

合肥闲置商铺成街头一景?

调查显示:合肥商业地产运营能力疲软,但投资意愿强烈

□ 记者 任金如

近来,不少市民反映接到卖房的电话,询问是否要买商铺或产权公寓,让人不堪其扰。合肥的商业地产真的不好卖了吗?近日,市场星报、安徽财经网记者走访了市场和专业研究机构获悉:今年前7个月,合肥商业地产销售虽然略逊色于住宅,但16192套的销售量已远超2015年整年的销量(15668套)。

市场调查:“人气美食街”一片冷清

昨日中午,在省城北一环路地汇丰广场工作的小李下楼吃饭,毫不犹豫地就向新天地广场的方向走去。虽然号称“小资白领聚集地”的豆瓣汇步行街就在北一环路边,离小李更近,但这个号称人气美食街的地方早已名不副实,放眼望去一片冷清,大部分店面都关门大吉……

“因为这里交通方便、租金便宜,所以仍然在这里坚守。”二楼以茶艺培训为主营业务的赵老板说,客源主要靠网络人气推广和朋友的介绍,在合肥像豆瓣汇这样情形的商业地产不在少数,一方面是因为后期缺少运营策划,另一方面也反映出今年的经济形势确实不好。

“大环境不好,我们这些小餐馆也跟着遭殃,一年店面租金要72000元,人工成本还高……除了开街的时候生意确实还不错,之后,人气越来越低,店里除了白天写字楼一些白领中午来吃午饭以外,其他时间基本上没什么客人。”在一楼做面点店的老板面对市场星报、安徽财经网记者采访时直叹气。

机构数字:今年7个月销量远超去年全年

其实合肥商业地产,还是卖得比较火的。来自专业机构安徽省清源房地产研究院的数据显示,今年二季度,合肥市区商业地产销售套数6851套、销售面积38.58万平方米、销售金额64.57亿元、销售均价16783元/平方米。商业地产销售量和销售均价无论环比还是同比都出现了不同程度上涨,其中销售金额的涨幅最高,同比上涨近一倍;销售均价同比上涨也超过了60%。

根据合富辉煌(中国)安徽公司研究中心数据统计显示,1~7月,合肥九区商业类商品房共计成交16192套。虽然这个数字相比火爆的住宅销售显得有些逊色,但与去年相比,今年7个月销量已远远超过去年,2015年全年合肥市区商业销售套数累计才15668套。

庐阳区、高新区、经开区、滨湖新区四个

区商业地产供大于求,其中,滨湖新区的供应量超过2000套,供应套数占到了市区总量的42.62%、供应面积也占到了市区总量的33.19%。政务区是唯一一个供应量低于200套的区域,而且销售量也是各区域中最少的。在合肥市区商业地产面积的库存量中,蜀山区库存面积最多,是唯一超过了50万平方米的区域,其次是包河区和瑶海区。

新站区是自2015年以来合肥市区季度商业地产销售量最高的区域,今年二季度成为唯一一个销售量超过1000套的区域,其单区的销售量占到了市区销售量的40%以上。而且,新站区也是唯一一个销售均价低于10000元/平方米的区域,而蜀山区、政务区、滨湖新区的销售均价均超过了20000元/平方米。蜀山区的销售均价同比涨幅超过170%。

权威分析:“投资强烈、运营疲软”并存

合肥商业地产究竟怎么了?

合肥学院房地产研究所和省清源房地产研究院联合做出的合肥市商业地产景气指数调查显示,二季度合肥市商业地产处于不乐观的阶段,预计三季度商业地产低迷的态势还将继续延续。但开发企业普遍认为自身运行的商业地产项目很景气,而且会越来越好,商业地产的销售价格也会随着销售面积的增加而增加,“去库存”工作压力不大。

“这是合肥商业地产发展历史上非常特殊的历史时期。”专家们普遍认为,这个阶段商业物业销售数据明显提升,但商业物业投资规模却明显下降,购铺人主观意愿大多表现出对市场预期的悲观。调查显示:二季度市场对商业地产土地购置、新开工面积、预期

销售面积和销售价格等都表现出乐观情绪,景气指数均在100以上,但对于同一阶段的商业地产综合景气情况却极度悲观,景气指数几乎跌破50,对三季度的预期更是持续下滑。

这种“宏观悲观、微观乐观”的奇怪市场表现,正是中国房地产业处在深度结构调整期的真实反映,2013年以前楼市“一荣俱荣、一损俱损”的态势已经一去不复了,2014~2018年这个楼市转型期已经呈现了明显的楼市分化趋势,尤其是商业地产,同一市场类似项目冰火两重天已经不奇怪了,同一地段等品牌项目生死两茫茫已司空见惯。“成功不能复制,失败不可避免,投资意愿强烈,运营能力疲软”,这基本上就是合肥商业地产二季度市场基本面最真实的写照了。

合肥市区商业地产
区域销售均价表(元/平方米)

区域	一季度	二季度
蜀山区	15874	23288
庐阳区	18124	15231
包河区	14649	18443
瑶海区	20324	15986
高新区	19687	17492
经开区	12762	17063
政务区	27240	26136
新站区	6601	7138
滨湖新区	21746	26628

(以上数据来自安徽省清源房地产研究所)



未来走势:明年或有商铺投资“热”

“不能以某个商业综合体或者特色商业街的成败,来判断合肥商业地产是否过剩。”安徽省清源房地产研究院执行院长宋元认为,总体来说,合肥商业地产的格局是局部饱和,整体城市发展,还有部分区域需要增加商业地产的份额,如新蚌埠路一线,如果有大型商业综合体出现,肯定会受到沿线居民的欢迎。

而且从数据来看,合肥分区商业地产发展状况参差不齐。购买商铺的行为,如果不是为了使用又不是为了保值养老,那就一定要关注商铺所在的品牌张力和综合市场运营能力,不能只看到哪个产品价格便宜、优惠大、回报高就下手购买。合肥几乎所有的商业地产烂尾楼都是营销策划狠下功夫,销售政策极其优惠的项目,但购买者却付出了惨痛的代价。

建议购买投资商业地产,可以多关注社区商业等,预计合肥商业地产今年三四季度是不可能明显回暖的,但快速发展的城市对商业物业的需求是一天都不会停止的,2017年可能会有一轮商业地产投资热潮。

2016年合肥市区商业地产成交套数(单位:套)

区域	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
包河区	830	412	473	360	492	212	467
蜀山区	162	72	569	211	195	107	101
庐阳区	27	22	33	57	55	76	105
瑶海区	147	56	142	165	224	171	136
高新区	18	24	41	36	31	48	32
政务区	80	52	95	43	89	53	100
经开区	51	38	45	59	59	316	236
滨湖新区	300	224	367	233	387	179	230
新站区	1004	155	757	1297	903	618	1913

(以上数据来自合富辉煌(中国)安徽公司研究中心)