占56.3%。而且在电子商务大潮的冲击下,百货商场越来越有沦为“试衣间”的尴尬,与之唇齿相依的城市商业综合体也出现了人气不足、经营状况不佳的现象,商户撤柜现象时有发生。

但不可否认的是,自2001年全省第一家城市商业综合体——合肥北京华联南七购物广场开业以来,我省城市商业综合体快速发展,到2010年末增至33家;“十二五”期间,城市商业综合体更是呈现“井喷式”增长,2011~2015年,每年分别开业10家、12家、14家、20家和23家,到2015年末全省已达112家。目前,全省16个省辖市均有城市商业综合体入驻,其中合肥市达42个,超过全省三分之一,城市商业综合体以优越的软硬件设施、完善的服务保障、集中的广告效应、较低的入驻门槛等,为“大众创业”节约了运营成本,备受“创客”青睐。全省112家城市商业综合体共吸纳就业11万人,平均每家商户6.2人,发挥了较好的吸纳就业作用。

竞争激烈

合肥今年有29家综合体开业

由于开发较多,合肥多个区域存在商业综合体集中的问题。最典型的就是政务区,从2012年7月开业的万达广场,到2015年9月25日开业的华润万象城,政务区几乎每年都会增加一座大型的商业综合体,让商圈竞争进入“白热化”阶段。

目前政务区已拥有4家大型的商业综合体,虽然商场开业时都热热闹闹,但后期经营状况却大相径庭。去年底,政务区某商家关门的消息传出,让众人吃惊;另一家虽然商场内依然热闹,却仍有商铺关门或转租。如今政务区商业综合体竞争日益白热化。

商业综合体过剩并不仅仅出现在政务区一个区域,从去年下半年至今,类似于闭店撤离的事件由东至西在合肥商业地产内已屡见不鲜,大型城市商业综合体及其经营户“折戟”市场的情况时有发生。

据商业机构统计数据,目前合肥市在建和已建成的商业综合体已经超过70家,商业地产库存达1300万平方米。而合肥主城区人口在400万左右,人均商业面积近4平方米,已超过了发达国家人均商业面积1.2平方米的警戒线。但就是在这种情况下,合肥依然还有29个城市综合体项目今年开业。据不完全统计,有不少商业综合体备受关注,如合肥保利广场、合肥绿地中央广场、合肥宝能城、合肥百利中心等。

即便问题种种,合肥商业综合体也还在不断增长之中,那么如何在激烈的市场竞争中突围同质化,找到“最好的自己”?万途营销总经理孙宜庆认为,合肥商业项目需要突破“千店一面”的同质化问题,在细分市场中寻求错位竞争。“对于商业综合体来说,并不是地段好的商业综合体就受欢迎,招商、商家、特色等系统性的优势才是优势。不同业态的选择,会有不同的环境要求。环境要跟项目的业态、定位匹配。”孙宜庆表示。

2017年合肥拟开业商业体

区域	项目名称	项目类型	开业时间
滨湖区	合肥宝能城	综合体	2017
经开区	融科城	综合体	2017
庐阳区	合肥融侨里	综合体	2017.1月
蜀山区	合肥百利中心	购物中心	2017.5月
	合肥星光汇	购物中心	2017.5月
政务区	合肥天玥中心	商业街	2017.1月
	合肥天珑广场	综合体	2017.6月
	合肥恒大中心	综合体	2017.1月
	宝利丰广场	购物中心	2017
包河区	百大心悦城	购物中心	2017.12月
	合肥凤凰广场	综合体	2017
	滨湖东方汇	综合体	2017.10月
	合肥绿地中央广场	综合体	2017
	尚锦生活广场	购物中心	2017
	合肥绿地中心	综合体	2017.1月
	合肥惠风环贸中心	购物中心	2017.10月
	合肥利港银河广场	购物中心	2017.7月
	合肥缤购广场	购物中心	2017.5月
	合肥东里水街	商业街	2017
瑶海区	合肥众悦广场	购物中心	2017.6月
	合肥滨湖宝文中心	购物中心	2017.12月
	合肥皇马露街	商业街	2017.1月
	合肥中星城商业街	商业街	2017.1月
肥东县	合肥保利广场	购物中心	2017.9月
	合肥禹洲中央城	综合体	2017.12月
肥西县	合肥禹洲中央广场	购物中心	2017.12月
	合肥华盛BBB	综合体	2017.1月
肥西县	肥西华盛奥特莱斯	奥特莱斯	2017.4月
庐江县	庐江安德利商业广场	购物中心	2017.1月

(资料图片)