



# 租金谈不拢 店面长期空置伤到谁

## 追问我市商业经济现象系列报道之二

增

一铺养三代,长期以来,做个包租婆,包租公,受到不少市民的推崇。记者发现,近年来,我市大街小巷出现不少店面长期空置的现象。

商业兴旺发达,是一个地方社会经济具有生机活力的一项重要指标。店面长期空置,明显不利于商业的发展兴旺。这些店面为何长期空置?如何让这些店面租出去活起来?近日,记者就此进行了一番探访。



南苑路有不少空置的店面

### 房东坚守自己的心理价位

记者了解到,不少店面长期空置,房东也不降价想办法租出去。难道房东不心疼钱吗?

市民陈先生从事房产中介。从业20余年来,为客户搭线出租房屋、店面等也是他的一大业务。他告诉记者,尽管目前一些店面空置时间较长,但房东并不愿降价出租。前些年,他们通过租金获益颇多,眼下并不担心店面空置。他们担心的是下调租金会影响店面估值,日后恐无法高价出租或卖出好价钱。所以,房东宁愿守着自己的心理价位等待时机,也不愿意直接降价出租店面。

另外,房东之间存在对比心理。

比如,两间店面只相隔500米,如果租金相差较大,租金低的房东就有想法:他能租10万元一年,为什么我不能?这时店主提出续约,这位房东自然就会提出涨租金。如果双方谈不拢,这位房东很可能宁愿店面空置也不愿出租。

近些年,我市房产项目层出不穷,店面越来越多。店面投资客买店面的时候价格就贵,店面出租时租金自然开得较高。作为投资者,他们主要为了盈利。于是,他们宁愿店面空置等到行情好再出租,也不愿趁早降价出租。还有一部分房东常年保持好店面不愁租的心态,不会根据市场行情调整租金,

只会死守心理价位。

近年来,在电商、新零售冲击之下,我市传统实体店积极转型,适时回应市场需求,力争挽回颓势。比如,绿创生鲜实体店择址居民小区密集的地段经营,安居苑、紫荆苑、田园小区、锦绣江南小区的居民早已习惯来此购物,客源稳定,生意红火。可就是因为续租租金没有谈拢,该实体店要大费周章找新址,周边居民从此少了家门口的购物便利店。

经过一轮轮洗牌,能生存下来的店主,都是有实力、有经营能力的强者。但因租金过高等因素影响,他们不得不另寻新址,实在让人惋惜。

### 房东店主应该找到一个平衡点

不可否认,电商的兴起改变了大众的消费观念和习惯。大到家电手机,小到衣服食品,网购更具有便捷性。不过,实体店还是有生存下去的空间,一些需要面对面服务的行业,只要店主定位准确,盈利基本没有问题。

记者调查发现,有几种商业门店一直在增加。便利店,一般在小区周边都会有一家,日常必需的生活用品、生鲜、食品等应有尽有。实体药店的一些功能是电商无法代替的,比如常见的处方药,市民习惯就近购买。银行网点,每天咨询办理相关业务的人依然很多,存款、贷款、房贷等业务,也是网络无法代替的。房产中介门店,小区周边基本都会有一两家。餐馆,餐饮业仍是当前实体经济不可或缺的一部分。另外,教育培训、美容美甲、美发等需要面对面服



待租的店面

务的行业,各小区附近都有。

我市一位商界人士告诉记者,房东不要把店面租金定得太高,只要给店主一定的盈利空间,双方是可以长久合作

的。店面有生店和熟店之说,从生店变为熟店需要一段时间。一家店开了一两年,有了一些固定客源,收支开始平衡,房东就迫不及待涨租金,难免会吓跑店主。其实,房东和店主是利益共同体,在租金定价方面,可参考低值到中值再到高值进行考量。一家店的成熟时间大约为6年。前两年租金,建议房东取低值。后面四年,房东应参考经营现状来决定租金。

我市大多店面正在经历转型阵痛,房东不应一味涨租金,透支店面价值,变相让店主、消费者买单。商圈成熟、商业兴旺,需要房东、店主、消费者共同维护,缺一不可。在波诡云谲的市场行情中,房东和店主应该努力寻找到一个供求平衡点,需要大家抱团取暖,共同呵护身边的商业经济。

### 记者手记 尽量释放商业价值

三吴都会,钱塘自古繁华。杭州武林商圈历来是商贾云集之地。不论武林商圈如何更新迭代,杭州的商业中心从来都是武林。

一代代武林人通过吸引优质项目落户,推动商圈升级,搭建武林商圈企业联盟,商家间资源共享、互通有无、抱团发展,造就了千亿武林长盛不衰的奇迹。

我市商业可借鉴武林商圈的成功经验,释放商家的优势条件,优化商业经营环境,培育浓厚商业氛围,强强联合促发展,才能尽量释放商业价值。

记者 舒姿

### 黄金地段的店面 为啥长期空置

记者在南苑路、华溪北路、东塔路、巴黎商业街等地走了一圈,发现很多沿街店面关着,店门上贴着旺铺招租广告纸。曾几何时,上述黄金地段的店面,店主抢着租,可谓一铺难求。

五金广场附近的店面很多租给金融机构,那里一度被称为永康金融中心。由于交通便利,不少老年投资者喜欢每家金融机构走一遍,哪家基金收益高选哪家。前些年,因租金谈不拢,一家金融机构只好迁址。几年下来,原址一直没有迎来新商家。

其实,这样的现象在我市有不少。溪中路原有一家小有名气的茶馆,也因与房东租金谈不拢,只得搬离。而原址也是长期没有新店入驻。金胜路有一家生鲜实体店,因租金上涨,将在下月上旬搬迁。

房东都不愿意签长租约,看到行情好就要涨价,太随意了。我市艾尚美术培训机构经营者应先生告诉记者,他将在5月份与房东谈续租事宜,如果房东上涨租金,他就只能另择新址了。

黄金地段的店面大量空置,主要原因是高租金让很多店主望而却步。中小店主的承受能力较差,眼下又面临营收减、高租金双重困境,不得不转移阵地或歇业。店主生意难以为继只好关门,房东却坚持不愿降低租金,店面自然就长期处于空置状态。

增

O