



# 都说省城商业地产过剩 今年还有29个综合体要开业

合肥商业过剩的话题已经是经久不衰，过剩带来的最大问题就是空置率上升、品牌同质化……然而让人费解的是，就是在这种商业地产过剩的情况下，今年省城仍然有29个大型商业综合体要开业。我省专家建言，该合理控制城市综合体数量了，城市商业综合体集中了优质土地资源和大量资金，一旦过剩引发泡沫破裂，将成为城市“空壳”和“黑洞”，其后果将比住宅市场更严重。

■ 王三龙 记者 任金如



## 典型样本： 空置了四年的综合体

蜀山区黄山路与西二环路交口，一栋四层楼的建筑孤零零地伫立在博澳丽苑小区和皇冠假日酒店之间，如果不是熟悉的人，几乎都不知道这里曾经也是城市商业综合体项目，合肥首家沃尔玛分店的所在位置。“已经关了四年了，从2013年沃尔玛关店之后，这里的商业就陆续关门，闲置到现在”，近5万方的体量一直空置着，一旁看门的保安也不知道这究竟要作何用途。

“以前生活蛮方便的。”2011年沃尔玛开业之后，博澳丽苑小区5号楼的王奶奶一直是常客，“可没想到2013年沃尔玛就撤离搬空了，不到年底，原来的商业也纷纷撤离，真不知道开发商要闹哪样，之后好几年都是空着的，不去运营招商，就这么空置着。”

“暂时没有听说商业综合体要重新开业”，原来一直负责博澳丽苑以及商业综合体管理的嘉迪物业管理公司相关工作人员介绍，至于后期这个商业综合体将会如何运作不清楚，而当初沃尔玛的撤离，当时确实是有强行终止合约的情况存在，但那也是因为其拖欠租金导致。

“就是因为目前合肥商业地产项目过剩，所以影响了我们招商”。安徽博澳置业投资发展有限公司的招商人员解释，一些大品牌对于城市商业综合体地理位置和体量都有要求，需要的城市商业综合体要不然就是位置是蜀山区最好的，要不然就是要求体量是区域3公里之内体量最大的，因此，招商迟迟不能到位。

不过，目前该城市商业综合体的闲置对于博澳丽苑小区居民生活是没有影响的，上述招商人员认为，小区西边的两个超市都是他们招商过来的，“综合体不开业，不会影响业主生活”。

## 专家建言： 须预防城市“黑洞”

像博澳丽苑这边城市综合体的现象，在省城不在少数，虽然政府不应该介入太深，但是否也应该督促企业拿出整改意见，或者允许商业项目改建成可售型公寓出售……毕竟城市商业综合体集中了优质土地资源和大量资金，一旦过剩引发泡沫破裂，将成为城市“空壳”和“黑洞”，其后果将比住宅市场更严重，将会带来更多的土地资源和社会资金浪费。省城清源房地产研究院院长郭红兵认为，在前期规划上，政府也需要对于城市综合体的数量和区域位置进行合理控制，合肥需要在摸清商业“家底”之后出台长期合理的商业规划，而不是一味地放任市

场这么无序发展。

与合肥火热的住宅市场相比，商业地产趋于严重过剩的结果，就是沃尔玛撤店、金鹰关门、北一环写字楼空置率高涨……合肥业内从业者表示“忧心忡忡”。按照最新统计数据，合肥的商业和办公房源可能要在8~10年内才能去化完成，绿地集团安徽事业部总经理李煜在公开场合直言。

商业地产过剩，已经不是合肥一座城市所面临的问题，而是中国商业地产面临的问题。睿意德中国商业地产研究中心报告显示，中国商业地产难题正从招商难、选址难演变为运营难。预计未来将有超过40%的商业地产项目成为品牌入驻低、运营团队流失、盈利无期的“僵尸”项目。同时社科院最新中国商业蓝皮书显示，未来将有超过三分之一商业地产面临闭店。

但为什么还有那么多城市综合体出现，省城一位不愿透露姓名的专家坦言，一部分是因为楼市调控政策出台之后，许多房企被迫转型，操盘商业地产，另一部分是因为每一个综合体无论是土地获取还是对城市土地出让金的贡献，还有大量投资对地方经济的促进和税收的带动，以及商业对城市持续发展带来的贡献，都让地方政府难以抗拒，所以在规划时就配套有大型商业设施。

## 官方结论： 商业综合体同质化严重

安徽的政府相关部门，已经开始在部分城市进行城市商业综合体“摸底”，市场星报、安徽财经网记者从省统计局了解到，目前的初步结论是，全省城市商业综合体区域布局过于集中、同质化现象较严重、经营状况不够稳定、管理水平有待提升。

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，快时尚、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。

一些城市商业综合体的组织化、现代化程度也较低，还停留在传统的摊群式市场阶段，管理松散，难以开展整体的营销推广，管理公司仅停留在收租金阶段，对招商、服务不闻不问。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。

## 记者调查： 合肥还有综合体将开业

“已经能感受到今年省城商业的阵阵寒意”，去年从北一环搬到政务区天鹅湖万达金街的李老板说，在下午3点至4点的时段内，金街内各商业生意就少人问津，他周边原先在经营的店面也已换了门头。“这几年合肥的商业生意一直不太好，没想到政务区这边商业氛围已经形成之后也是如此。”李老板说。

而有李老板这样感受的自营职业者们比比皆是。作为合肥商业过剩的代表区域，从2012年7月开业的万达广场，到2015年9月开业的华润万象城，政务区几乎每年都会增加一座大型商业综合体，让商圈竞争进入“白热化”阶段。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将开业。据市场星报、安徽财经网记者不完全统计，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。

大型城市商业综合体项目，会为周边区域的居民带来不少便利，在90后购房者心里，商超配套也成了选房的一大考虑因素，但如果经营不善呢？到底是谁在“埋单”？