



# 零售业与写字楼现“两重天”

## 业主纷纷选择“商改写”

11月22日,北京已经步入寒冬。习惯温暖的人们大多猫在办公室或家里,行人也步履匆匆。位于朝阳区工人体育场北路甲2号的盈科中心非常冷清。原本这里是一家商场,如今已改造成写字楼。

盈科中心还是商场惯常的五层建筑形态。走进正门口,右边是英菲尼迪的展示中心,左边是安利的体验馆。21世纪

经济报道记者看到,这里一至三楼已经成为富士通中国有限公司的办公地,四至五楼电梯按钮还处于无法按动状态,东门处仍在装修。这里的保安和清洁工告诉记者,他们都刚来工作不久。

在商业地产同质化加剧、电商对实体商业形成冲击等一系列因素的催化下,传统百货商业经营逐渐变得步履维艰,

截至今年三季度末,北京已有多家百货关店。

据戴德梁行统计,目前北京优质零售市场总存量约达1150万平方米,其中百货存量仅占18%,并且有进一步缩减的趋势。

形成强烈对比的是北京写字楼市场。目前,北京甲级写字楼市场仅租赁型物业存量就达900多万平方米,并且在旺

盛需求的拉动下空置率一直保持低位。与零售物业市场相比,写字楼市场受电商冲击非常小,运营管理成本较低,且近几年来需求和租金也都保持着较为稳定的增长趋势。因此,一段时间以来,“商改写”成为北京为数不少的传统商业寻求转型的一种趋势。

### 去库存加快 35城商品住宅存销比 接近历史低位

11月22日,易居房地产研究院发布35个城市新建商品住宅的最新库存数据。截至2016年10月底,易居方面监测的35个城市新建商品住宅库存总量为23726万平方米,环比减少1.4%,同比减少10.8%。

总体来看,今年前10个月,全国35个城市新建商品住宅库存总体处于下滑态势,体现出较好的去库存导向。若从同比增幅看,已出现连续15个月的库存同比下跌。近期部分热点城市积极供地,体现了“补库存”的政策导向。

从具体城市来看,10月份35个城市中,有23个城市的库存出现了同比下滑态势,其中合肥、南京和上海的同比跌幅较大,跌幅分别为59.9%、55.0%和46.5%。易居方面研究分析,这3个城市属于库存明显不足的城市,补库存的需求也较大。

从一二三线城市来看,受监测的各线城市库存明显下降。截至10月底,一二三线城市新建商品住宅库存总量分别为2631万平方米、17007万平方米和4088万平方米,环比增幅分别为-6.4%、-1.0%和0.3%,同比增幅分别为-28.1%、-9.0%和-3.6%。

从存销比来看,三类城市总体处于低位。10月份,35个城市新建商品住宅存销比即库存去化周期为8.9,这也意味着市场仅需八九个月的时间就能消化完这些库存,该数值相比9月份90个月减少了81个月的水平。观察历史数据,目前存销比处于历史低位,并不断接近近六年最低点,即2011年2月7.5个月的数值。

易居研究院智库中心研究总监严跃进告诉经济参考报记者,2016年前三季度35城去库存周期总体处于下行态势,且不断接近历史低位。从实际情况看,这会进一步加剧此类城市房价上涨的压力。当然政策管控后,部分城市供应量已有所上升,而成交量有所下滑,这在一定程度上可以缓解库存不足的风险。

“对于部分一二线城市而言,去库存周期明显偏低,说明供求关系面临失衡”。严跃进进一步分析指出,“此类城市在10月份前后纷纷出台了限购限贷等政策,这将有效抑制各类投资投机需求,并给此类城市一个缓冲期,进而可以积极有效地补充库存。预计部分城市未来几个月去库存周期或略有扩大的可能”。

(经参)

### 冰与火对撞

曾经令开发商趋之若鹜的商业地产不再受到追捧。

盈科中心这块“烫手山芋”是“小超人”李泽楷于2014年4月出售的。根据盈大地产公告,英属维尔京群岛注册的公司Vinter Star Limited与其达成协议,买下北京物业盈科中心,成交金额9.28亿美元(折合人民币57.5亿元)。

自太平洋百货撤店后,曾经的盈科中心就面临租金持续下滑的窘境。财报显示,盈科中心的出租率一直不高。2013年中,盈科中心可出租面积的平均出租率约为61%,较2012年同期66%的出租率出现明显

下滑;租金收入也仅有1.19亿港元,与上年同期基本持平。然而2012年的租金收入已较2011年出现了下滑。

记者在现场看到,“新东家”已经果断将盈科中心商场改为写字楼。尽管其形态看起来仍然是商场。

这是市场的最终选择。

今年以来,十里堡西单商场(资料、团购、论坛)、大兴华堂商场、百盛商场太阳宫店、华堂商场十里堡店等传统百货陆续关店;就连相对具有竞争力的部分购物中心也出现租金及出租率下滑。一直作为北京地标性建筑的三里屯太古里租

率已两次出现下滑。据戴德梁行统计,前三季度包括划给已签署意向书的承租户的楼面在内,三里屯太古里租用率由去年底的94%跌至92%。

与之相反的是,一向不受关注的写字楼市场却意外平稳。戴德梁行统计显示,2016年第三季度,北京全市甲级(含顶级)写字楼季度净吸纳量高达397万平方米,同比增长32.4%。旺盛的市场需求拉动本季度各商圈租金均出现不同程度上调。全市甲级写字楼有效租金为每月每平方米人民币383.7元,环比上涨1.5%。并且三季度在有三个新项目入市的

情况下,全市空置率仍环比下降1.5%至5.8%。

戴德梁行北中国区写字楼企业服务部主管严区海对21世纪经济报道记者表示,零售行业面临的压力非常大。一方面是此起彼伏的百货关店潮,另一方面是市场竞争给现有商业购物中心及新供应项目带来的招商及经营压力。未来北京写字楼供应仍十分有限,而零售物业的潜在供应较大,并且商业供应均位于较远非核心区域,分布较分散,周边配套欠缺,人流量也有限;与写字楼相比开发周期也长很多,短期内很难迅速发展。

### 选择“商改写”

近年来,“商改写”成为业主们的一种选择。位于三里屯地区的盈科中心便是商业存量升级改造中的一个案例。目前该商业已完成将零售面积改造为办公面积的转型,并实现90%的出租率。

此外,严区海称,最近关闭的百盛商场太阳宫店、十里堡西单商场等,未来也有改为办公楼的计划。在商业物业增速放缓的情况下,“商改写”是提高收益的一种出路。

另外,从北京市疏解首都功能整体规划看,北京市政府引导的方向是五环内的腾退土地应禁止进行商业开发,优先用于公共绿地、公共服务设施、基础设施、文化设施和人

居环境建设。

中粮广场也是“商改写”的典型案列。据了解,中粮广场改造前写字楼体量为6万平方米,商业为46万平方米,整体配套仅1.4万平方米。改造后,写字楼体量增加到86万平方米,同时增加逾1万平方米的联合办公空间。并配备1.6万平方米餐饮配套及1.8万平方米休闲配套。

中粮广场总经理孙天立表示,目前一二线城市新房市场的空间越来越小,核心区域饱和度决定了城市的发展外溢。满足核心区域的城市需求,形成一套成熟的商业体系,核心区域的竞争力在商办物业方面将尤为明显。而一线城市核心区域已不再允许

新建商业圈,例如北京。旧楼改造便成为一个历史发展的必然趋势。目前,中粮广场就完成了67家商户的清退工作。

严区海也看到了零售业的压力。他表示,英国百货零售巨头马莎百货11月8日宣布关闭中国大陆全部10家实体店,与此同时,马莎百货已转战天猫、京东两大网上销售平台。

当然,线上销售不可能完全替代线下消费。从商家角度而言,线上线下相结合才是最佳的发展模式,但是从成本方面考虑,当线下已由交易向体验转变之后,必然会对实体店数量的租赁面积需求有所下降,这就给零售业的招商和运营带来一定压力。

但严区海认为,互联网的发展对于写字楼反而是好事。“写字楼市场在互联网的发展大潮中不但受到的影响很小,而且从某一方面还催生了一部分办公需求。除传统办公需求外,‘联合办公’、‘众创空间’等也成为一种新的办公租赁形式。开发商们不仅可以通过此产品提高空间使用率,获取更多租金收益;租户也可以节约成本和享受到灵活的租赁周期。”不过,严区海表示,并非所有的零售物业都适合改造成写字楼,要充分考虑到地理位置、改造条件是否合适,包括接收者管理能力、操盘手水平等关键因素。

(世经)