



一边是商业综合体扎堆,一边是老商圈悄悄衰退

合肥商铺地产上演“冰火两重天”

□ 记者 任金如

元旦大促销,市民陈小姐和朋友逛街时发现,一个月前还开在合肥政务区某商业街一楼的一家冒菜馆已经关门拆了门头,只剩对面的“蜀烩冒菜”还在;二楼一家她经常光顾的韩国女装店也对外转让出租。

一边是长江路、女人街等老的商业街在悄悄衰退,另一边却是政务区区域商业综合体扎堆……至2015年年底,合肥在建和已建成的商业综合体已超70家(合肥某房产研究机构数据表明),人均商业面积已超过了发达国家人均商业面积1.2平方米的警戒线。

看市场现状:冰火两重天

现象1:政务区综合体扎堆,钱难赚

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。目前区域内已拥有4家大型的商业综合体,让政务区的商圈竞争到了白热化。

而在政务区周边区域,蜀山区有之心城、国购广场、安粮城市广场等众多商业综合体,未来有砂之船、天玥中心等商业综合体入市。在短短半小时的车程里,分布着大大小小十几家大型商业综合体,形成了扎堆之势。

罗女士(化名)和丈夫2014年在政务区某商业街3楼租了一间门面,据她回忆,从2015年9月份,人气就开始大不如之前。“最直观的就是客流,以前周六、周日人流量都比较大,旺季时到晚上10点都有人,现在周末人都挺少的。”最差的时候,罗女士坦言,“从中午开业到晚上饭点的时候,1000块钱都挣不到。”

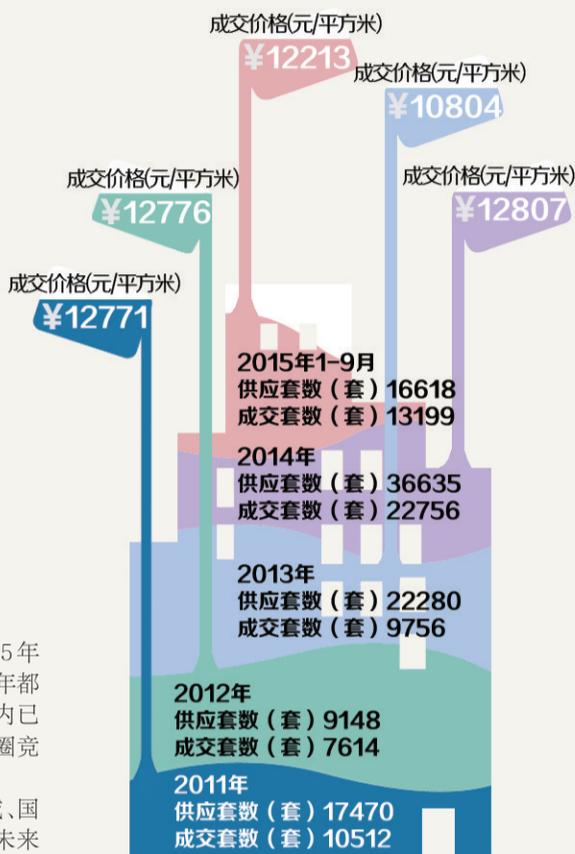
她说,按照店里的开支,“和今年高峰期相比,现在营业额已经下降60%。”

现象2:许多商业面临“困难”

目前,合肥许多商业体也面临着各种各样的困难。金鹰大东门店的前身是古井赛特,很长时间内都是合肥最高档的商场。可金鹰接手后,传统百货商场模式的黄金时期已经不复存在。2015年12月31日,合肥仅剩的金鹰宿州店正式关门歇业,代表着金鹰彻底撤出了合肥市场,在合肥的3家门店全部关闭。

而被称为“安徽第一路”的长江中路六安路与花园街段,昔日租金超过300元/平方米,而

2011年-2015年 合肥商业地产供求情况



现在月租金不到160元/平方米,都乏人问津。

即使是昔日旺铺,生意也会受到影响,老城区很多繁华的商业地段,租金一降再降,说到底,是因为“并没有当初那么吃香了”。

现象3:特色商铺销售火爆

但不是所有的区域都是如此,合肥部分区域商铺销售依然火爆。位于高新区的砂之船奥特莱斯艺术商业广场商铺,就压根不愁卖。“主要还是看中高新区未来的发展潜力吧。”购买了商铺的徐先生说。

随着地铁的修建,以及合肥西南组团的大开发,合肥的旺铺已经逐渐向社区和地铁沿线转移。2015年在天玥中心下手订购了一套商铺的李先生说,他选择的这套商铺是看中其位于地铁2号线和3号线交口的地理位置。

统计显示,合肥市场平均租金较南京、杭州分别低46.1%和38.1%,仅为一线城市平均租金的三分之一。睿意德华东大区市场与客户发展部高级总监陈程明认为:按照合肥的发展速度来看,未来合肥商铺等商业地产的租金仍然有升值空间,但是会在一些高端化的项目中。

看数据盘点:商业地产已是“剩宴”

供求:今年比去年卖得少

据惠凌房地产研究中心统计,2011年~2015年9月合肥商业类商品房累计供应102151套,累计供应面积约1057万平方米,累计成交63837套,累计成交面积约466万平方米。2014年是2011年~2015年9月合肥商业类商品房供应套数和成交套数最多的一年,累计供应套数达36635套,成交套数达22756套。2012年供应套数和成交套数是2011年以来的最低值,但是当年商业类商品房去化率却高达83%,为近5年最高。2013年合肥商业类商品房去化率为近5年最低,去化率只有44%。

2015年上半年新批预售商业类商品房125万平方米,同比下滑44.2%;备案面积68万平方米,同比下滑24.7%。

价格:攀升到最高值

2011年~2015年9月商业市场均价分布区间中,均价7000元/平方米以下的商业类商品房共计成交28589套,占总成交套数的45%。成交套数最少的为均价在30000元/平方米以上的商业类商品房。可见,合肥商业类商品房均价在7000元/平方米以下的产品最多,也最受青睐。

2014年合肥商业类商品房供应套数和成交套数虽然为近5年最高值,但是成交价格却为近5年来的最低值,成交价格为10804元/平方米。而2015年,合肥商业类商品房价格再次攀升到12000元/平方米,暂为2011年以来的最高值。

看发展:市场成熟还需要时间

流动人口:或带来新增长点

据统计,2015年合肥大型购物中心达到55家,每家购物中心平均纯商业面积都在10万平方米以上,总商业面积超过1500万平方米,而合肥主城区人口在400万左右,人均商业面积近4平方米,超过了发达国家人均商业面积1.2平方米的警戒线。

省清源房地产研究院执行院长宋元认为,2010年之前,合肥商业地产布局不均衡就特别明显,2010年以后大型商超与日俱增。宋元建议,开发企业除了做一些中心专业市场以外,是否能挖掘出一些独特的业态,譬如,合肥市现在还没有一个很好的文化消费市场,商业一定要和具体消费人群紧紧捆绑才能发展得好。

商铺销售:还要6~7年才能卖完

对于合肥的商业地产发展,合肥学院房地产研究所副所长凌斌表示:“当下合肥的商业体量整体面临过剩,目前合肥市商铺新开工的面积和已销售的面积之间的差额面积,按照今年的商铺消化速度仍然需要6~7年才能消化完。”凌斌预测在未来5年左右,合肥的商业地产应该能进入到成熟的阶段。



大伙投

dahuotou.cn

专业的股权众筹服务平台!

想投资就上大伙投! 好项目就上大伙投!



手机扫一扫 访问大伙投移动端

众筹咨询: 400-079-9850 0551-65777907 微信公众号: dahuotou

安徽有个全国领先的股权众筹平台

安徽有一家股权众筹平台,叫“大伙投”,是国内股权众筹中的领跑者之一。搜狐财经就国内前100家众筹平台,曾连续数周发布过两项指标排名,“大伙投”均排名前十,最高排名第3位。以众筹之家2015年7月份的统计数据具体分析,大伙投占全国众筹市场5.02%的份额。

对于我们大众而言,众筹是很陌生的领域。那么,什么是众筹?简单地说,就是在网上进行非公开的投融资。但是“众筹具有深度意义,已超越金融本身。除了筹资,更是筹智,能筹经营智慧,筹渠道资源,实现投资者与核心顾客、意见领袖的合体。对于许多种子期项目,与其说是投融资,不如说是投资者与项目方合伙创业。”大伙投CEO薛斌如是说。