

成都 Mall 东边日出西边雨

蔡梦黎 成都报道

1月18日,有报道称,号称全球最大单体建筑的成都新世纪环球中心,其三期写字楼推出促销措施,价格为9000多元/平方米,该项目在2011年时价格曾一度达到15000至17000元/平方米。另外,由于招商成为难题,现在的城市综合体又回到了七八年前免租金的现象。报道称在供应井喷的巨大压力下,成都商业地产已经开始出现疲软。

新城大跃进的困局

早在2012年年中,地产经纪商世邦魏理仕公布的“全球零售业调查数据”就显示,成都是全球第三大忙于建设购物的城市。另据中房信提供的数据,2015年成都的城市综合体新增体量预计可达2757万平方米,届时,供应量将稳居全国首位。这种大跃进曾被当地传媒和琳琅满目的广告大肆吹捧。

但是,在他们还在为成都市的购物中心数量即将超销赶沪而激动不已时,就有不少财经媒体与地产专家对此提出质疑。有人认为:虽然成都有消费力强劲,但是相对于北上广来说还有一定差距,目前,成都商业项目数量已经超过了成都现有商业环境所能承受的范围,未来或将出现过剩的态势。

而今,正如地产专家们的预言,一些综合体还未开业,在销售上已遇阻了。究其原因,记者调查发现,成都的城市综合体、购物中心有不少竟扎堆于人流量少得可怜的开发区内。如正大兴土木的成都城南天府新城,虽然已建设了8年,但目前已开业的九方购物广场和奥克斯广场形式都不容乐观。记者在1月22日造访了这两座购物中心。尽管当天的天气出现成都冬季少见的艳阳,但其门口广场仅稀稀拉拉坐着几个附近居民或休息的建筑工人在晒太阳,附近街道上也没有人行,一派门庭冷落之景象,与晴朗的天气形成极大反差。

记者在九方购物广场正对广场的三个入口处测算,三分钟合计7人进入商场。此外,同一天下午,记者在奥克斯广场面对益州大道与锦城大道交汇处的最当道的两个入口,发现3分钟也仅仅7人进入。而据记者统计,北至三环路、南至绕城高速的天府新城区域内、东至科华南路、西至剑南大道12公里左右的区域内,除上述两座购物中心外,还有仁和春天国际广场、茂业中心、银泰中心等一共7座大型购物中心正在建设。

据四川省商业地产联盟的数据显示:仅2011年上半年,成都在建和立项的城市综合体就已经达到88个,商业体量近千万平方米。这一数字,早已超越作为一线城市北京的上海。而这些综合体6成扎堆在记者所调查的天府新城,且70%的开发商此前均没有商业地产的开发与运营经验。与购物中心的扎堆入驻相反,天府新城的人流量却极为稀缺,住宅规划也极为有限。

在前述调查区域,记者在发现12平方公里的范围内已交楼和正在开发的长城、南城都汇、晶科名苑等大大小小近20个项目,占整个区域不足40%的面积。按上述调查的住宅项目与购物中心项目数量对比,该区域平均两个住宅区则需供养一座购物中心,如此供大于求堪称奇葩。

这仅有的20个小区实际入住率则更令人唏嘘。去年曾有报道称天府新城片区的住宅入住率不足50%,但通过记者走访,发现

实际入住率貌似远低于这一比率。记者于2013年1月22日晚进入由香港知名开发商修建的某小区,在其中一栋已于2009年上半年交房——交房近4年的住宅楼宇下目测发现,楼宇四面共33户亮灯。而这栋两梯6户、20层高的住宅楼中总共有114户。该小区由于交房时间相对较早,地理位置当道,入住率已是周边数一数二的楼盘。而一些去年才交房、不是那么当道的小区,夜晚更是漆黑一片,几乎找不出几户灯光。

按照成都高新区的规划,在未来,天府新城片区规划的总居住人口将达200万。但据传该区域的商业零售建筑面积规划竟达300万平方米以上,就上述走访过的区域,其中中航、奥克斯、茂业、仁和等八家综合体开发商已公布的商业零售面积合计就达151.9万平方米。而这一区域的面积仅占55万平方公里的天府新城五分之一。

在最早出现购物中心的美国,人均商业面积目前仅在2平方米左右,英国、法国、意大利三个欧洲老牌发达国家还不足0.5平方米。这些国家的人均收入远高于中国,且美国的消费占GDP50%以上。而在成都这个尚靠固定投资带动经济的中国西部省城,天府新城规划的人均商业面积居然达到1.5平米,可谓不仅赶京超沪,甚至要赶英超美。况且,天府新城建设已8年有余,目前新开发住宅的入住率尚不足50%,目前的发展趋势来看,能否到达200万人口尚需打个问号。

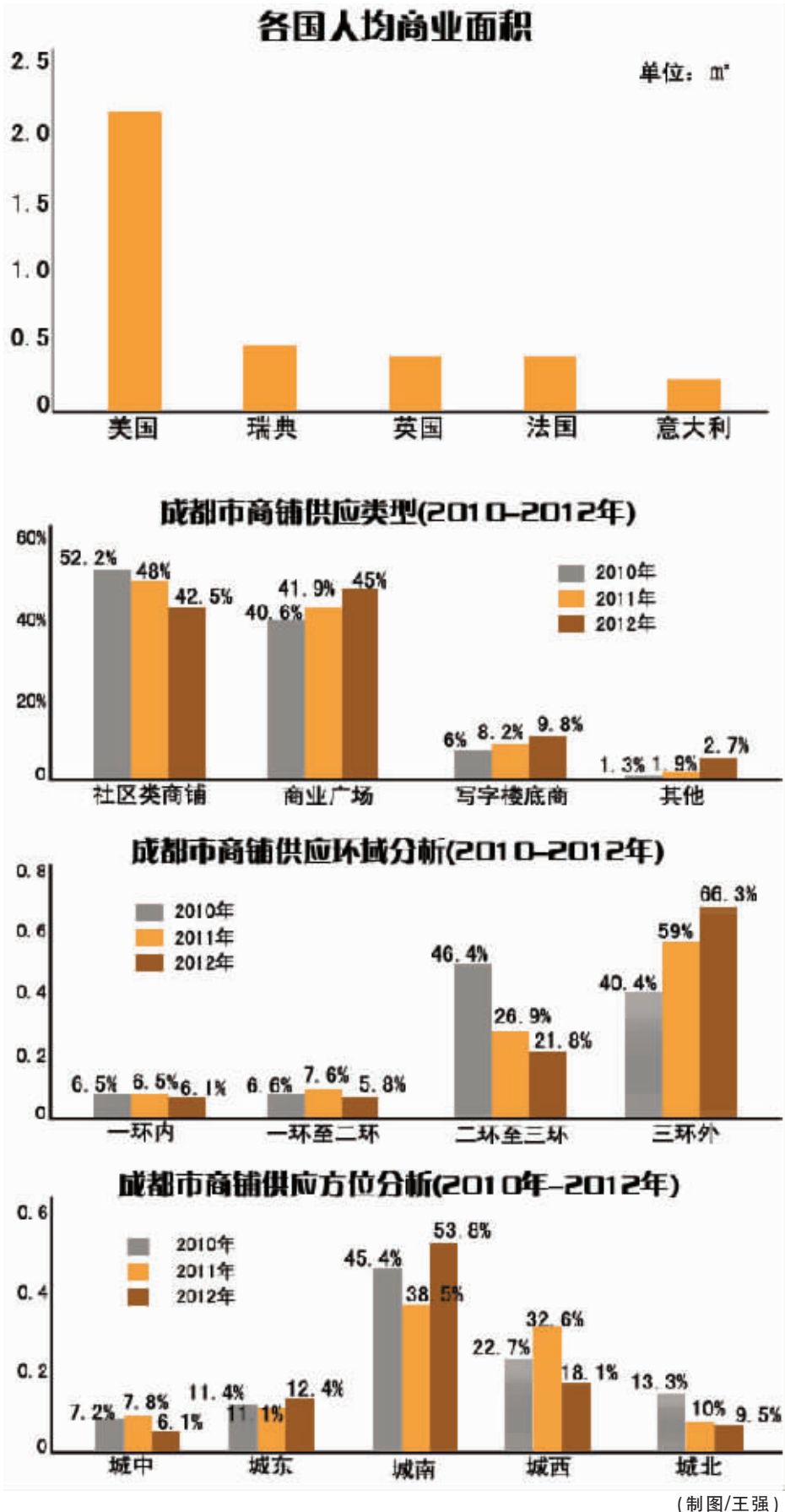
“成都的城市在城外”

天府新城是成都开发区购物中心规划过剩的集中体现。但成都的综合体集体驻扎城外的现象还远不止此。在近乎纯工业区的成都市高新西区,还有一座号称亚洲最大、仅购物中心面积就达76万平方米的综合体在建。

记者实地调查发现,即便在下午三点钟,该项目门口除了偶尔路过的一两个居住在附近的农民以外,基本处于无人状态。这不得不让记者为该项目营业后的人气捏一把汗。另外,位于成都远郊温江区的光华新城,由于前些年开发了不少住宅却鲜有人入住而被称作睡城,目前居然有一座营业面积达20万平米的、号称中国最大的百货商场在建,令人乍舌。

与城外充斥着综合体的情形相反,在成都一环路至三环路之间的居民密集区,除桐桐林片区的新南天地以外,记者却很难找到几个体量在10万平方米以上的购物中心。比如消费力极旺盛的城西,目前开业的仅有家乐福、麦德龙、人人乐等8家大型超市,以及伊藤洋华堂、仁和春天等5家百货商场,其中面积最大的仅6万平方米。在这之中,记者并未发现一家能与天府新城的购物中心媲美的综合体开业。唯有两座体量超过10万平米的购物中心均邻近三环,且要等到2015年才能完工。

在这个区域内,更多的零售商业则是住宅底商。特别在化成小区、香料厂家属区等上世纪90年代初开发的一间小小区楼下,更充斥着不少几平方米一间的小商铺,经营着十分低端小超市、杂货铺、洗车店、小餐馆等。部分餐饮店一到夜晚即占道经营,烧烤摊、片片鱼店的桌椅占去半边人行道,地上污水横流、油污粘脚。路边随意停靠的机动车和摩托车让本就狭窄的道路更为堵塞,更易出车祸。前不久记者一位友人来成都出差后惊叹道“成都的城市原来在城外”。



这个区域的居民,要购物、约会、聚会娱乐,不得不选择“进城”。他们自己所在的社区,至多仅能满足生活采购。正是高端购物环境的匮乏,让但凡布局在该区域的大型商场与购物中心大都获得良好的收益。据成都市光华街办2010年的政务信息显示:位于西二环的仁和春天百货光华店开业一月,累计营业额即达到2.4亿元。其超市虽面积仅两千平方米,但创造了日营业额达百万的业内奇迹。仁和春天百货光华店更是在开业一年后即突破年销售10亿元大关。距这家店不远的伊藤洋华堂双楠店早在2007年销售额即破10亿,而该店的营业面积仅3.6万平方米。

除上述两家商场以外,就在去年末这一个天府新城综合体已倍显疲态的冬天,位于成都城北的荷花池-火车站片区这一传统贫民区的万达广场金牛店开业,该购物中心即开设了IMAX影院,以及无印良品等价格不菲的潮牌店,但生意也远超高南区同期开业的九方购物广场与奥克斯广场。记者在1月22日下午3点10分在万达广场门前测算,三分钟即有58人走入商场。想必逢周末等节假日人流量会更大。当然,万达集团运营城市综合体的经验比中航、奥克斯更为丰富。但它的好生意也势必与所在地的人流量有极大关系。万达集团在蓉的两个综合体均位于社区密集的老城

区——尽管其位置的人均消费力也许不如天府新城,但人口的绝对量可托起足够养活购物中心的总销售额。

难以完成的任务

为何购物中心扎堆人迹罕至的新城,老城区却鲜见?记者了解到,最大一个原因则是拆迁城市楼房的赔偿成本较之农村、厂矿、学校要高很多。即使拆迁一个生产队,几十亩地也不过数百户人家,而老城区则远不止这个数。

记者在南一环随便找一处修建于上世纪90年代初的小区测算,5亩地则居住了154户。考虑到成本因素,地方政府和开发商都更偏爱拆迁农村。记者在搜房网旗下的中国土地挂牌网查看发现,2013年元月1日至今,成都市推出的22块住宅用地中,仅3块土地处于成都主城区,且均属于农村拆迁用地。

此外,要让农村土地卖个好价钱,总体规划新城无疑要比零星出售地块好得多。放眼全国,几乎所有的中国城市都正在规划或建设新城,成都市政府在提出“北改”之后,也一直着力打造高新区天府新城片区。但天府新城由于发展缓慢,使得本就规划过多的商业地产更面临无人问津的尴尬境地。

事实上,成都的城市发展一直严格按照古代所形成的井字型格局向外摊大饼,所有道路皆围绕正中心的天府广场、亦或由天府广场向城外放射,使城市形成一个圆。并且,由于成都市面积本身不大,地方政府也从未考虑过在市中心以外的区域规划组团式城市副中心,这也长期形成了市民“进城”工作、购物的习惯,公共交通等城市工具亦一直围绕此格局设置。在这个基础上,突然人为在这个圆形以外的区域规划建设另一个全新的城市,则极端地打破了原有城市格局。

由于天府新城距离中心城区较远,道路连接也无过人之处,在许多市民眼中,它的功能与围绕城市的高新西区、光华新城、龙潭工业园等工业开发区并无二致——无非就是一个软件、金融业为主题的集中开发区。

在记者调查到的5名居住在老城区的居民,除一名住在南二环、且在天府新城工作的居民表示下次置业可能会考虑天府新城以外,其他被调查居民均表示不是很了解天府新城片区甚至从未听说过天府新城。其中一名人士即使曾在一路之隔的新南天地居住过好几年,都表示不是很了解天府新城片区的情况。

此外,记者发现,即使在天府新城的软件园,许多职员下班后仍回到老城居住,84路、115路、地铁1号线等从天府新城软件园一带进城的公共交通,下班高峰期均拥挤不堪。天府新城与成都另几个开发区相同,下班则“千山鸟飞绝”。尽管地方政府的初衷也许不是这样。

在这座极度缺乏人才的新城里,城市规划多达300万平方米的商业零售面积。假如全面运营,要想存活显然难上加难。这也导致有经验的开发商望而生畏,不少地块最终被一些没有经验的开发商拿走。但是,由于拆迁成本等问题,许多城市综合体的开发商又难以落户老城区。最终造成成都购物中心如今总体失衡的尴尬局面。

无论你是自然界兽中之王,还是大草原上食草的羚羊,都意识到一个问题:速度决定生存。

那么你是否意识到:什么决定速度——那就是高效!

遂宁市三丰食品有限公司位于川中重镇遂宁市,是一家按国家标准专业化生产罐头食品的工厂,专注于进出口贸易,产品供不应求,享誉国内外!

罐头之家

三丰食品

SANFENG FOODS

三丰食品

SANFENG FOODS

四川遂宁市三丰食品有限公司

SICHUAN SUINING SANFENG FOOD CO., LTD

香飘千年 润泽四方!

遂宁市三丰食品有限公司

地址:四川省遂宁市创新工业园区机场北路6号

联系电话:0825-2634844 公司网址:www.scfsfp.cn