



在近日举办的万达集团半年工作会议上,王健林提到,上半年万达百货收入 111.3 亿元,完成全年目标的 44%、上半年目标的 108%, 同比增长 62%。这是万达的百货业务 3 年来第一次全面完成半年目标。王健林表示:“这也证明,尽管线上购物发展迅速,但线下业务只要调整到位、方法对头,同样可以创造好成绩,‘百货已死’的说法是站不住脚的。”

# 商业地产加速“变形” 业内人士:转变思维更关键

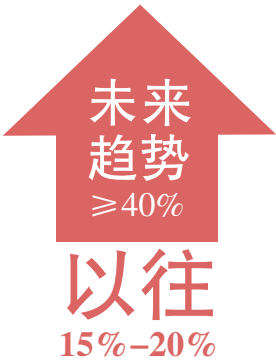
□地产评论员 蔡琦雯

66

随着电商的盛行和供应的井喷,传统零售物业压力剧增,面临着“变或可存,不变则削”的命运。有业内人士指出,如何转变固有的思维方式,或是商业地产寻求突破的最大难点。

99

餐饮在购物中心内的租户占比



## 升级求“人气”

上周末,笔者在多个购物中心观察到,餐饮、儿童游戏等区域的人气比一般服装门店高出许多。多数餐饮店门口都排起长龙,而服装门店却“门可罗雀”。

“我一般逛街会找个饭店多的商圈,逛完街和朋友吃饭休息,养足精神后还能继续逛。”“我买衣服一般在网络上买,但是一些大牌子的贵的衣服,我就会到店里去买,以防假货。”消费者如是告诉笔者。

近年来,电商大行其道,消费者的消费习惯也随之做出改变。据高纬环球近日发布的上海零售物业市场报告

显示,今年前五月份社会消费品零售总额较去年同期增长 7.5%, 相较 2012、2013 年的增长幅度继续下滑。

对此,盛世太平投资管理有限公司董事总经理陈立民表示,“电商的冲击,再加上同质化严重,传统商业地产可谓‘伤痕累累’。”

在此背景之下,上海仅今年就有多家购物中心暂停营业,以求升级转型。

近日,上海雅居乐国际广场以全新面目开业。据悉,今年初雅居乐国际广场便做出调整,先后替换掉 70% 的原有商家品牌,并将商场划分为时尚名品区、梦想体验区、健康生活区、艺术展览区及创意餐饮区。

据透露,经过半年多的调整转型,其招商签约率超过 90%。而且,商场的客流量也有了提升。

除此之外,南京路金鹰购物广场也于今年 5、6 月暂停营业,以求升级;上海商业面积最大的综合体、月星集团首个商业地产项目——环球港,近日也被传出内部租户或将调整的消息。

## 转型求突破

从土地市场来看,未来三年上海商用物业的供应将出现井喷,届时商业地产面临的竞争将更加残酷。世邦魏理仕数据显示,截至目前,今年上海已出让的商用土地总量已超过 400 万平方米,其中,预计在 2016 年年底前开业的项目总量超过 330 万平方米。而

未来三年,年均商用物业的供应量将达到 112 万平方米,这一数字达到了此前年份的 3.4 倍。

对此,戴德梁行高级助理董事、华东区商业地产服务部主管范红娟认为,当前商业地产面临的激烈竞争主要来自两方面,除电商的步步紧逼之外,供应量过大,产品同质化日趋严重也将在未来一段时间考验上海的商用物业市场。

范红娟介绍,为应对电商冲击,商业地产界近年来热衷于打造体验型产品,例如提高体验馆和餐饮类的比重等。

而为了应对供应井喷之下的同质化问题,商业地产项目奇招频出,力图改变目前“千盘一面”的现状。

例如去年年中开业,被称作商业地产“文艺青年”的淮海中路 K11,该项目将商业与艺术融合,在上海商业地产界独树一帜,获得了消费者和业内的一致认可。

## 转变思维更关键

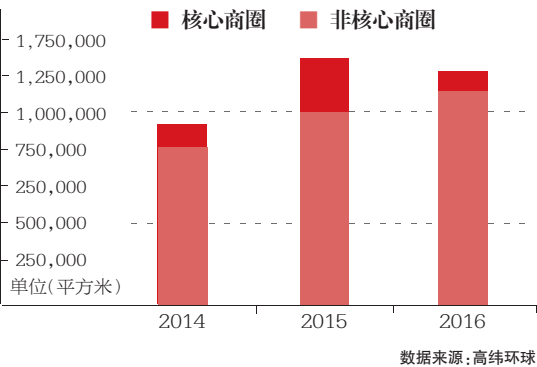
对于目前商业地产面临的问题,陈立民认为,房企的思维方式必须要做出改变。他说,“国内房企多以住宅起家,思维还停留在快速销售的开发模式,而商业地产与住宅不同,注重的是前期定位和后期的经营。在这方面,房企比较缺乏经验。”

对此,范红娟表示,无论是前期定

位还是后期经营,都要求房企有更为“发散”的思维,甚至有时候要跳出地产的圈子看问题。例如万达的线上“万汇网”,只推出商品的优惠券,消费者购买优惠券后还是必须到万达商场购买商品,这样的方式即达到了线上互动,也吸引了客流,正是房企转变思维迎合当下市场环境的一个较好的示范。

除思维方式外,高力国际中国区商铺服务部董事洪菽慧指出,当前商业地产还面临资金和人才两大问题。“前期定位需要专业的研判人才,而后期的经营更需要优秀的运营人才,而这两方面同时都需要大量的资金支持,”她表示,“一般商业类项目要到开业 3 年后才会有盈利,如果资金不到位,一个商业项目恐怕很难坚持到这个时候。”

## 核心与非核心商圈零售物业新增供应量



## 商圈外扩“体验式”仍是转型重点

据统计,上海商用物业未来新增供应量合计超过 400 万平方米,供应量主要集中在新兴商圈。随着城市人口逐步向城市边缘迁徙,外加市中心核心地段土地稀缺,上海的商圈分布逐步向城市外圈扩展。

这也导致了非核心商圈的零售物业市场一片繁荣。

据高纬环球近日发布的 2014 年第二季度上海零售物业市场报告显示,今年非核心商圈的零售总额增长率显著高于核心商圈。仅以今年 5 月份为例,据上海购物中心协会统计,郊区和浦东新区的营收增长率分别达到 20.9% 和

11.5%, 远超中心城区的 2.3%。

此外,该报告显示,2014 年第二季度,餐饮已经成为购物中心创造营收的主力。以淮海路为例,将于年底开业的阳光新业购物中心内,餐饮占比预计接近总面积的 50%; 香港广场在舒适堡健身中心租约期满后将迎来大面积租户整改,5000 多平方米新增空置面积中餐饮企业也将成为主要租户。

高纬环球亚太区零售商租户代表部董事宁孝言表示:“未来,体验式需求的增长将继续推动餐饮业的扩张,促其成为提高入住率、吸引客流的关键。”