

# 中关村e世界 月租千元 商户仍逃离

业内人士认为,散售模式导致商铺产权分散,经营、管理难以集中

平均月租金仅千余元,是“邻居”鼎好电子大厦的1/18,但中关村e世界却经营惨淡,大量商户撤离,地下一层约六七成商铺空置。业内人士认为,散售模式导致商铺产权分散,经营、管理难以集中,商业价值过低,使得中关村e世界即使位于繁华地段,租金低廉也难以挽留商户。



9月11日,中关村e世界地下一层,大多数铺位处于闲置状态。

## 现象 租金低廉空置率高

9月11日,记者在中关村e世界看到,卖场一层极为冷清,店员多在店内闲谈,鲜有顾客上门。这样的情况在地下一层更为严重,3200平米的地下一层电子卖场内,仅有不到30家营业商户,其余多数铺位处于闲置状态,贴着“铺位招租”的告示。

据了解,中关村e世界地下一层靠近电梯处10平米左右的铺位,租金为1500元/月,折合约5元/平米/天。经营数码相机的商户陈先生告诉记者,目前其所在的地下一层铺位租金仅4.2元/平米/天。而在鼎好电子大厦,同样是临近电梯的地下一层10平米的铺位,每月租金27000

元左右,约90元/平米/天。

租户介绍,在中关村众多电子商城中,相较于附近的鼎好、海龙、科贸和太平洋数码广场,中关村e世界的租金最为低廉,平均租金为鼎好大厦的1/18,是海龙大厦的约1/17。

中关村e世界身处中关村这个繁华的IT产品聚集地,紧挨地铁4号线中关村站,毗邻中关村众多购物中心,地段并不比鼎好、海龙差,但租金低廉至此颇令人惊讶。对比北京其他传统商圈,这样廉价的租金也绝无仅有。商户表示,即使租金仅千余元,中关村e世界电子卖场也乏人问津,整个地下一层空置率达六七成。

## 说法 商户称管理混乱

销售手机的商户朱先生告诉记者,正是由于中关村e世界租金低廉,去年他同朋友才将生意从鼎好转移至此。“这9个月一直在后悔,不该图租金便宜。生意极差,销售量跟在其他卖场时比差了3倍多。我们想转让,但一直没人接手,租期一到我们就搬走”。他还表示,抱同样想法的商户不在少数,“卖场缺乏人气,违规收费,管理混乱,在这里很难盈利”。

采访中多位业主普遍认为,无法盈利是大批商户撤离原因之一,而另一个原因则是卖场违规收费严重,管理混乱。

商户陈女士告诉记者,商户

初来时,市场部多会收取培训费、工服费、胸牌费、保障金等费用,还有一系列罚款规定,但签署合同时,合同上并未注明罚款项目,为何罚、如何罚。记者了解到,近日中关村e世界市场部开始向业主征收10元/平米/月的“综合管理费”,遭到许多业主的抵制。

昨天,中关村e世界市场部总监杨明新表示,中关村区域的其他电子卖场没有将商铺出售,其产权为自有,市场管理成本费用可以依靠租金收益解决。而中关村e世界的开发商早在项目完成时就已将项目的卖场、写字间分散出

售,地下一层到第四层卖场的产权分布在1100多个业主手中。作为管理运营商的市场公司,只有收取市场综合服务费用作为其运营成本,而这也是唯一的收入来源。

杨明新表示,高空置率只出现在地下一层,因为今年年初地下一层的商铺租赁权利返还到业主手中,不再包租。此前租赁的商户若要续租需要与各商铺业主洽谈,而有时商户需与多个业主达成一致才能完成较大面积的租赁。

杨明新也表示,卖场正在寻求解决方案,希望借此提高统一运作的能力。

## 根源 产权分散导致陷入困境

业内人士认为,散售模式导致产权分散正是中关村e世界此时陷入困境的根源。北京高策房地产顾问机构董事长李国平表示,出售商铺无论对开发商还是运营方而言,都是饮鸩止渴。他分析称,卖场的商业价值需要一定时间的培育,而散售后没有统一的经营、招商和管理,商业价值很难得到提升。北京多数散售项目,如建外SOHO、三里屯SOHO等,与其周边世贸天阶、三里屯village等相比,商业价值较低。

RET睿意德执行董事张家鹏认为,散售模式下小业主把控话语权,往往只考虑自身租金利

益,对卖场的整体布局和谐调性缺乏考量和把控,会导致卖场整体失调。同时,缺乏统一的机构进行规划、服务和有效管理,将影响卖场的长足发展。

中国商业地产联盟副会长兼秘书长王永平也表示,诸如中关村e世界的案例不鲜见,散售模式的项目应对性较差,难以进行针对性的转型。业内人士认为,若要改变目前低租金、高空置率的状况,中关村e世界可以借鉴鼎好的成功经验,但首先须将分散的产权进行统一。

采写/摄影 新京报记者 张佳竹

| 宣 | 明 | 典 | 居 |

# 紫檀

器业  
成精  
于心于勤



“紫檀定点保真单位”  
国家家具质量监督检验站

销售热线: 4006-555-395

● 西四环紫檀艺术馆 ● 居然之家北四环店 ● 居然之家世纪金源店 ● 红星美凯龙东四环店 ● 居然之家丽泽店



### 公园1872 加推60套湖景房

在红领巾湖,朝阳公园、红领巾公园以及社区2.6万平米的中央庭院簇拥下的公园1872,拥有极致生态环境。项目近期推出最后60套湖景大宅,处于一线观景楼王位置,220—300平米精装四居,而且产品再次在厨房电器、生活便利舒适性及智能家居系统方面,进行了多项升级。

### 珠江·摩派国际 区域新添国际医院

位于昌平区的北大国际医

院即将竣工,使得“TBD”(科技商务区)不再沉默。医院总投资40亿元,总建面42万平米。目前,珠江·摩派国际作为北大国际医院周边仅有的一个商业地产项目,自从4月以来销售非常火爆。

珠江·摩派国际位于地铁昌平生命科学园站,产品普遍在65平米左右,双层空间全套精装。

### 中昂·香醍 开盘热销

日前,中昂·香醍开盘,虽然仅有50套房源,却吸引了近100多名意向客户抢购,选房开始3小时内便售出一半。

中昂·香醍位于房山核心区,毗邻轻轨,现房发售,优惠后洋房1.3万元/平米,别墅400万元/套起。68平米—240平米的多种户型,充分满足不同置业者的需求。