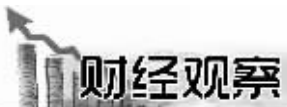




# 一面是商家亏损要降租 一面是 400 多业主坚守合同 颐高世贸广场成烫手山芋



平静了三年多的宁波世贸中心纷争再起。在世贸中心经营的一些商家近期纷纷向颐高提出降低租金或解约。自称已经亏损近5000万元的颐高，从上月开始陆续召集498位业主进行谈判，希望业主们能鉴于眼下的经济形势在租金上做出让步，否则颐高可能放弃这块场地。

降租还是退场？世贸中心这个命运多舛的多业主商业地产项目的前途，再次引起多方的关注。

记者 孙美星



现在的“颐高”已经是汇集了餐饮、娱乐等多种业态的经营广场。

记者 王增芳 摄

## 颐高：4年来已经亏损了5000万元

11月中旬，位于世贸中心四楼的普乐迪 KTV 向颐高正式提出书面函，希望颐高方面考虑到当前的经济形势降低租金，否则已经亏损1年多的普乐迪将关闭这家门店。

“普乐迪2010年入驻宁波，在宁波有16家门店，已经关掉的有3家，世贸中心这家店下一步走向如何，还取决于这块场地的租金能否降下来。”宁波海曙普乐迪文化传媒有限公司外联总经理易建生介绍，世贸中心普乐迪门店2011年9月开业，开业第一年有盈利，第二年基本持平，到第三年已经亏了200万元左右，目前这家门店每月亏损20万~30万元。

“普乐迪不是第一个向我们提出降租或解约要求的商

家，世贸中心这个项目四年来我们已经累计亏损近5000万元。”宁波颐高负责人韩权告诉记者，刚刚过去的天猫双十一创下单日571亿元的销售额，让不少实体店商家感到寒气逼人，而对于颐高来说，今年这个冬天更是不好过。

四年前，经过与498位小业主旷日持久的多轮谈判，已经将颐高数码广场搬迁到江东的颐高集团，再次获得了世贸中心1~4层的经营权。考虑到每次和多个业主续约耗费大量人力物力，颐高方面一次性和业主们签下为期15年的续租合约，且约定租金每年递增5%。

这在当年看来似乎是有远见的举动，如今却给颐高带来沉重的负担。几年来，网购的崛起，使得实体商家经营面临

空前压力，连年飙升的宁波核心商圈实体店租金从去年开始出现上涨或下跌的态势。但因为和业主们签订的协议在先，使得颐高这个“二房东”当得格外艰难。

韩权告诉记者，目前世贸中心租金比周边的平均租金高出1/3左右，1年多前退出世贸中心一二楼的国美电器，今年9月已在不远处的日新街再次开出门店，现在的位置要比世贸中心好，据说租金比原世贸中心的租金少了30%左右。

“接手世贸中心项目以后，我们先后投入了2000多万元对其基础设施进行了改造，在这个项目上已经亏损太多。以后的租期还有11年时间，如果现有的租金状况不能改善，我们只能放弃这块场地。”韩权说。

## 业主：一口气降 1/3 租金接受不了

从11月下旬开始，颐高陆续召开了多场世贸中心业主的恳谈会，向业主介绍现有的形势，希望双方共同磋商解决问题。

11月23日，颐高召集世贸中心四楼的业主开了一场恳谈会。据了解，世贸中心四楼面积5050平方米，分属于185个业主，其中面积最小的业主只有6平方米。恳谈会上颐高给业主们提出了下一步的方案：或者降低租金留住现有的

租客普乐迪，如果普乐迪退出后没有其他业态入驻，颐高考虑将物业还给业主们。

但颐高给出的方案遭到大多数业主的强烈反对。“现在生意难做大家都理解，但当时签订租赁合同的时候，颐高给我们签订的就是15年的合同，他们应该考虑到15年间的收益和风险等问题，市场行情好的时候，也没给我们多加租金，不能因为市场环境稍有变化就无故要求我们降租。”业

主吴先生在世贸中心四楼有30多平方米的商铺，他觉得如果今后几年租金不再每年递增5%还是可以接受，但租金一口气降1/3他无论如何也不能接受，即使颐高要退出，也应该先兑现合同的约定再走。

业主鲍先生则认为，现在这样8%左右的投资回报率，不能说很低，但也不能算很高，如果租金太低，业主还不如把商铺卖掉做其他投资。

## 江夏街道：正在积极协调

世贸中心和颐高的租赁关系一旦中途解约，会有怎样的后果？

一位业主向记者出示了2010年续租时与颐高签订的租赁合同，合同上约定任何一方无故终止合同，须按本合同未实际履行期限租金的双倍向对方支付违约金。

颐高方面表示，一旦最后双方谈不拢，颐高只有放弃世

贸中心地块，该负的责任颐高也会承担。

业内人士认为，一旦双方谈不拢，就是两败俱伤。对于颐高来说最坏的打算是把负责运营世贸中心项目的公司全部赔给业主，企业声誉也会受到损害；对于业主们来说，未来谁来接手还是未知数，一旦空置就会有损失。

“世贸中心的事件不是孤例，而是所有多业主商业地产项目都会面临的问题，街道方面也将积极搭建沟通的平台，本着合作共赢的态度共同协商解决。”海曙区江夏街道党支部书记陆运峰介绍，关于双方的责任义务在续租协议中都已经写得很清楚，如果双方最后谈不拢，一切都可以依法来解决。

## 上月我市新建住宅 均价12520元/平方米 环比下降 1.6%

商报讯（见习记者 朱麟华）昨天，根据中国房地产指数系统百城价格指数对100个城市新建住宅的全样本调查数据，2014年11月，宁波（新建）住宅平均价格为每平方米12520元，环比下降1.60%。而全国100个城市（新建）住宅平均价格为10589元/平方米，环比下跌0.38%，为连续第7个月下跌，跌幅缩小0.02个百分点。

### 月销量超 4000 套

据搜房网显示，在金九银十过后的11月份，宁波市六区成交的（新建）住宅数量超过了4000套，销售量在今年并不低，而且也是近8年来同期销量冠军。

整体来看，随着各种利好政策相继出台，楼市出现回暖迹象。11月21日央行两年半以来首次降息，成为市场加快去库存化的重要利器，楼市“暖冬”可期。

开发商以价换量政策的延续，使得整个11月销量都保持了高位。除了11月1日、2日两天，11月中其它单日成交量均没有低于100套。

就在刚刚过去的一个周末，和美诚园打出了最低每平方米5555元价格，吸引了不少市民来到售楼处看楼。

相比11月的13个新盘，预计12月宁波楼市将推出7个新盘，除了北仑和海曙各有1个项目开盘外，剩下的5个项目均集中在鄞州区。

### 适合抓住机会出手

不少业内人士认为，银行降息，目的在于利率的市场化和降低开发商的融资成本，而当前存量高企的市场局面仍难以改变，未来一段时间内开发商仍将以跑量为王。

一般来说，临近年底，开发商面临冲击销量的压力，不排除部分存量不多的楼盘直接降价跑量的情况发生。利用这个政策的窗口期，购房者抓住政策和价格这两个利好，找到适合自己的房子出手，还是不错的机会。

### ■背景资料

## 上半年 全国零售企业 关店量 创历史之最

世贸中心的租金纷争背后，折射的是宁波零售业面临严峻形势的现状。近年来，由于电商的冲击，传统零售业的收益全线缩减，越来越多的实体店调整经营策略或关店退场。

联商网统计的数据显示，今年上半年，全国零售企业关店160家，创下历史之最。记者了解到，多年来连年飙升的天一商圈租金，从去年开始已经停下了上涨的脚步，一些物业的租金还有下降的趋势。

“我们也调查了天一商圈周边的一些物业情况，2012年以前开明街上有20多家品牌专营店，包括不少运动品牌，现在只剩下不到10家。开明街原国贸电器的物业，自国贸电器倒闭后一直空置，据说报价每天2元/平方米也暂时没有租客。开明街原五星电器的物业，因为房租上涨，无力承受，现在也还空着。”宁波颐高负责人韩权介绍。

有专家认为，零售业面临的现状，并不是简单的租金变化就能化解，随着主流消费群体越来越喜欢网购，零售企业必须改变之前粗放的增长方式，扬长避短，在售后服务和价格空间方面下功夫，才能适应市场需求。



## 印象丽水： 看山看水看梯田

云和梯田具有体量大、震撼力强、四季景观独特等特点，是华东地区最大的梯田群，被称为“中国最美梯田”。历年来以其美丽独特的自然风光，吸引了来自全国各地知名摄影师和摄影爱好者，创作的作品更是在国际国内影展、影展中多次获奖、展出。

同时带你走进全国唯一的畲族自治县——景宁。畲族有本民族的语言，善歌，以歌代言，以歌为乐；畲族服饰、工艺品、饮食、居住、婚嫁风俗、宗教图腾等均有鲜明的民族特色。畲乡情韵独特绚丽，吸引力强，主要体现在现存的畲族村落之中。

中国最美梯田——丽水云和梯田、古堰画乡、景宁印象山哈、畲族博物馆风情二日游

发团时间：周六  
价格：498元

运通旅游报名热线：87651111  
报名地址：海曙区新典路536号新海蓝钻

8楼  
关注微信公众号：浙江运通旅游  
QQ群：116159829