弃小利 商管企业与客户共渡疫情难关

1月23日武汉采取“封城”行动，随后这股浪潮席卷全国，各行各业纷纷关门歇业，彻底隔绝了人与人的接触。对于商户而言，原本的销售旺季，却要面临现金流紧张、资金链断裂的危机，“活下去”的现实问题摆在眼前。面对旗下商场商户因疫情无法营业而蒙受损失，商业地产企业并未固守自身利益，纷纷推出租金减免政策，选择了雪中送炭，与商户共克时艰。

◇疫情下的减租

- 1月28日 **万达商管**免除旗下商户1.25–2.25期间租金及物业费
- 1月28日 **弘阳商业**在营商场商户租金减半，酒店预订无损取消
- 1月29日 **美的商业**减免在营商场商户1.25–2.24期间租金及物业管理费
- 1月29日 **远洋商业**在营商场商户15天租金减半
- 1月30日 **龙湖商业**旗下商场商户1.25–3.31期间租金减半
- 1月30日 **新城控股**旗下吾悦广场商户20天租金减半
- 1月31日 **碧桂园**减免潼湖创新小镇商铺2月租金及物业管理费
- 2月1日 **中国奥园**免除旗下在营商业项目商户15天租金
- 2月1日 **华夏幸福**旗下商场商户1.23–2.22期间租金减半
- 2月2日 **世茂商业及主题娱乐**旗下商业项目商户16天租金减半
- 2月3日 **中国铁建**减免中国铁建广场186MALL商户7天租金及物业费
- 2月4日 **荣盛商业**免除全国荣盛广场在营商户1.25–2.24期间租金和营运推广费

◇减免租金额

万达 预计减免 30亿–40亿元

龙湖商业 预计减免 5亿元

红星美凯龙 预计减免 5.3亿–5.9亿元

◇金融贷款“输血”

万达商管联合微众银行预期提供资金超100亿元

龙湖集团联合建设银行、招商银行

建行
- ☆纯信用类授信额度最高可达500万元
- ☆有抵押担保的授信额度最高可达3000万元

招行
- ☆授信额度最高为50万元

万达吹响的减租号角

受疫情影响，全国大部分商场延迟开业，为减轻商户压力，各商业地产企业也积极行动起来。1月28日，万达商管集团宣布，为配合加强新型冠状病毒引起的肺炎疫情防控工作需要，自1月24日–2月25日期间，万达商管集团将对各地所有万达广场的商户的租金及物业费实行全免政策，涉及332个购物中心。

作为商业地产的领军企业，万达无疑开了一个好头，紧随其后，各企业纷纷加入到这场减租行动中。

1月30日，龙湖集团宣布，对旗下商场的所有商户，2020年1月25日（农历大年初一）至3月31日期间，租金费用（含物管费、推广费）减半；同日，新城控股方面也宣布，旗下分布全国各地的吾悦广场，对全体商户自1月25日–2月13日期间的租金，实施减半政策。

据北商研究院不完全统计，截至2月15日，中国“好房东”已多达74家，弘阳商业、美的商业、远洋商业、招商蛇口、荣盛商业等榜上有名，整体涉及1000多家百货商场和购物中心。在减租方式上，多数企业给予租金减半的优惠，部分企业则全部免除租金。

受疫情不确定性影响，各企业从自身出发给到“力所能及”的优惠政策，减免时间短则半个月，长则两个月以上。其中，也有部分企业因疫情形势加剧，主动追加减免时长。

疫情下的统一战线

停工停产、关门歇业，是今年春节期间市场的真实写照。多数商户受被动停业的影响，出现了现金流紧张、资金链断裂的危机，一些抵御风险较差的商户更是直接关门歇业。

主动减租可谓是雪中送炭，但这背后也令不少“房东”遭受巨大损失。率先打响减租“第一枪”的万达，预计减免租金额度高达30亿–40亿元；龙湖商业据测算也达到5亿元左右。而红星美凯龙在减租之初就在公告中指出，本次免租涉及公司2020年营业收入（租金及管理费总金额）约为5.3亿–5.9亿元，预计对公司2020年归母净利润的影响约为3.8亿–4.3亿元。

知名地产分析师严跃进指出，房企减租一方面是出于社会责任的体现，另一方面也是对于后市商业的选择。可以说“房东”和“房客”处在同一战线。

传统的消费旺季在这个春节并没有得到体现。国家统计局数据显示，今年一季度，我国社会消费品零售总额为78580亿元，出现大幅回落，同比下降19%。其中，3月社会消费品零售总额增速较2019年同期下滑15.8%，而1–2月社会消费品零售总额同比下降20.5%。

下滑数据的背后，是疫情之下门可罗雀的经营现状。严跃进表示，在灾难面前，没有谁能独善其身，商户也好，开发商也罢，都是疫情的受害者。给商户减租不但可以为他们降低负担，也能在疫情期间给予他们信心，毕竟都需要“活下去”。

减租之外贷款“输血”

没有一个冬天不可逾越，没有一个春天不会到来。无论是对于企业，还是个人而言，在疫情期间思考最多的就是如何“活下去”，如何坚持到春天的到来。

为帮助商户们渡过难关，除减免租金外，部分商业地产企业也搭建起了桥梁，为旗下商户提供金融贷款“输血”。2月20日，万达商管集团公布，将联合微众银行推出商家纾困融资方案，预期提供资金超100亿元。随后，万达又联合多家金融机构为万达广场商户提供专项优惠利率贷款，涉及渤海银行、恒丰银行、上海银行、盛京银行、广州银行、广州农商银行、大连银行等金融机构。

无独有偶，龙湖集团也主动牵线搭桥，引入建行、招行等金融机构资源，面向龙湖商业全国范围内的商户提供低成本的贷款支持。其中，建行专属“云易贷”对受疫情影响商户的纯信用类授信额度最高可达500万元，有抵押担保的授信额度最高可达3000万元，线上申请，贷款利率最低至4.1%；招行的授信额度最高为50万元，线上申请，15分钟审批，疫情期间贷款利率优惠至4.6%。

疫情的冲击给商业地产、企业、商户都带来了负面影响，而这一负面影响需要重新唤发的消费去打破。但据了解，目前复工复产已经基本满编，一切都回归到正轨，然而此前预测的“报复性消费”并未出现。也就是说，商业地产企业和它们旗下的商户，还要经历一段恢复期。