

“像万达一样减免租金”，与商户休戚与共 | 棱镜

xueqiu.com/6718098612/141371565

@今日话题



作者 | 郭亦非 编辑 | 张庆宁

出品 | 棱镜·腾讯小满工作室

2月14日，情人节这天，杭州西溪印象城中唯一还在营业的商户是沃尔玛山姆会员店。

西溪印象城紧邻杭州西溪湿地，总建筑面积25万平方米，2220多家品牌商户入驻，往年客流量超过1500万人次、销售额超过20亿元。

该商场隶属于万科旗下的商业平台印力集团，该集团已经决定减半收取在营商业项目二月份的租金，涉及86个商场、超过1万家商户。

商业地产与旗下商户休戚与共，都在积极自救，比如争取政府税费减免与补贴政策、帮助商户线上卖货，为日后可能出现的“报复性消费”做着准备。

但一个原本遥远的转型课题提前到来——线上线下流量边界的日益模糊，商业地产不再局限于线下，毕竟线上流量同样不容小觑。



杭州西溪印象城迪卡侬等商户贴出临时闭店通知，恢复营业时间仍未确定。

万达的示范效应

1月28日，万达商管集团宣布，自1月24日-2月25日期间，对全国各地所有万达广场的商户租金及物业费实行全免政策。

按照2019年该集团全年384亿元的租金收入来折算，此次33天减免租金近35亿元。央视新闻联播栏目对此事进行了报道。

“万达作为行业第一名都减了，如果你不减，面子上过不去，商户也会不高兴。”一名华南区域商业运营商人士告诉《棱镜》。

包括华润、龙湖、新城控股、凯德等公司纷纷跟进。据《棱镜》不完全统计，目前已有超百家商业地产宣布减免租金，涉及2000余个项目，免租或减半期限从5天至67天不等。

由于上市的商业地产数量并不多，疫情影响还在延续，因此对于公司业绩难以精准测算。除万达之外，减半67天租金的龙湖，预计减免5亿多元。新城控股旗下的吾悦广场减半20天房租，预计减免租金1亿多元。

“银泰宣布商场闭店期间租金全免，重新开业的时间，要根据疫情情况和政府要求决定。”银泰商业集团总裁何相国在湖畔大学分享时表示，物业资产虽属于自己，但还要承担其他成本，“一个是银行贷款，要定期还款付息，第二个是员工的工资。”

一家央企旗下商业地产公司高管表示，其商业运营团队按照悲观、乐观、中性三种情况做过测算，以中性结果来看，若疫情在3月份底结束，二季度就能作为过渡期，下半年再发力，依旧有信心完成全年业绩目标。

另以宝龙商业为例，作为体量TOP 5的商业地产运营商，刚从宝龙地产中分拆上市，对旗下购物中心减半9天租金。

中信建投在对宝龙商业的一份研报中指出，“公司收入主要来自固定零售商业物管费，受9日的租金减半影响较小，最终影响的评估仍有赖于后续对疫情持续时间，以及疫情对零售行业的冲击程度。”

上述报告指出，从宝龙商业2018年收入结构来看，有4.9%的租金管理费收入、17.2%的物业租赁服务收入会受到影响，这部分收入在9天内减半，最终只能影响全年收入的约0.3%。

呼吁加大减免力度

“希望商场延长减免租金时间，不要竭泽而渔。”餐饮品牌嘉和一品创始人刘京京对《棱镜》表示。

刘京京称，春节期间是餐饮企业结算账款、发放年终奖、提前备货等节点，手里现金不多，而房租成本普遍占到两成左右，“现在有些商场确定好减免租金时长，要求商户在2月底前签订协议，然后就要继续缴纳租金，否则不予减免。”

魅KTV投资人吴海就撰文称，对于已经减免租金的商场，“真正有远见的是万达这些业主，他们知道企业交不起房租，干脆给免掉……帮企业活下去。”

戴德梁行中国区商业顾问部主管孟祎对《棱镜》分析称，商业地产一般提前收取租金，比如押一付三或押二付三，所以短期内对他们的现金流不会产生太大影响。

值得注意的是，除万达、印力等超百家商业地产商减免租金之外，还有大量商业地产仍未出台类似政策。

一位湖南长沙喜盈门范城商场的商户告诉《棱镜》，自家店面每月租金1.5万元，商场往年全年无休，今年第一次关门，“但目前商场没有通知免租，我们商户准备等开业后跟商场协商。”

如果商业地产商坚持不减免租金，后续影响几何？

一位头部地产商业运营公司人士对《棱镜》称，公司需要重新招商，“这更不划算，一般商业综合体或街区商业有1-6个月的免租期，比如零售配套（衣帽鞋服、餐饮、首饰类）一般1-3个月，主力店（电影院、超市、电玩城等）一般3-6个月。”

商业地产咨询机构CBRE在近期的一份报告中判断，疫情不会对现有商场的出租率造成严重影响，但新商场或将推迟开业，并需提供更灵活的招商条款。

商业地产对商户减免租金称得上是道义关怀，从法律角度来说，商场与商户就租金减免争议尚缺少案例支持，法律界对此观点莫衷一是。

以2003年非典时期发生的类似案例观看，当时最高人民法院更愿把这种影响定性为不可抗力。

按照《民法总则》、《合同法》等法律规定，不可抗力和情势变更是在发生不可预见的“重大情况”后，当事人用于免除和减轻自身不能履行合同义务之责任的抗辩理由，两者均可用来解除合同。前者多为地震、台风、战争等事件，后者则多为意外事件、社会经济形势的急剧变化、物价飞涨、货币严重贬值、金融危机和国家政策的转变等。

以不可抗力这一法定免责事由来说，中伦律师事务所孙彬彬、徐卓两位律师撰文称，此次疫情之下，国家采取了公共场所管制、延长休假等严格防控措施，对合同履行的影响比较显著，“运用不可抗力作为抗辩理由有更大的适用空间。”

浙江利群律师事务所王新平律师则认为，如果债务人既无迟延履行过错，又积极采取补救措施以减少不可抗力造成的损失，那么令其承担违约责任，就使不可抗力造成的绝大部分损失都落在债务人身上，而债权人只是丧失了履行利益，这有违公平原则。

王新平建议，一旦商场与商户产生租金争议，合理解决方法是“债务人不负违约责任，债权人和债务人分担风险”。

具体到租金如何减免，由于商户类型、租金收取模式不同，其中涉及诸多现实操作细节。

《棱镜》获悉，优衣库、zara、H&M这类强势的快时尚品牌，溢价能力强，业绩稳定，一般会采用较低的保底租金+抽成模式，抽成比例相当于销售额的7%-10%，小米、华为这类科技零售品牌由于营业额高，倾向于采用按照面积缴纳较高的固定租金方式，而中小品牌商户也多以固定租金为主。

刘京京对《棱镜》表示，现在很多餐饮企业开通外卖服务，堂食仍旧关闭，商户承担着包括食堂在内的全部人工、房租、防疫消毒用品支出等成本，外卖业务的销售额算在整体销售流水当中，按照合同约定，商场业主继续享有抽成的权利。

争议线上卖货

目前，各地政府已经陆续推出帮助企业复工复产的政策，这对于商业地产公司来说可谓利好。

比如北京规定，鼓励大型商务楼宇、商场、市场运营方对中小微租户适度减免疫情期间的租金，各区对采取减免租金措施的租赁企业可给予适度财政补贴。

杭州的政策则更为细化，对承租市属及以下国有经营用房的企业和个体工商户，免收2、3月份房租；对租用其他经营用房的，鼓励业主（房东）为租户减免租金，对免租金2个月以上的，政府按免租金月份数给予房产税、城镇土地使用税减免。

一家央企旗下商业公司高管介绍，公司内部已经以城市项目为单位，讨论各地的扶持政策，比如减免租金补贴、房产税及水电费优惠减免、延期付土地款等，“还要充分发挥央企本身的融资优势，降低资金成本。”

银泰集团回复《棱镜》时提到若干政策建议，比如推进“税费减免”，适当减免一季度受疫情影响严重企业的增值税，亏损金额抵减盈利月份金额以降低所得税；对疫情期间参与捐赠的企业予以所得税抵扣，不受企业所得税税前利润12%的约束等。

反观商户一方，由于餐饮类门店大多属于民营类商业地产公司及个人房东，嘉和一品创始人刘京京建议，政府企业商户三方联动，比如希望商场减免疫情期间房租，再由承租方出具减免证明，税务部门能够免受这期间商场的房产税及所得税。

截至目前，已有商业地产开始延长减租时间。

《棱镜》获悉，继酌情减免春节期间部分租金后，2月11日，中粮集团旗下的大悦城控股宣布延长至整个疫情期间，时间或为2月份免租，另加15天。

与减免租金相比，正常营业是商场和商户的命脉。当线下客流停滞时，他们开始尝试线上带货，试图挽回损失。

一位TOP 10商业地产运营人士对《棱镜》表示，近期复工后，自己就忙着盘点商家库存情况，整合商场现有资源，帮助商户进行品牌露出，线上卖货，“比如建秒杀群、折扣群等”。

不过他承认，对于迪卡侬、优衣库这类零售大品牌来说，会员维护、线上渠道搭建得比较完善，有自己的私域流量，电商销售的效果不错，但对于那些依靠商场客流的中小商户来说，效果不算太好，“眼下，部分餐饮商户已经恢复营业。”

凯德集团提供给《棱镜》的资料显示，集团通过凯德星商城平台，对商户线上销售费用减免，最多可达3个月的线上扣点减免，并组织大量人员分区分类对商户进行线上销售培训、疑难解答，以及演示各类线上营销工具的使用方式，让商户有效管理运营自己的线上后台。

在银泰商业集团总裁何相国看来，虽然要坚定做数字化升级，但不能因为线下业务受挫，就匆忙调转方向转型线上。

“有些线下零售企业为了应对危机，着急开发线上的销售，去建微信群、做社群营销，我说这个事我们做不了，我们的强项就是线下的体验感、空间感、互动感。企业是要做长久的，相比十年、二十年的稳健经营，疫情的影响始终还是短暂的。”何相国表示。

(周纯对此文亦有贡献。)