

多面承压 商业地产面临集体突围

洪范池镇泉水节 成功举办媒体见面会

市场难言乐观的商业地产已经明显进入了深度调整期，但这期间也孕育着新机遇。

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甚至“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，在刚刚收尾的二季度，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回升。“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年下半年至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竞争期，面临众多不确定性。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。

(来源:《经济参考报》)

私搭乱建、无物业管理等情况在老旧小区尤为突出。目前北京采取“先尝后买”“先单项收费后多项收费”等方式，先对老旧小区改造，再逐步引入物业管理，少数小区已见成效，但大面积推开仍存在困难。

半月谈记者了解到，2019年，北京市一方面通过“接诉即办”推动物业管理专项治理，一方面探索新机制、新方法，物业服务质量差、水平低等多年“老大难”问题有望逐步得到解决。

首先是开展北京全市物业项目“大检查”，制定履约考评体系。北京市住建部门建立物业企业信用信息公示机制，组织相关部门、街道、行业专家对全市物业企业进行打分，定期公布企业不良行为记录，加大对企业的警示作用，督促企业依法依规开展物业管理活动。

其次，积极响应街乡吹哨，加强社区党建引领，在业主委员会和物业服务企业中设立党组织，鼓励“交叉任职”。要求物业服务项目负责人到社区“报到”，积极参与社区公共事务，共同做好社区治理。

此外，建立物业费调整机制，街道、社区组织物业服务企业、业委会或业主共同协商物业服务标准和物业费收费标准，实现按需调整，质价相符，促进行业良性发展。同时，业主委员会要协助催缴物业费，对恶意欠费业主信息进行公示，督促业主履行义务。

与此同时，受访人士指出，开展物业管理专项治理须重视住宅维修基金续缴问题。半月谈记者了解到，以东城区新景家园小区为例，该小区大修基金已经使用完，面临续缴困难。未来此类问题仍将呈现多发态势，要尽快制定相关政策办法，减少矛盾纠纷。

(来源:《半月谈》)

物业公司与业主成了“对手”，何时止“乱战”？

导读：

物业管理是社区治理的重要组成部分。半月谈记者在北京市调研发现，当前群众关注的物业问题主要表现在物业公司服务不到位、费用收取不透明、业主欠缴物业费、老旧小区“失管”等方面，且涉物业服务纠纷量大，不易调和。如何解决这些问题并建立小区治理长效机制？北京正尝试开出“新处方”。

近期，家住北京市南五环外某小区的业主陈先生被迫卷入了一场因物业公司提高物业费引发的“乱战”：物业公司通知业主物业费由2.18元涨到2.68元，这引发了部分业主的抵制。“物业公司声称经过了电话和入户商议，并与大部分业主达成了统一意见，但实际上部分业主并不知情。”陈先生称，物业还开了一个“收支说明会”，但账目并没有经过第三方审核，欠缺说服力。

按照相关规定，物业公司提高物业费需要通过业委会并向相关部门备案，但该小区此前并未成立业委会，因这次涨价“风波”，部分业主主张成立业委会，没想到却将事态推向更严重的境地。“430户业主只有少数业主户投了票，原因就是认为主张成立业委会的业主有私心，担心业委会成立后把物业换成和他们有利益关联的其他公司。”陈先生称，选举日前，支持方和反对方发生了较为激烈的对抗行为。

北京市住建委相关负责人介绍，近期，因物业公司管理产生的问题频出，这与业主意识提高和物业行业发展滞后有直接关系。半月谈

记者走访后发现，群众反映的问题主要与服务水平、相关收费收支、公共空间使用等有关。

——有的物业公司“有名无实”，对居民行为监督不到位。今年5月，北京中心城区一个小区住宅楼发生火灾，虽然没有造成人员伤亡，但火灾与物业“失管”关系密切。小区居民称，楼内线路老化、走线混乱，楼道电线杂乱无章，杂物堆砌，但物业公司长期不作为。当地居委会介绍，安全生产部门认定物业公司在日常监督过程中有所缺失，已对小区物业进行约谈并提出整改要求。

——有的物业公司资金使用是笔“糊涂账”。东城区某小区业主反映，小区物业贴出告知书，称某单元两部电梯因紧急故障需要动用住宅专项维修资金60万元。北京长期从事物业问题的专家童超告诉半月谈记者，即使购买新电梯也不用这么多钱，其中很可能存在物业公司与维修方勾结、收取回扣的情况。经过咨询后，该业主向物业和当地街道反映了相关问题，物业公司最终没有动用高额资金。

——有的公共资源被物业挤占成为“摇钱树”。一些业主反映，所在小区物业私自将地下车库卖掉，引导外部车辆进入小区收取停车费，引发部分业主集体维权；有业主反映，小区物业公司没经过业主同意引入水站或商业服务项目占用公共空间，甚至限制业主选择宽带提供商的权利。

北京市高级人民法院的一份调研显示，近年来，北京全市涉物业服务相关纠纷呈持续高发态势。2014年全市法院受理物业纠纷案件

24019件，但到了2018年，收案49013件，年均增幅达19.5%。物业公司业主为何纠纷频发？

首先，物业公司“多而杂”，服务能力参差不齐。半月谈记者了解到，北京实施专业化物业管理的住宅项目有4000多个，服务小区的物业公司3600个。“大量小公司专业化程度不高，不看重自身品牌效益和社会影响力，发展眼光短浅，服务能力和水平总体较差。”北京市住建委相关部门负责人说。

其次，作为行使共同管理权的业主委员会成立比例较低。据介绍，与上海住宅小区业委会成立比例达到90%相比，北京的比例只有25%。半月谈记者走访的多个小区都没有成立业委会。一方面，部分业主担心业委会会有私心，无法公正公平保障全体业主权益；另一方面，部分业主认为成为业委会成员牵扯精力较多，自身相关业务知识欠缺，且业主意见很难统一，工作开展难度较大。

第三，住宅小区问题复杂，存在“执法不进小区”问题。半月谈记者了解到，根据《北京市物业管理条例》，住建、公安、消防、城管、园林等22个部门都有物业管理职责，且作了明确规定，但这些规定缺乏有效落实，部分职能部门不进小区执法，解决问题的“最后一公里”未打通。

第四，历史遗留问题急需创新思路解决。据相关部门摸排统计，北京市现有小区1万个左右，超过半数小区属于老旧小区，处于“失管”状态，停车位严重缺失，楼道杂物堆放、

完美 PERFECT

一滴秋露，折射爽朗的秋；一丝秋意，渲染美丽的景

立秋到了，完美（中国）有限公司山东分公司
衷心祝愿您时刻开怀、顺意安康！

完美品质铸就完美生活