

D16 商业



去年10月,太平洋百货五棵松店关闭。卓恩森/CFP 目前,天虹百货在北京的三家店也都属于租赁物业项目。

资料图片

租金高涨成不堪忍受之重,百货扩张大幅提升自持物业比例 利润跑不赢租金?

去年,因物业租赁到期、租金上涨过高等原因,太平洋、永旺、百佳等部分门店关闭。今年,太平洋、王府井等连锁百货的部分门店,都面临合同未到期,租金就上涨的问题。为应对租赁带来的经营风险,近年来,多数有资金实力的零售商选择加大自持物业力度,采取“零售+地产”的扩张模式。比如,今后,银泰百货新开店项目中将会有超过50%是自持物业;未来三年王府井自有物业占比将提升10个百分点,达到40%左右。2011年,向来重视轻资产运营的天虹百货开始在自持物业上发力……

那么,“零售+地产”的扩张模式有何利弊,未来是否会成为主流呢?

市场不佳,租金大涨 多家百货店被“请走”

由于租金大幅上涨、市场表现不佳等原因,去年,太平洋百货盈科店、太平洋百货五棵松分店相继关闭,正式撤出北京市场。

据媒体报道,今年7月,因物业方欲强行调涨租金,太平洋百货在大连、成都也陷入经营危机。

据了解,王府井包头2店、王府井西宁1店物业出租方均在租赁合同未到之时,将租金1000多万元提高至4000多万元,翻了四番。

中国连锁经营协会针对零售百强企业的抽样统计显示,去年零售企业面临的最大困难是经营成本的提高,包括租金成本和人工成本。其中,连锁企业续约房租成本平均上涨约30%,人工成本平均上涨15%。其中,租金成本不断高涨已成为不少零售企业的不堪忍受之重。仅去年,因物业租赁到期、租金上涨过高,而不得不关闭某些门店的零售企业,就有太平洋、永旺、百佳等。

业内人士透露,从今年起,北京多家商超将迎来租约到期时限,而租金大涨,很可能会引发承租能力较低业态的大规模关闭,首当其冲的是进入中国较早的大型超市卖场。

据了解,全国百货业在扩张时大多采取租赁形式,其优点在于扩张迅速,成本相对低。近几年,北京各大百货在郊区县开的

分店,也多采取租赁模式。

2009年正式进入北京市场的天虹,目前在北京有三家门店,分别是宣武天虹、国展天虹、新奥天虹,都属于租赁物业项目。

北京天虹拓展部经理骆秀梅介绍,采用租赁方式,主要原因有三个,一是作为一个全新的市场,环境、竞争等多方面因素都不确定且难以预测,采用租赁方式相对灵活,与自有物业相比面临风险较低;二是租赁物业在选址签约到新店开业的整个时间周期相对较短,有利于异地市场的快速拓展,并在短期内迅速占领一定市场份额;三是与自有物业相比,租赁物业占用资金少,利于新开商业场的快速成长和盈利。

当然,租赁物业也存在一些劣势,如面临合约到期续租时租金成本大幅增长的巨大压力,因物业所有权变更带来的经营风险等。

提高抗跌能力,零售商加大自持物业

《2012中国商业地产发展报告》中指出,商业地产在未来5年内仍将处于高速发展期,租金价格将持续上涨。因此,高租金带来的问题将持续困扰零售企业。

不愿意面对续约租赁合同租金大幅上涨,或者做旺物业后被“请走”,近年来,多数有资金实力的零售商选择了加大自持物业力度,采取“零售+地产”的扩张模式。公开资料显示,如果企业自有物业,运营成本会比租

赁物业低30%—40%。

王府井目前自有物业占比为30%左右,在同行业中占比较低。根据王府井的规划,未来三年王府井自有物业占比将提升10个百分点,达到40%左右。据悉,今年5月,王府井已斥资逾2亿元购买长沙王府井商业广场。

目前银泰百货的实体项目中有40%是自持物业,60%是租赁模式,但今后其新开店项目中将会有超过50%是自持物业。

华润万家也宣布,其进军商业地产的标志性项目“欢乐颂”将加大开发力度,计划未来5年内拓展到15—20家的规模。此外,广百股份、茂业百货也都宣布今年将增加商业物业持有比例。

2011年,向来重视轻资产运营的天虹百货开始在自持物业上发力,除了新开7家自营店、1家加盟店外,其在门店扩张上最突出的表现是,先后在福建厦门和江西南昌购买了两处物业用于开设门店。运作此项目的正是该公司旗下的专业地产运营子公司。

北京天虹拓展部经理骆秀梅说,适当提高自有物业比例,可以增强抵御未来租金上涨压力的能力。但较租赁而言,自有物业占用资金量大,选址、拿地、投资建设等周期漫长,且地产行业波动因素多,风险较大,做得不好也有资金难以快速回收的风险。

本版采写/新京报记者 林文龙

百货跨界商业地产,不应成主流

观察

首地大峡谷购物中心副总经理李纲说,欧美、日本等国外的零售企业,包括百货店、超市、购物中心等,在扩张时,绝大部分都是采取租赁形式,比如华堂在北京开店,都是租赁,不自持土地和物业。他们的考虑是,“我是做商业的,不是做地产的,”所以要用轻资产的模式去运营,这样可以加大它的资金循环和周转。它的盈利模式,也是完全从商业的价值去体现,就通过销售,赚取利润。

目前国内的商业地产很热,包括万达、中粮、华润等,都在做自持物业,它的价值体现在,一是土地物业的增值部分,二是商业经营的价值提升,三是有金融的杠杆作用,可以利用它来融资。

相对而言,租赁比较轻巧,遇到整个经济不好时,如果经营不下去就“关门大吉”,很容易抽身。但如果是自持物业,因为需要有庞大的资本支撑,遇到泡沫经济

破裂,就很难退出,容易造成现金流断裂。

中国购物中心产业资讯中心主任郭增利介绍,按国际惯例,零售商就是要用租赁物业的方式,因为它只需专注于零售经营本身。但国内零售商的市场竞争并不充分,对精细化管理挖掘不够,大家认为,只要是能形成基本的利润,就可以采取各种方式,才会出现自持物业的情况。

实际上,在所谓的社会化大分工中,零售商业本身就是去赚取零售环节的利润。百货店自持物业,也就是跨领域去做地产,可能会影响其在零售经营领域的专心程度,也导致零售商的定义会越来越模糊。

事实上,百货店自建物业与地产商转型做经营一样,都面临转型带来的不适应。“百货跨界商业地产这个现象的确存在,但它只适合少数资本充裕、具备扩张实力的百货店,而不应该成为主流。”



2011年9月,太平洋百货盈科店撤店前女鞋特卖。 鼯鼠/CFP