



INSITE: 盈石

盈石指数—— 中国城市商业物业供给指数与需求指数

盈石集团研究中心从国内347个城市中甄选出最具综合竞争力、商业地产市场发展潜力和地区影响力的前20大城市进行定期追踪与深入分析，并统计得出盈石中国城市商业物业供给指数需求指数。

■ 宏观经济增长平稳，消费者信心不断上升

在刚刚过去的2013年，作为衡量商业物业市场最重要的指标--社会消费品零售总额平稳增长，达到了237,810亿元，同比上年增长了13.1%（扣除物价上涨因素，实际增长11.5%）。增速大幅超过美英等发达国家，也反映出了中国庞大的消费市场潜力保持着稳定的高速释放。进入2014年受宏观经济波动影响，一季度实现社会消费品零售总额增速同比增长12.0%，低于预期。但介于各项反腐政策对于消费行业的下拉影响已开始逐步减弱，盈石集团研究中心认为各类相关行业有望重新步入稳定发展时期，发改委也预计今年社会消费品零售总额增长有望将达到14.5%。

■ 盈石中国城市商业物业需求指数显示：

■ 一线城市需求压力增大，上海北京占据前二

盈石集团研究中心持续跟踪20大城市各类消费数据，以消费人口和购买群体为核心，结合社会消费品零售总额、国民收入及支出等相关经济因素所代表的购买能力，最终得出盈石中国城市商业物业需求指数。（见图1）盈石中国城市商业物业需求指数显示一线城市需求高于大部分二线城市，尤其是人口数量、收入以及支出都位于前列的上海和北京在需求指数处于领先地位远超其他城市。上海与北京的城镇化率目前分别达到89%和86%位居全国前列，两市多数居民在可支配收入和消费欲望上有显著提升。两地市场潜力不断上升导致城市对于整体市场的需求不断增长，因此品牌商也更倾向于将以上海和北京为代表的一线城市作为抢滩中国市场的突破口。

“

盈石中国城市商业物业需求指数显示一线城市需求高于大部分二线城市，尤其是人口数量、收入以及支出都位于前列的上海和北京在需求指数处于领先地位远超其他城市。

”



■ 二线城市中重庆成都异军突起，商业需求明显

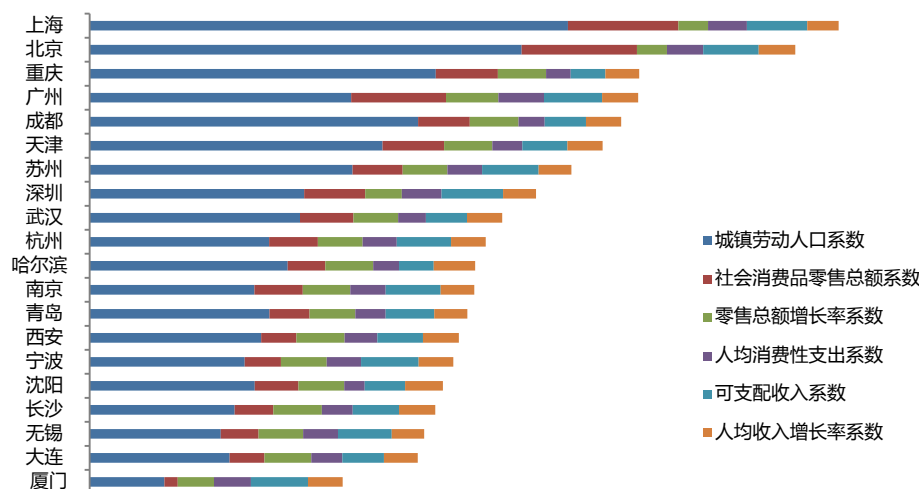
根据盈石中国城市商业物业需求报告显示，部分二线城市需求指数上升较为显著，甚至超过某些一线城市。最具代表性的为重庆和成都，其中重庆城镇人口数量不仅为二线城市之首，也高于广州和深圳，消费潜力巨大，其商业物业需求指数已经超过广州，仅次于上海和北京位列排名第三，而成都则排名第五。这两大西部城市长期受益于区域发展投资以及有针对性的商业经济刺激政策，同时位列全国第三以及第四大的城镇人口数量保障了其市场需求。在巨大的人口基数和近些年来收入显著提高的刺激下，促使重庆与成都的消费品零售总额保持增长从而拉动了对商业物业需求。盈石集团研究中心认为未来以重庆和成都为首的西南区域市场需求会进一步上升，对于开发商和品牌商将是新的发展机遇。



■ 厦门、大连、无锡需求排名倒数前三

但是反观需求指数排名靠后位置，无锡、大连和厦门的需求指数处于最后三位。三个城市排名靠后的共性来自于城镇劳动人口数量有限抑制了整体消费市场的发展，也导致其社会消费品零售总额在20大城市中处于最后梯队。在自身基础相对薄弱的情况下，这些城市根据自身特点加大了对文化旅游领域的投资，以图通过短期外部人口导入来刺激拉大消费。开发商和品牌商在进入这些城市时应该引起重视，未来实质性需求是否会进一步增长还有待观察。

图1：盈石中国城市商业物业需求指数



* 商业物业包括购物中心、百货、奥特莱斯及商业街等四种业态

来源：盈石集团研究中心

“盈石集团研究中心认为未来以重庆和成都为首的西南区域市场需求会进一步上升，对于开发商和品牌商将是新的发展机遇。”

- **盈石中国城市商业物业供给指数显示：**
- **部分二线城市面临供给压力，成都、武汉、南京排名前三**

参与盈石中国城市商业物业供给指数的城市与参与盈石中国城市商业物业需求指数的城市相同，盈石集团研究中心从不同角度对主要涵盖了购物中心、百货、商业街和奥特莱斯等业态在内的商业物业市场存量及逐年的供应情况、商家入驻情况等进行了考量，并重点对购物中心和百货的相关指标进行了统计。（见图2）在盈石中国城市商业物业供给指数的排名中，二线城市明显高于一线城市。这些城市在08年四万亿经济刺激带动下，政府主导型投资和土地市场供应放量。同时开发商在面临多地住宅市场限购后业务转型至商业地产，加大了各二线城市商业物业的开发程度。盈石集团研究中心认为，目前前几年累积的在建工程已陆续进入了交付期，供应量在未来一段时间都将持续增加，并且部分城市甚至出现大体量商业物业集中入市的现象。尤其是成都、重庆、南京、武汉、长沙等城市未来商业物业供应量较高，进入这些城市的商业地产市场因慎重的择时择地避免大供应量冲击。同时如成都、武汉未来供应都集中在购物中心领域同质化现象严重，开发商项目如何脱颖而出、突出重围成为关键课题。

- **一线城市核心供应普遍有限，北京、哈尔滨、天津商业供应压力最小**

根据盈石中国城市商业物业供给指数，一线城市供应普遍有限，北京排名末尾在20个城市中未来供应相较存量增长幅度最小，上海倒数第六，广州列居榜单中间。一线城市核心商圈土地资源有限，开发成本高昂，同时市中心传统商圈的商业物业趋于饱和，竞争也非常激烈。所以可以预见未来相关城市区域中的优质物业供应相对较少。随着一线城市的基础建设区域成熟，轨道交通的大面积覆盖扩大了城市整体生活圈，城市副中心区域对配套商业设施的需求在显著上升，未来商业物业供应也将由市中心向周边新兴商圈扩散。

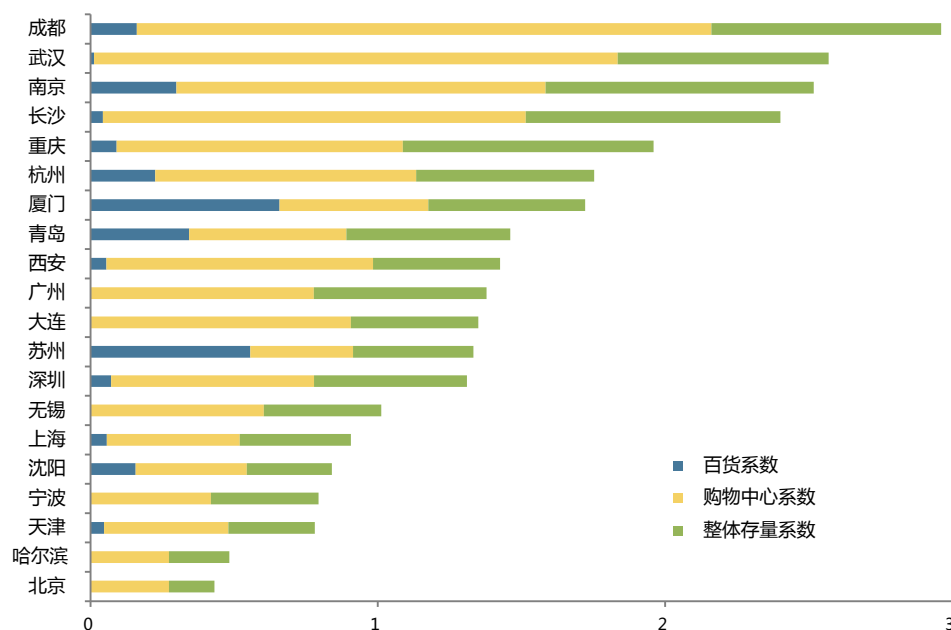


“

一线城市核心商圈土地资源有限，开发成本高昂，同时市中心传统商圈的商业物业趋于饱和，竞争也非常激烈。随着一线城市的基础建设区域成熟，轨道交通的大面积覆盖扩大了城市副中心区域对配套商业设施的需求在显著上升，未来商业物业供应也将由市中心向周边新兴商圈扩散。

”

图2：盈石中国城市商业物业供给指数



* 商业物业包括购物中心、百货、奥特莱斯及商业街等四种业态

来源: 盈石集团研究中心

■ 盈石集团研究中心展望未来商业地产红海蓝海

盈石集团研究中心通过对比分析需求指数与供给指数，最终反映出一个城市商业物业市场的供需情况是否平衡。供需指数双双排名靠前的城市如重庆、成都、武汉拥有可观的潜在消费市场，未来的商业市场发展随着消费力的提高将有明显的进步。同时大量项目集中入市也意味着剧烈的行业竞争，对开发商在设计、招商、运营等多方面考量提出了更高的要求。而厦门、青岛、西安等部分城市的供给指数处于较高水平，但需求指数却处在排名中相对靠后的位置。盈石集团研究中心建议，开发商进入这些城市的商业地产市场应相对更加慎重，较长的市场培育时间可能拉大投资回报周期以及损伤回报率。除一线城市外，天津、苏州和哈尔滨从消费能力和增长规模上也值得投资者重点关注，相比其他区域目前这些城市的商业竞争格局还不算激烈，可能成为未来商业地产上的一片蓝海。



“

供需指数双双排名靠前的城市如重庆、成都、武汉拥有可观的潜在消费市场，除一线城市外，天津、苏州和哈尔滨从消费能力和增长规模上也值得投资者重点关注。

”

■ 盈石中国品牌商门店规模城市排行榜显示：

■ 品牌商发布战略新布局，升级多元化消费体验

2014年传统春节长假放缓了部分品牌商一季度的开店速度，但依照多数品牌公开披露的拓展计划来看，今年市场扩展速度将有所加快。快时尚品牌将维持在华高速扩张的局面，以优衣库、H&M等为首的现有品牌大多有两位数的新开店计划。同时英国品牌New Look，Gap旗下品牌Old Navy，以及美国知名品牌Abercrombie & Fitch都在今年登入中国，市场竞争局面将变得更为激烈。奢侈品行业中部分去年停止扩张的品牌，如Gucci则重启了在华开店的计划。Prada、Burberry、Coach等品牌也有稳定的新店拓展计划。

除了传统业务，品牌商现在也积极延伸其触手，通过跨界运营的方式给消费者带来新的体验。H&M在中国引入了其HOME家居系列，中国地区的第一家Gucci Café则运营在即。招商银行宣布要和韩国咖啡连锁品牌Caffe Bene合作推出“咖啡银行”，未来门店将会出现这个混搭业态。知名咖啡连锁品牌星巴克正式入驻位于纽约的快时尚品牌优衣库旗舰店，这种合作形式也有望在中国推广，通过特色的运营和服务模式为消费者带来更新颖的消费感官。

根据2014年第一季度盈石排行榜显示，上海和北京始终是品牌商最关注的消费市场，尤其是快时尚和奢侈品行业，门店数量稳居前列，远超过其他城市。成都、沈阳等二线城市也受到了快时尚和奢侈品牌的重点关注，门店数量直追广州、深圳。（见图3及图4）

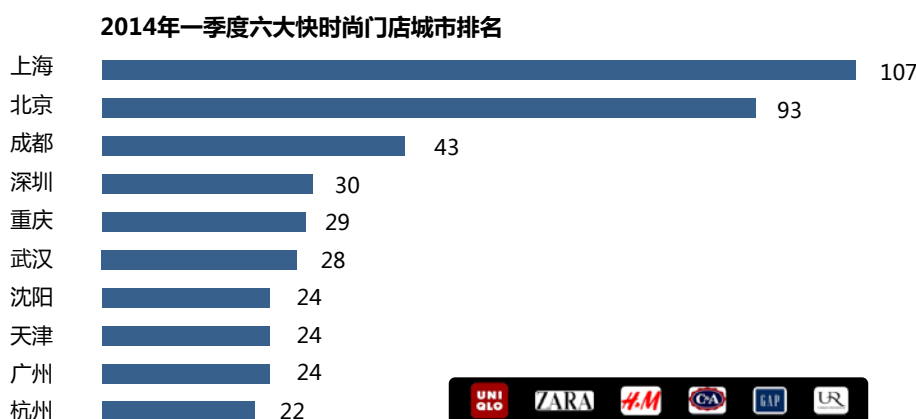
“

上海和北京始终是品牌商最关注的消费市场，尤其是快时尚和奢侈品行业，门店数量稳居前列，远超过其他城市。

”

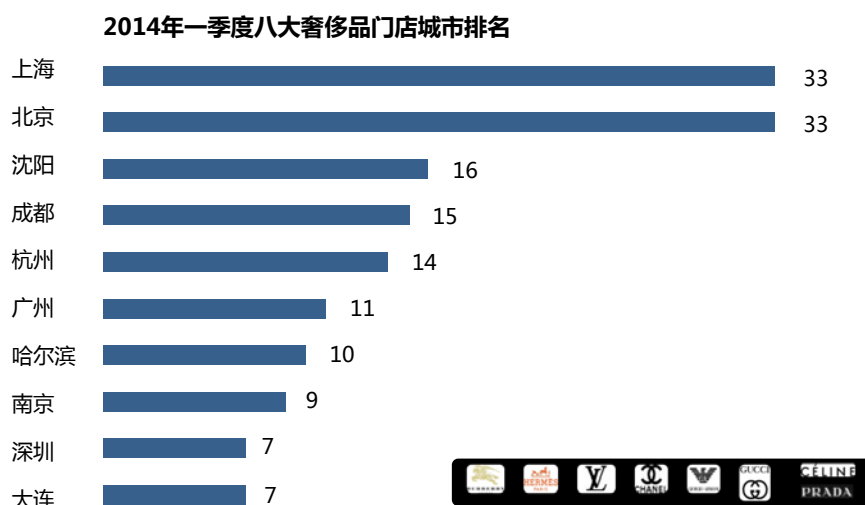


图3：盈石排行榜-中国快时尚规模城市排行榜



来源：盈石集团研究中心

图4：盈石排行榜-中国奢侈品规模城市排行榜



结合盈石中国城市商业供需指数以及零售商发展现状，盈石集团研究中心总经理、英国皇家特许测量师学会(RICS)中国区发言人张平女士认为：“以北京、上海为代表的一线城市优质商业物业供不应求，而且随着大型城市的结构化调整，非核心区大型居住社区的兴起还有望带动新兴商圈购物中心投资机会。而二线城市则不尽相同，一方面如成都、武汉、重庆等些城市将受益于中国城镇化进程的加速，供需关系较为乐观。另一方面如宁波、无锡、厦门、青岛等部分城市由于经济结构原因内增动力行对不足，因此未来需要更注重挖掘市场的消费潜力，提升购买力和创造更多消费需求将是发展的核心与重点。”

“

以北京、上海为代表的一线城市优质商业物业供不应求，非核心区大型居住社区的兴起还有望带动新兴商圈购物中心投资机会。二线城市一方面如成都、武汉、重庆等些城市将受益于中国城镇化进程的加速，供需关系较为乐观。另一方面如宁波、无锡、厦门、青岛等部分城市由于经济结构原因内增动力行对不足。

”



快速链接 Quick Links



转发给您的朋友
Forward To Your Friends



访问我们的网站
Visit Our Website



发邮件给我们
Email Us



关注我们的微博、微信
Follow Us



盈石报告

INSITE Publications



盈石新闻简讯



盈石观点



盈石专题报告系列



盈石城市报告系列



盈石指数系列

如希望定期收到我们的研究报告，请与我们联系
For Regular Receiving Our Reports Please Contact Us

张平 Sunny Zhang

电话：+(86 10) 6538 8860

邮箱：Sunny.Zhang@INSITEasset.com

关于盈石

About INSITE

盈石中国由美国大型私募基金黑石（Blackstone）共同参与创建，是专注于中国商业地产的经营管理机构，旨在为中国商业地产市场提供高品质、专业化、全方位的商业资产增值服务。

盈石中国融合了香港司培思（SPACE）商业经营管理集团对中国商业地产市场十余年的运作经验及服务网络，以及盈石资产管理有限公司的创新商业零售地产形态的运营平台，通过深度整合内部资源，全面提升商业地产各环节综合服务能力，以专业合力筑就商业地产的里程碑，致力成为中国商业地产综合服务的引领者。

关于盈石集团研究中心

About INSITE Research Center

盈石集团研究中心是盈石中国下属专业研究机构，凭借对中国商业地产的深刻认识和广阔视野，对中国商业产业进行深入分析，形成创新独特的盈石观点，建立盈石指数体系，填补行业空白，引领建立中国商业地产综合服务行业标准。

需要更多信息，请联系：

For more information, please contact:



司徒 文聪 Dickson Sezto

董事长 兼 总裁 Chairman & Chief Executive Officer

盈石中国商业投资控股集团

INSITE(China)Retail Investment Holdings Group

T : +(86 21) 6182 9188

E : Dickson@INSITEasset.com



张平 Sunny Zhang , MRICS

盈石集团研究中心总经理 GM of INSITE Research Center

英国皇家特许测量师学会中国区发言人 Media Spokesperson of RICS China

上海交通大学海外教育学院中国商业发展研究所首席发言人

Chief Spokesperson of ICCD of OEC Shanghai Jiaotong University

T : +(86 10) 6538 8860-268

E : sunny.zhang@INSITEasset.com