

# 大型购物中心越开越多 要先“自杀”才能“活”



提到“实体店”，许多人会认为其正遭受来自“电商”的冲击而出现“关店潮”，数量一定有所减少。但实际上，中国已成为全球购物中心建设最为活跃的市场。在购物中心建设狂飙猛进的同时，整个行业则面临有效供给不足，无效供给过剩的问题。在部分城市，阶段性的供应过剩风险正逐步积聚。即便是在上市公司层面，也存在行业毛利率持续承压、公司不得不寻求跨界转型等问题。业内人士表示，传统购物中心模式已经摸到天花板，要先“自杀”才能“活着”，转变为超级体验中心和旅游目的地。



## 百货业迎复苏迹象

近日，记者对23家（不完全统计）百货业上市公司半年报分析发现，去年上半年这23家公司中有5家净利润亏损，今年同期则只有3家亏损；同时，有8家上市公司在今年上半年取得了营收和净利润的双增长。面对业绩压力，今年上半年仍存在百货公司关店现象。例如，重庆百货继续对部分低效门店进行了关停，但关店现象较去年明显下降。据联商网不完全统计，2016年全国范围百货与购物中心业态关闭56家门店。

此外，尽管整体业绩有向好迹象，但百货业仍面临诸多困难。财报显示，部分百货业上市公司仍存在毛利率下行的压力。例如，汉商集团尽管净利润增长36.43%，但其毛利率仅为1.65%；苏宁云商的营业收入和净利润分别为835.9亿元和2.92亿元，净利率仅为0.35%，且苏宁云商表示，尽管报告期内费用得到进一步压缩，但公司整体毛利率仍有下降。

此外，记者发现，部分百货业上市公司业绩向好主要依靠非零售板块业务的增长。例如，东百集团营收和净利润的增长主要来自于新增房地产销售的收入，而百货零售收入较上期下降13.53%；友阿股份房地产板块收入较上年同比增长250.05%，零售板块收入占整体营收比重则较上年同期下降10.33个百分点。

“百货业复苏主要是源于线上零售业的冲击较之前有所减弱，而线下百货业自身也进行了一些转型，但转型中也有做得不好的企业。”某不愿具名的券商研究员向记者表示，“目前来说，这种复苏能持续多久还很难持乐观态度。”

■ 每日经济新闻

## 成熟购物广场纷纷转型

面对新业态的压力，成熟购物广场纷纷探索转型，广州CBD商业体正佳集团、天河城、万菱汇、乐峰广场、百信广场等纷纷推出系列升级动作。

比如，2016年，正佳集团投资6.8亿元孕育出了58000平方米的世界级超大型室内空中海洋馆——正佳极地海洋世界，“广州百老汇”——正佳演艺剧院两大旅游与文化项目。此外，即将开张的还包括自然历史博物馆和广府文化街等。

谢萌向记者表示：“总产值超400亿元的正佳集团从之前单一的租金模式，到现在的‘门票+租金’模式，再到未来的多层次混合收入结构模式，从供给侧改革的背景下出发，打造出了新的发展驱动器与增长引擎。”

近期，广州CBD两家大型购物中心天河城和天环广场大变身，将自然生态元素引进商场。据记者了解，天河城之前也做过多场以真花、真绿植、真芦苇荡等自然生态为主题展览；时尚天河此前也引进过驴、马、孔雀、鸟等动物。

王玉珂表示，未来的消费趋势主要是向个性需求和功能性需求转变。随着年代更迭，消费者有了更多的自我主张，情感类消费也在提升。综合商业体从物业的二房东角色转化为以内容为实质的商业运营者，是未来发展的核心竞争能力的体现。

“传统购物广场转型升级只有一个方向：紧跟消费者行为习惯的变化。这是商业唯一的正确方向。”邓国坚认为。



## 广州本月开业3家

目前，国内购物中心开业迎来了爆发期。据《广州日报》报道，2017年广州将迎来商业供应量高峰期，预计有15个商业项目开业，新开商业面积81.7万平方米。仅在今年8月，广州就有3家大型购物中心开业，包括祈福缤纷世界、白云汇广场和骏壹万邦广场。对此，广州连城投资有限公司董事长邓国坚告诉记者，这些都是前几年房地产移师商业后的井喷产物，随着我国城镇化进程和城市化率的不断攀升，长期来说这些商业体不过剩，但短期内供大于求。

值得注意的是，最近几年，传统百货、老牌购物中心调整甚至关门的新闻不在少数。据专业机构2016年调查显示，2015~2016年间，超过50%的新购物中心项目延期开业超过6个月，项目预租周期也从过去的12~18个月延长至19~24个月。

对此，睿意德执行董事王玉珂向记者表示，传统购物中心以百货零售为主，休闲类的业态比较少。未来需要增加趋势性、潮流性的元素。另外，随着人民生活水平的提高，消费能力的增强，商品的品质需要更高端，品类方面要更加丰富，开发更多新的业态。

“（其他业态的）客户分流越来越厉害，（购物中心的）开业成本越来越高；运营能力要求和压力自然非常大。尤其是如何实现差异化经营，是一个巨大的挑战。”零售连锁及战略管理专家陶文盛也认为。

正佳集团副董事长谢萌在接受记者采访时表示，传统（购物中心）商业模式已摸到天花板，单纯租金模式不可持续，必须有超前转型、壮士断腕的勇气，“要先‘自杀’，然后才能‘活着’，将购物中心变成超级体验中心与旅游目的地，实现多层次混合收入结构，从开发商思维转变为服务商思维。”

