多面承压 商业地产面临集体突围

当前我国商办用地供给规模较大，存量去化有限，部分城市面临较大的库存压力。经济增速放缓、商办类项目限购政策及电商市场崛起等内外部因素，对商业的冲击愈发强烈，商业地产行业变革压力愈发迫切。业内人士分析认为，企业内部竞争格局将愈加清晰，商业地产也将整体进入创新求变的精细化发展时代。

商业地产多面承压

在业内看来，中国商业地产在过去几年发展速度过快，进而导致一定程度上的同质化或甚至是“供应过剩”现象。这种现象在北京、上海等城市较为普遍，写字楼、零售等多种业态也在线上线下融合、城市更新的变革大潮中上下求索。

近日，第一太平戴维斯研究部的数据显示，北京写字楼市场自2018年底开始放缓，2019年1季度全市写字楼市场平均租金在连续7个季度环比增长后，首次出现下降，部分商圈甚至出现负吸纳。不仅如此，在刚刚收尾的2季度，写字楼市场延续了租金环比下跌的趋势，同时大体量的供应更是直接推动甲级写字楼空置率环比上升。

7月中旬，中国指数研究院发布的《2019中国商业地产发展白皮书》指出，由于当前经济下行压力加大，商业消费空间正在受到挤压。从外部宏观环境来看，经济下行压力大，企业发展放缓。同时服务行业增速也有所放缓，消费对于经济的拉动作用有所减弱。这对于商业地产投资端与销售端带来一定影响，今年前5个月的数据显示，包含商业营业用房和办公楼的商业地产开发投资额及销售面积均出现下降。

电商交易模式也在持续冲击实体商业市场。近几年来，电商的崛起对于线下实体商业的影响持续发酵。社会消费品零售总额的增长活力更多来自于网上消费，线下实体商业受到冲击。2019年1~5月，全国商业营业用房销售面积为3293万平方米，同比下降12.9%。

此外，商办类政策影响不断释放，库存压力加剧。有分析认为，北京等城市陆续出台的商办类项目限购政策，对商办市场造成较大冲击，商住房的流动性大大降低，成交规模和成交价格同比降幅显著。商办类项目限购政策的落地实施，对商办类产品市场的供求格局产生了重大影响，进一步加剧了商办类产品的库存压力。

市场结构性机遇待启

2019年以来，受宏观经济运行及行业变革等内外部因素影响，商业地产销售面积出现同比下降，使本来就已进入存量竞争的商业地产市场库存压力加剧，商业地产的运营能力变得更加重要。另外，在经济结构的持续优化、新技术的迭代升级以及消费新趋势等共同作用下，商业地产行业的变革与调整步伐进一步加快。

与此同时，业内专家指出，市场结构性机遇仍然存在。从上半年的土地供给来看，中指院的数据显示，商办土地市场整体供应量仍然较大，一线城市热度不减。2019年1~6月，全国300城商办用地推出规划建筑面积1.02亿平方米，共成交0.91亿平方米；成交楼面均价为2179.6元/平方米，平均溢价率为9.21%。从各等级城市来看，一线城市量减价升，成交楼面均价上涨显著，市场热度不减；二线城市商办土地市场内部分化，土地市场承压；三四线城市商办土地市场热度下滑。

“从当前商业地产的租赁市场表现来看，2019年上半年，在一线城市的商业营业用房租赁市场中，依然存在结构性机会。”中指院相关负责人分析指出，具有一定经济基础、商业活跃度相对较强的新一线、二线城市，也将持续受到零售商关注。另一方面，随着经济结构的不断优化，金融、TMT等行业对办公楼的需求有望持续提升，将进一步带动办公楼市场租金的平稳微升。“尤其是部分重点城市，在各类产业、人才的政策利好下，吸引了大量企业落户与投资，将为租金增长带来空间。”

在近日举办的“2019奇点（中国）绿色商业生态价值论坛”上，优博集团董事长单大伟表示，商业地产已开始转向精细化运营，需不断思考“质量平衡”与“速度生长”。因此，能满足存量改造和消费升级需求、以健康和高效为核心的绿色商业成了未来发展趋势。

万通集团创始人冯仑表示，未来的15~20年，商业地产领域中两类企业会活得比较好，“一类是在商办中以售养租的企业；另一类是细分领域里运营得比较好的企业，这一类企业投资回报率必然比较高，会在‘后开发时代’找到自己的运营优势。”

行业进入高度竞争期

冯仑认为，在行业升级和消费引领下，属于中国的商业地产高品质时代已经到来，行业进入高度竞争期，“对于地产公司而言，转型就是一场‘胖子转身’，微转型是纵深创新；小转型是多元但不转行；大转型是彻底告别房地产开发。”

在业内看来，商业地产正面临着新的行业发展格局。一方面，在消费升级和商业变迁的背景下，需求端正在发生改变，新模式新技术迭代日益加快，商业变革不断出现。而另一方面，商办市场已经进入到存量高度竞争的时代，行业竞争愈发激烈。在时代变局下，商业地产企业在布局、产品、资金、资本整合等方面不断地调整和完善自己的发展思路，以期持续巩固自己的竞争优势。

从近几年的新项目布局来看，一线城市商业正在由市中心向外围区域扩展。如北京市场，2019年下半年~2020年北京市购物中心待开业项目主要位于北京近郊区域，其中约90%的项目位于四环以外。

三四线城市在城市化进程推进、消费升级的背景下，商业市场在未来几年内也面临较大的升级机会。从大的方向来看，头部城市存量商业地产改造和升级日趋增多，而2019年新项目的主战场依然聚焦在三四线城市。

“在精准定位的基础上，企业产品业态和产品空间也正在进入差异化模式。在存量高度竞争的背景下，差异化产品的建设已经成为企业的核心竞争力之一。”上述中指院负责人表示，为应对消费者不断升级的消费需求，企业在商业创新方面，应坚持差异化定位，补足区域功能短板，打造休闲娱乐的体验式场景，丰富商业内容，从内容和场景上提升体验感和互动性。

中指院的白皮书指出，资本整合是商业地产企业做大做强的直接有效途径之一，它不仅可能带来资本和项目端的协同效应，也是企业获取优质存量资产的重要方式。2019年商业地产企业、商业经营企业之间的资本收购依然很活跃，企业间整合机会不断显现。

综合来看，商业地产目前已经进入深度调整和高度竞争期，面临众多的不确定性。这对于市场中的各类参与主体提出了新的挑战，企业需要不断调整和完善自己的发展路径，准确把握政策走向和市场需求，在价值投资的原则下，积极应对市场变化。

（据《经济参考报》）