

我市每卖10套房,仅1套是商业地产

热门板块住宅、商业分化明显,住宅成“抢手货”,商业库存则面临去化“困境”

■记者 彭丽明

据统计数据显示,今年一季度,我市成交商品房2788套,堪称历年来同比最高的成交量。但与此同时,住宅和商业地产的成交比例悬殊,商业地产仅成交335套,占比12%。

去年以来,我市楼市住宅成交比商业地产活跃得多,这也使得住宅的库存持续减少,而商业地产的库存去化却相对缓慢,从而造成商业库存问题的进一步凸显。有些板块出现了住宅一房难求、商业大量囤积的现象,商业地产将何去何从?



瑞安鞋都引入FCC商业模式,助力鞋企转型升级

每卖出10套房子 仅1套是商业

据市住建局统计的数据显示,截至今年3月底,全市商业地产库存量为5179套,面积39.76万平方米,住宅库存为5139套,面积63.51万平方米。从数据上来看,我市商业地产库存套数已经超过住宅,但如果结合今年以来的成交情况进行比较,就会得出完全不同的答案。

截至3月31日,我市今年一季度共成交商品房2788套,其中住宅2453套,商业仅335套。而3月份的住宅成交和商业成交差距进一步拉大,在1305套成交总量中,商业地产仅占129套,也就是说,3月份我市每卖出10套房子,只有1套是商业地产。如果以此计算,去化掉目前的库存,住宅仅需要4.37个月,而商业地产则

需要40.14个月。

如果从板块来看,可以发现我市不少板块出现了住宅热商业冷,成交相差悬殊的情况。比如瑞祥新区板块,该板块聚集了一大批新楼盘,几乎各个新开楼盘都取得很好的销售成绩,但唯独其中的商业地产——中润广场至今签约率还不及20%;又如江南新区板块,3月份新开盘的改善型住宅星海·滨江首府(和盛佳苑)的销售便远超该板块目前在售的商业项目。

商业地产销售的低迷,也影响了个别开发商对项目的规划。据悉,我市目前拍出的土地多为商住地块,这类地块本该带有底层商铺,但有的开发商考虑到销售问题,直接取消了底商的设计,全部改为住宅。

江南新区商业项目库存量 占全市总商业库存的60%

因为商业项目通常是一次性拿出预售证,而去化往往需要几年的时间,因此,和住宅不同的是,商业地产库存主要集中在一些大型商业项目上。比如存量最高的四季青瑞安服装城,去年开盘,目前已经销售452套,可售2208套房源;休闲鞋国际商贸中心,总共销售909套,目前待售房源仍有909套。

记者统计发现,我市目前在售的商业地产项目约有10个,其中库存量最高的均集中在江南新区,占到商业库存量的60%,截至3月中旬,该片区商业库存量3264套,面积11.72万平方米;其次是塘下,商业库存量873套,占比为16%;马屿商业库存量415套,占比7.6%。

江南新区之所以成为我市商业库存的“大户”,主要原因是诸多大型商业地产在此集聚。目前,入驻江南新

区物流园的项目有五洲国际商贸城、四季青瑞安服装城、瑞安鞋业国际商贸城、中国休闲鞋国际商贸中心等,这些项目均拥有数量不小的可售商铺,但除了五洲国际商贸城取得较好的销量外,其余项目销售几乎都遇到了不同的问题。

“受经济大环境的影响,投资性需求明显减少,加之这些商业项目存在一定的同质性,导致目前商业库存量高企。”市住建局房地产市场管理科副科长黄锦钢表示。

尽管如此,相关业内人士依然看好这个片区的发展前景。毕竟这里有作为我市首个省市共建项目、省重点项目、省交通重点扶持物流基地的江南物流园物流集散中心,而且目前新加坡上市的亚洲最大物流地产运营商普洛斯,以及红星美凯龙、京东配送中心等均已入驻。

商业库存去化亟待破题 “互联网+”商业模式渐成卖点

在政府去库存各项政策利好引导下,我市住宅市场可谓“火力全开”,热门楼盘抢房大战屡屡上演,但与此同时,商业地产就没有这么好的运气了。记者调查采访时发现,目前卖得好的商业项目几乎没有,大多数商业地产“压货”严重,还有个别的商业项目迫于销售压力,迟迟不敢加推,而在售盘中有不少是老面孔。

在此背景下,商业地产要靠什么博眼球?诚然地段、性价比、品牌价值仍然是最重要的要素,但目前在诸多商业地产项目

中,“互联网+”商业模式渐成主打卖点,比如不仅仅专注于瑞安市场的中国休闲鞋国际商贸中心就在去年推出了全新的“FCC商业模式”,即工厂Factory、渠道商Place channel、终端买家Custome,云库存Cloud Stock全方位为一体的销售平台,旨在让“互联网+”带动传统企业在制造产业方面转型升级。

无独有偶,四季青瑞安服装城也将采取线上和线下相结合的方式,为供应商、批发商、零售商之间创造高效的O2O专业服装交易平台,打造一个实体市场与

网上市场无缝结合的一流服装市场。

“缺少政策上的利好,加上受互联网产业的冲击,传统的商业项目转向‘互联网+’的商业新模式是发展的必然。”相关业内人士表示。目前,我市已经有不少商业项目开发商试图与互联网嫁接,而对于那些仍然处在困局中不知该如何“脱身”的商业项目而言,单建好房子等待投资者来购买已经成为过去时,只有包装好概念,帮投资者找到租客,或让投资者看到美好的前景,才能有出路。

去年1月以来全市商品房住宅和商业成交套数



今年以来我市商业地产成交TOP5

项目名称	板块	成交套数	均价(元/㎡)
四季青瑞安服装城	江南新区	70	29508
罗阳大道非住宅单元香江公馆(底商)	安阳	33	10000
时代创业园	马屿	32	3075
新鸿中心大公馆(底商)	塘下	24	28000
五洲国际商贸城	江南新区	12	6070

我市主要在售商业地产项目库存情况

项目名称	板块	商业库存量	销售率
瑞安四季青服装商贸中心	江南新区	1756	20.40%
瑞安休闲鞋商贸中心	江南新区	909	0%
瑞祥中润商务广场	瑞祥新区	412	16.20%
时代创业园三期	马屿	308	0%
马屿大厦	马屿	305	6.15%
五洲商贸城(北地块)	江南新区	234	77.30%
紫荆假日广场三期	塘下	232	0%
玉海商务广场	玉海街道	109	73%
玉海商务广场(二期)	玉海街道	86	41%

备注:以上数据根据瑞安市住建局房地产市场信息网统计,仅供参考