

投资路上,你还选商铺吗?

上半年合肥商铺成交量同比跌六成

在合肥,你或多或少都接到过销售商铺的推销电话,然而在电商巨头线上线下“夹攻”下,加上微商、网商的竞争,让实体店生意及商铺销售越来越陷入困境。据我爱铺网数据统计,2018年上半年,合肥市区商铺共144盘有销售备案,备案1955套,备案面积35.42万平方。同比2017年上半年,合肥商铺成交套数下跌3204套,跌幅62%;销售面积下跌17万平方,跌幅48%。业内人士提醒,投资商铺前要多走访市场,了解周边租客的承租能力,以及区域未来的发展水平,莫让商铺成“伤铺”。

□ 记者 邹传科

上半年入市2345套 瑶海占比近三成

数据显示,2018年上半年,合肥商铺入市量呈现平稳态势。上半年,合肥市区共42个项目有商铺供应,供应2345套,供应面积26.54万平方。入市套数方面,瑶海区入市量最高,共入市789套,其中东环商业中心项目商铺入市了568套。

从入市面积上看,瑶海区商铺入市面积最高,入市面积56043㎡。其次为包河区,入市面积49712㎡。

上半年,合肥市区商铺共144盘有销售备案,备案1955套,备案面积354208㎡,约合35.42万平方。从区域上看,9区中销售套数成交最高的区域是包河区,共成交商铺471套,与去年同期相比,上涨16套,涨幅3.52%。成交套数排名第二的滨湖区,共成交336套。而成交套数排名第三的是新站区,成交262套。单个项目来看,包河区53°广场成交套数最多,共成交152套。

成交面积方面,包河区位列第一,共成交37018㎡。滨湖区位列第二,成交面积为35824㎡。单个项目来看,蜀山区加侨悦山国际成交面积居于榜首,成交面积达8174㎡。

同比下跌明显,成交套数跌幅达62%

数据显示,整个2018年上半年,合肥商铺成交量呈现“V”字态势,总体表现为上扬趋势。自1月开始,商铺成交量在2万平方/月徘徊,到3月份,成交量跌入低谷,仅11883㎡,是迄今为止的销量最低点。4月商铺成交量突破3.5万平方,5月再接再厉,出现小幅上涨,到6月份,商铺成交量达到上半年峰值,月成交量突破5万平方的大关。

6月份合肥商铺的成交量最高,占总成交套数的24%,成交面积占比28%。

2018年上半年合肥市区商铺共销售1955套,与去年同期相比下跌3204套,跌幅62%。数据显示,合肥市区9区商铺成交量同比中,庐阳区成交量持平,除包河区外,其他七区商铺成交量均有不同程度下跌。

从成交面积来看,2018年上半年合肥市区商铺成交面积达18.42万平方,较去年同比下跌17万平方,跌幅48%。从区域成交面积来看,9区中,包河区和经开区成交面积出现上涨,其它下跌。

近三年上半年商铺成交逐年下跌

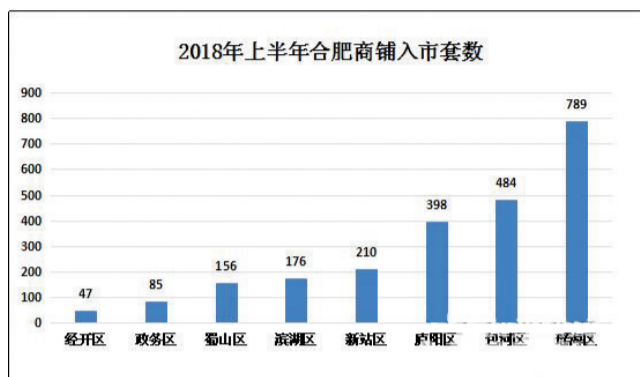
相关统计数据显示,2016年上半年,合肥市区商铺共208盘有销售备案,备案套数12846套,备案面积66万平方。而到2017年上半年,成交套数下跌至5159套,面积下跌到354208㎡。进入2018年上半年,这种下跌态势还在继续,且下跌幅度之大让人难以乐观。

伴随着商铺成交量的下跌,与之相反的是,商铺库存量却呈现出增无减的态势。我爱铺网统计数据显示,截止到2018年上半年,合肥九区商铺存量达454万平方,按2017年月平均去化5.7万平方计算,合肥需要约6.6年时间。

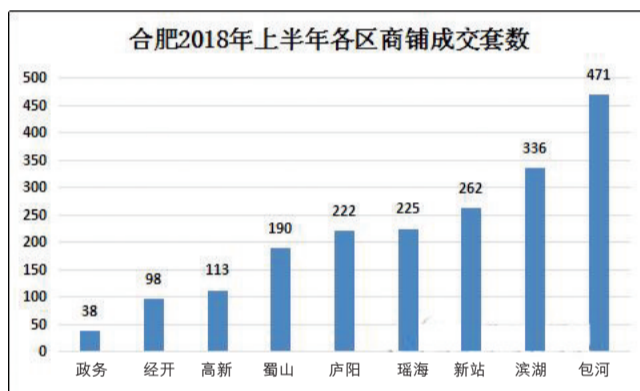
2017年以来,合肥商业尤其是大型商业综合体迎来集中爆发,据统计合肥2017年新开业的购物中心和商业街区,高达17个!经开区星达城、金大地时代天街、新站区武里山天街、黄街、蜀山区半边街、政务区天珑广场等纷纷开业,然而在经历一段时间经营后,却并不都尽如人意。

在如此严峻的市场环境下,2018年合肥拟开业商业体高达28个,这些商业体一旦开业,在对合肥商业带来一次发展的同时,也将带来不小的冲击。包河区漫乐城、缤购、庐州坊、贡街、滨湖区银泰城、百大心悦城、政务区置地中心星光荟等都将迎来开业。

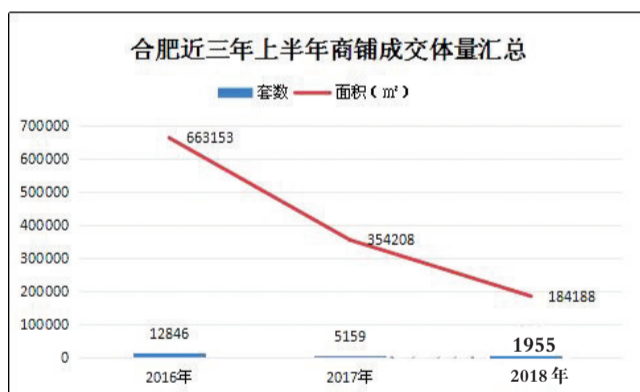
而据合肥市商务局统计,截至2017年10月,全市商业综合体已建成开业25家。虽然开业时都是热热闹闹,但后期经营状况却大相径庭,甚至一些商业综合体面临着商户频繁撤场的尴尬。



上半年市区商铺入市2345套,瑶海占比近三成



合肥2018年上半年商铺成交套数



合肥近三年上半年商铺成交量汇总表

区域	套数	套数	面积	面积
	(2017年上半年)	(2018年上半年)	(2017年上半年)	(2018年上半年)
新站	1388	262	71104	24214
滨湖	888	336	52501	35824
蜀山	820	190	42279	24137
瑶海	708	225	67671	20548
包河	455	471	33415	37018
高新	307	113	31630	8420
政务	234	38	20275	3120
庐阳	222	222	22157	15661
经开	137	98	13177	15246

近三年上半年商铺成交逐年下跌

□ 专家声音

当下合肥的商业体体量整体面临过剩,库存严重,商铺空置和烂尾现象严重,那么针对这种情况应该如何解决?让我们听听专家怎么说。

郭红兵

安徽清源房地产研究院执行院长

我们可以看到合肥发展比较好的综合体,定位都比较清晰。一些经营不善的商业项目要仔细研究周边消费环境后,调整经营范围和档次。

比如增加一些业态,增强对消费者的吸引力;如果体量比较大,可以减少一些业态,把多余部分用做其他内容。如果体量不大,就针对周边人群,做精做强。

无论做“加法”还是“减法”,都是建立在对周边消费人群充分调研的基础上。空置比较多的商业中心,可以在五六楼做社会培训,发展文化产业。

凌斌

合肥学院房地产研究所副所长

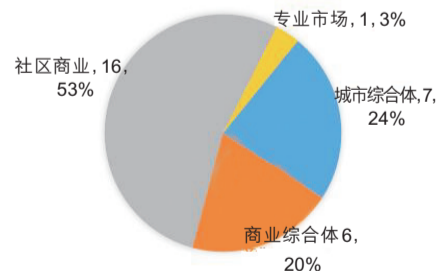
合肥商业地产库存的去化,不是简单的销售出去,未来如何适应新的市场模式去运营也需要项目深思。

1.开发商要提高创新意识,主动思考适应消费模式转变的方法;2.增强危机意识,由于合肥市商业地产的销售与自持经营没有到最危急关头,目前开发商运营商都不缺钱,态度不积极,要认清现状,同时还应该加快人才培养,一定要纠正能干好住宅就能干好商业的错误观念。

□ 阅读延伸

前五个月合肥社区商铺成交占比近六成

合肥1-5月各类型商铺入市个数及占比



我爱铺网数据显示,2018年前五月,合肥九区共计入市商业项目30个,其中社区商业项目16个,占比高达53%。入市数量之大,也一定程度上说明了合肥社区商业后期供应能力依然强劲。

我爱铺网数据显示,2018年前五月,合肥九区商业共计入市套数1560套,入市体量18.09万方。合肥九区商业入市,社区商业入市套数以448套占比29%;入市体量上,社区商业更是以5.22万方占据近三分之一的市场。

从入市数据可以看出,作为便民服务的社区商业一直是合肥商业的常青树。