

# 商铺投资渐成新宠

记者 唐翠微



6月20日,广厦文化教育创意园将举办招商发布会;6月22日,“铜锣湾广场美好生活之夜”将震撼来袭;“智慧商业航母”步步高邵阳新天地工地建设如火如荼……在这个绿意盎然的季节,邵阳商业亮点纷呈。

在商业地产中,位于老城区广场商圈的大汉·悦中心和红旗路商圈的美地·公元,无论是商业人气,还是地理位置,都是投资者的首选。记者了解到,两个项目的商铺开盘以来,每次推出新铺源,火爆的销售盛况随之而至,“一铺难求”已经成为商业地产现状的写照。位于邵阳大道与建设路交会处的步步高邵阳新天地和志成·新世界商业广场招商火爆,红星·美凯龙、香港·铜锣湾广场等10余个商业地产项目也受到投资者的高度关注,无论是商业体量、成交量,还是成交额都保持着较大幅度的增长。

记者了解到,恒大·未来城、晨曦·壹方、康桥牛津街、九龙城等大型住宅小区推出的社区型商业地产项目,引进了涵盖高中低端在内的商业战略布局,能够满足不同生活档次居民的需求,给邵阳商业地产注入“新鲜血液”。“邵阳商业地产飘红得益于基础设施日益的完善。我市通过完善城市商业配套设施,能便民、利民、拉动居民消费,促进零售业等商业的发展。”业界认为,只需要把握好投放市场的节奏,商业地产项目就能够遍地开花。

## 体验式消费成就不变的创意主题

零售业正在被科技改变是大势所趋,但在电商如此发达的今天,消费者之所以还会选择去实体店购物,有一个重要的原因——体验。

随着购物中心内传统业态逐渐吸引不了人气,家庭体验式业态、亲子类业态逐渐受到欢迎。所谓“体验式商业”,是区别于传统商业以零售为主的业态组合形式,更注重消费者的参与、体验和感受,对空间和环境的要求也更高。以现阶段邵阳的商业零售业的发展来看,将出现在购物中心中的体验式业态的恒大影城、志成·童乐大世界、香港·铜锣湾广场国际时尚文化生活等项目成为投资者新宠。步步高邵阳新天

地总建筑面积30万平方米,总投资17亿元。此项目由15万平方米超大型商业综合体,160米超高层住宅,32层高层住宅,9万平方米超大智能停车楼等商业形态组成,聚集12家国内外一线主力店、百余家时尚特色餐饮、邵阳首家室内街头篮球场、空中花园等为一体,将于2020年5月开业。

“商铺已经成为市民的重要投资手段,有市场自然价格就会水涨船高。”业内人士分析,随着商业地产竞争的加剧,市场整合之后更加凸显了投资的优势,再加上股市的不确定因素增多,走势一直低迷,因此不少市民现在选择商铺作为新的投资方向。

## 多重风险考验开发商

然而,对于邵阳商业地产的发展,市民持不同的观点。有人认为,邵阳商业地产市场需求强劲,投资前景看好,商业地产项目将会持续热销。也有人认为,我市的许多商业地产项目有着天生的缺陷:供过于求,价格虚高,欠缺统一的规划,经营较为薄弱,未能形成统一的商圈氛围,引进的业态相对低端也相对零散,仅能满足当地居民的基本生活需求,部分商铺出现空铺。

今年上半年,开发商对于商业地产的投资热情高涨。然而,目前邵阳具备商业地产成功开发经验的开发商其实并不多。

商业地产并非简单的开发和出售,与住宅项目相比,有着较长的资金回报周期,相应之下也有更大的风险。这就要求开发商对于整体的商业业态必须有理性的把控和清晰的定位,在项目前期就要考虑到未来将要面对的客群以及他们对于商业的需求,做出符合业态需求的规划设计。为了实现商业价值的最大化,保证有优质的商户资源进行定制性的开发,必须有针对性地招商,并保证有足够优秀的团队支持后期经营和管理。路桥·首府国际的开发商路桥房产负责项目开发和住宅销售,项目

所有商业则全部由拥有丰富商业实战经验的香港铜锣湾集团运营。步步高邵阳新天地、红星·美凯龙等公司都组建了专业商业团队。

投资商业地产对于开发商的资金实力同样是一个考验。除了拿地,运营管理各个环节同样需要高成本的投入,倘若没有足够的资金支撑,难以度过“养商期”,就很难谈及有稳定持续的回报。

据不完全统计,2018年我国全年新开各类商业项目超530个,数量创下新高,新增商业建筑面积4811.35万平方米,项目平均体量约9万平方米。2019年与2018年基本持平。总体而言,2019年商业地产将出现行业“分化”态势,即好的商业项目将会更好,差的会更差,甚至被淘汰。在招商难、运营难的挑战中,专业化运营的重要性将被进一步提高,商业地产将进一步去粗存精、优胜劣汰。

有关业内人士认为,邵阳的商业地产正处于起步阶段,有一定的发展空间。但投资商铺不能盲目,一定要跟着政府规划走,跟着有实力的大品牌商家走,应选择邵阳的核心商圈、成熟商圈和潜力商圈。

曹政

对于老旧小区而言,物业服务管理本是一道难题:居民住了几十年都没有专业的物业服务,也没有养成交物业费买服务的习惯。因此很多小区经过改造、环境提升后,反而陷入“失管”的困境。

北京朝阳门内大街216号和218号,本来也是这样的老旧小区。这两栋楼建于上世纪90年代,院内现有居民176户,基本为回迁居民。由于历史原因,房屋产权几经易手,2016年6月居民和产权单位最终达成“房改房”政策落实协议。

小区居民从“租户”变成“产权人”后,新的问题随之而来。“产权一变,原来负责小区基本管理的产权单位也要撤出,小区很快面临无人管理的问题。”朝阳门街道朝西社区居委会主任于春明说。

为避免小区出现“管理真空”,朝阳门街道工委、社区党委在“居民民主议事”平台的基础上,引导小区居民成立了“居民自管会”,代行部分物业职能,通过居民协商实现自治管理。

“在自管会成员的构成上,7名自管会常务委员中党员和非党员的比例为3:4,从而使党员模范引领作用得到充分发挥。”小区自管会主任梁国宁说,通过居民协商,小区通过集中收费、分类管理的方式实现管理,即居民每月向自管会缴纳每平方米0.5元的委托管理费,由居民自管会委托保洁、保安对小区进行日常管理,并公示支出情况。

通过此举,小区困境得到解决,享受服务需付费的意识也在居民中初步建立。但5毛钱享受到的只能是保洁、保安这两项最基本的服务。“每年只能收上来6万多块钱,这6万多块钱要想雇专业的物业公司太难,连物业经理的工资都不够。”梁国宁说。

2017年,朝阳门内大街216号和218号纳入东城区老旧小区综合整治试点项目之中。与以往不同,北京市这一轮老旧小区综合整治设置了“硬杠杠”:在老旧小区改造工作启动前,物业管理与改造工程将同步表决,业主同意实施物业管理、并同意按要求缴纳物业管理费的,可以列入综合改造计划。也就是说,这两栋楼要想纳入老旧小区改造,得先有物业服务管理。

但有了专业的物业公司,首先要面临的就是居民需要支付较高的物业管理费。居民愿不愿意?

有些新建小区的物业服务并不适用老旧小区。为了给两栋老楼找到合适的物业服务企业,一种“菜单式物业服务”被创造出来。朝阳门街道办事处副主任李焱说,老楼居民经过协商,可以选择物业公司提供的服务单项,再按照项目多少核算出物业管理费。“这样一来,服务就能更适合老旧小区,也更划算。”他说。

在选择物业公司、挑选服务项目和制定物业费标准等方面,“议事平台”再度发挥作用。在这过程中,街道、社区、自管会和居民代表坐到一起协商讨论,再到各家各户里入户调查、投票表决。

据了解,作为东城区新阶段老旧小区综合整治试点工作,两栋老楼将主要进行楼本体综合改造、完善小区基础配套设施。同时小区也将健全治理体系,以“菜单式”服务的模式为社区居民提供基本物业管理服务,培养居民“花钱购买服务意识”,从而避免改造后失管,有效巩固老旧小区改造成果。

北京·老旧小区也能花钱买物业服务