



存量商业如何破局？

深圳龙岗万达广场所在的华南城，项目总规划建筑面积约260万平方米，体量大致和365个足球场相当。在线下建材交易的黄金时代，这座包含7个交易广场和大厅的工业原料城熙熙攘攘。然而近年来，在电商平台冲击下，华南城不复往昔盛况。

存量商业地产如何寻求转型与新生，这不只是华南城一家要面临的升级课题，而是整个中国存量商业地产要解决的时代命题。

据东方证券数据，近年来，中国商业新开工面积及竣工面积逐步减少，购物中心面积规模增速整体呈下降趋势，购物中心正全面走向存量市场。截至2020年末，中国购物中心存量规模4.4亿平方米，城镇人口的人均购物中心面积接近0.5平方米，与日本2017年同口径接近。

全面走向存量市场的背后，是出租率的下滑和空置率的上升。弗若斯特沙利文分析报告显示，2015年至2020年，中国出租率低于70%的商业广场数量由6662家增加至9606家，复合年增长率为7.6%。预估到2025年，出租率低于70%的商业广场数量将达到12090家。

诸葛找房数据研究中心分析师梁楠对《华夏时报》记者表示，存量商业在升级改造

的过程中，初期资金投入较大是最突出的一个问题，由于存量商业项目更新的资金回款周期较长，所以企业也将面临一定的资金压力。

实际上，存量物业的升级改造也是一个全球性课题。例如，英国金丝雀码头，本来是西伦敦的传统港口与码头作业区，经过改造升级，其已成为新的商业中心；泰国曼谷的暹罗城，改造后，囊括了各地风情，如今成为了国家旅游打卡地。

金丝雀码头和暹罗城的共同之处，一是大，金丝雀码头占地达33000亩，暹罗城的建筑面积则超过70万平方米；二是引入全新商业业态，打造以购物和休闲为主要内容的消费新地标。万达方面透露，某种程度上，万达对华南城的改造提升思路，与金丝雀码头和暹罗城有异曲同工之处。