

↑   Gates / Portes

→  101-157  
←  168-181, 500-550

# 盈石指数—— 新型城镇化下城市发展机遇矩阵报告

盈石新型城镇化系列报告（二）

中国的城镇化进程和服务业经过多年的发展，现在都已经达到了由量变跃升到质变的关键时刻。毫无疑问，中国政府大力推动新型城镇化和现代服务业将会对中国商业地产市场带来深远的影响。适逢中国新型城镇化规划出台之际，盈石集团研究中心按城镇化率、第三产业占比以及商业地产存量这三个指标建立了“盈石矩阵 - 中国新型城镇化下城市发展机遇矩阵”，将持续检测的中国20大城市的商业地产现状划分成五个阶段。本文将结合各个典型城市的现状，探讨新型城镇下各城市商业地产面临的市场机遇。

## ■ 2013年中国开启现代服务业元年

2013年我国第三产业(即服务业)增加值在GDP中的占比首次超过第二产业，达到46.1%。从服务业的构成来看，金融业增加值的占比达到12.8%，成为服务业中的第二大行业。我国开始由工业型经济向服务型经济转变，开启了现代服务业的元年。

然而，我国不足50%的第三产业占比与中等收入国家53%或发达国家74%的平均水平相比，目前服务业的发展水平依然相对落后。主要原因在于国内的制造业并没有与国内服务业产生紧密的产业联动关系，导致生产服务业发展总体滞后。另一方面，传统服务业，尤其是房地产业在总体服务业中的占比持续保持在较高水平，压缩了现代服务业的发展空间。政府在最近几年陆续出台电子商务、现代物流、科技研发以及文化创意等现代服务业的扶持政策，引导服务业往高端化发展。同时还通过推行体制改革、新型城镇化以扫除服务业的发展障碍，从而实现现代服务业从量到质的转变。

“  
我国开始由工业型  
经济向服务型经济  
转变，开启了现代  
服务业的元年。  
”



## ■ 新型城镇化将加强服务业与制造业因地制宜发展

服务业与制造业并不是简单的此消彼长的关系，全球制造业服务化、服务业工业化的现状正是说明了这两者之间存在着良好的互动性。但是，目前我国制造业存在产能过剩、产业布局与资源环境承载力不匹配等问题，使得服务业与制造业的互动存在先天不足的因素。加快制造业升级是刺激生产服务需求增长的必要条件，而在新型城镇化过程中，生产要素的优化配置、三次产业的联动以及社会分工的细化无疑将会扩大生产服务需求。与此同时，新型城镇化带来的人口红利，包括人口聚集、生活方式的变革、生活水平的提高将扩大生活服务需求。电子商务、旅游、养老服务、房地产以及健康医疗等服务业将获益于此，同时现代服务业的发展反过来将刺激相关工业产品需求的增长。

可以说，新型城镇化是加强服务业与制造业互动的关键所在。在新型城镇化对生产要素进行优化配置的过程中，服务业和制造业的联动将有望形成因地制宜、错位发展的态势。

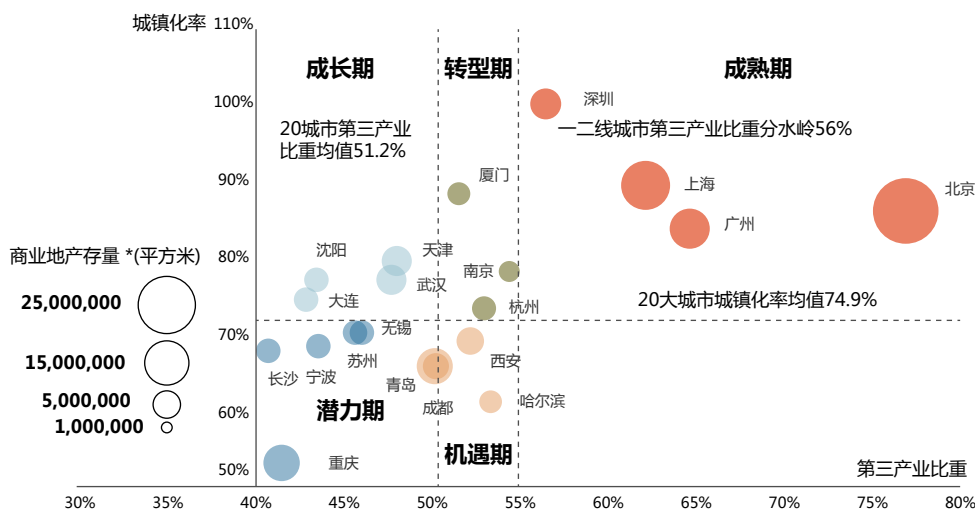
## ■ 盈石矩阵——新型城镇化下20大城市发展机遇

商业地产是建立在生产服务需求和生活服务需求的基础之上，城镇化水平和服务业的发达程度决定了商业地产的规模和发展水平。按城镇化率、第三产业占比以及商业地产存量这三个指标，盈石集团研究中心建立了“盈石矩阵 - 中国新型城镇化下城市发展机遇矩阵”，将持续检测的中国20大城市的商业地产现状划分为以下五个阶段：



“  
在新型城镇化对生产要素进行优化配置的过程中，服务业和制造业的联动将有望形成因地制宜、错位发展的态势。  
”

## 盈石矩阵-新型城镇化下城市发展机遇



\*盈石集团研究中心所统计的商业地产存量是指单体商业/办公建筑面积在1万平方米以上的百货、购物中心、商业街、奥特莱斯和乙级以上写字楼。

来源: 第六次全国人口普查; 各城市2013年国民经济和社会发展统计公报; 盈石集团研究中心



“较低的城镇化率一定程度上限制了重庆服务业的规模，而重庆以传统制造业为主的第二产业也难以与现代服务业相互支撑。”

### ■ 潜力期

长沙、宁波、苏州、无锡以及重庆。这些城市的城镇化水平和服务业发展还有较大的上升空间，决定了这些城市的商业地产市场目前在20大城市中处于潜力期，商业地产需求尚待挖掘。

重庆的城镇化率为20大城市中最低，第三产业增加值较同处于潜力期的苏州低12%，但是商业地产规模却高出苏州81%。作为中国第一大城市，重庆的常住人口和土地面积都居于全国城市之首，再加上独特的地理因素（山地占了重庆全市70%以上的土地面积），城乡分割二元结构特征被放大，城镇化的推进难度较高。较低的城镇化率一定程度上限制了重庆服务业的规模，而重庆以传统制造业为主的第二产业也难以与现代服务业相互支撑，尤其是产业关联度较高的信息传输计算机软件、科学研究技术、租赁和商务服务业的发展十分缓慢。为了突破重庆经济的发展瓶颈，2012年正式出台的《重庆市两江新区现代服务业综合试点方案》旨在探索发展现代服务业新模式，提出打造内陆重要商贸物流中心集聚区，最终逐步提升重庆现代服务业的比重。渝中区目前对现代服务业目录内的企业和个人实行优惠所得税，并希望推广至都市功能核心区内的其它五个区；除此之外，还对符合条件的服务业简化审批环节，降低市场主体准入门槛。

盈石集团研究中心预计，随着新型城镇化进程加快，重庆现代服务业将在相关鼓励政策的推动下得到快速发展，届时重庆商业地产市场的供需失衡的现状将有望得到改善。

## ■ 机遇期

青岛、西安、哈尔滨以及成都。这些城市有着较好的服务业发展基础，第三产业占比超过50%，但是城镇化水平在二线城市中处于较低的地位。除了继续借助制造业转移升级带来的生产服务需求，未来这些城市服务业的发展将放大新型城镇化带来的发展机遇，生活服务需求得以进一步扩大，有力支撑商业地产需求增长。

与同处于机遇期的青岛相比，成都的第三产业增加值仅比青岛高出14%，但是其商业地产存量却比青岛高出1.2倍，供应压力可见一斑。虽然成都商业地产的供应在未来一段时期内仍将放量，但是从成都服务业发展的前景来看，其商业地产的供应风险将逐步降低。一方面，成都的常住人口在20大二线城市中仅次于重庆和天津，但城镇化率则在二线城市中排倒数第三名，上升空间较大。也就是说，成都也将更容易放大新型城镇化给服务业发展带来的机遇。另一方面，成都政府持续招徕现代服务业入驻的举措也将有力推动高端服务业的进一步提升，尤其是金融、商务服务、现代物流、信息服务等优势产业。仅2014年初，成都就接连出台《关于促进高端服务业发展的指导意见》、《成都市总部经济发展支持政策》、《成都市促进楼宇经济高端发展支持政策》三个政策支持文件。随着相关细则的落地，成都将加快承接国际服务业高端环节转移。与此同时，外商投资的青睐也将成为成都服务业发展的有力保障。成都以丰富的人口和土地资源、良好的营商环境持续吸引外商投资，成都实际利用外资在20大城市中排名已从2009年的第13位上升至2013年的第5位，且目前近九成的外商新增投资都集中在服务业。

盈石集团研究中心认为，未来成都服务业在总体经济中的占比将进一步提升，有力支撑商业地产需求增长，供应压力有望随着新型城镇化机遇的到来而得到缓解。



“未来成都服务业在总体经济中的占比将进一步提升，有力支撑商业地产需求增长，供应压力有望随着新型城镇化机遇的到来而得到缓解。”

## ■ 成长期

沈阳、大连、武汉和天津。这些城市制造业较为发达，城镇化水平也高于20大城市74.9%的平均水平，但是服务业的发展规模还有上升空间，商业地产市场尚处于成长期。其商业地产需求增长的机会在于较高的城镇化水平将持续引导制造业升级转移最终带动现代服务业发展。

同样处于成长期，武汉常住人口是天津的七成，第三产业增加值仅为天津的六成，但是武汉的商业地产存量却与天津相近。武汉目前面临的问题是商业地产市场发展的步伐明显快于服务业的发展速度。这很大程度上是由于目前武汉生产性服务业不仅落后于其他副省级城市的发展水平，也滞后于武汉市工业的扩张步伐。近年来随着武汉“工业倍增”计划的实行，武汉工业经济发展步伐加快，工业对生产服务业的需求日益扩大，生产服务业的发展空间较为广阔。随着高铁网络的铺开，“九省通衢”的武汉枢纽辐射能力将更加宽广，为武汉生产服务业特别是物流、仓储等行业创造更加优越的发展环境。此外，作为科教资源大市，由于较其他城市不存在人才缺口，武汉将更有优势发展知识密集型的生产服务业。再加上武汉在2013年推出的服务业升级计划——“1511工程”，包括会展、创意设计、旅游、软件及信息、金融、商贸与商业服务等在内的十大产业专项支持政策，武汉服务业的发展水平和规模将在未来几年内得到快速提升。

盈石集团研究中心认为，未来武汉有望借助新型城镇化引导制造业向周边三四线城市转移，同时鼓励高端制造业发展，为生产服务业的进一步提升奠定基础，进而带动商业地产需求的增长。

“

未来武汉有望借助新型城镇化引导制造业向周边三四线城市转移，同时鼓励高端制造业发展，为生产服务业的进一步提升奠定基础，进而带动商业地产需求的增长。

”



## ■ 转型期

厦门、杭州和南京。这些城市有74.9%以上的高城镇化水平，同时服务业占比也明显高于20大城市51.2%的平均水平。但是整体服务业结构仍待优化，行业竞争优势也尚待培育，制造业和服务业之间的联动效应没有被完全释放。未来有望借助制造业结构升级调整，服务业往多元化、高端化发展，高端服务业的增长潜力将提升商业地产的发展潜力。

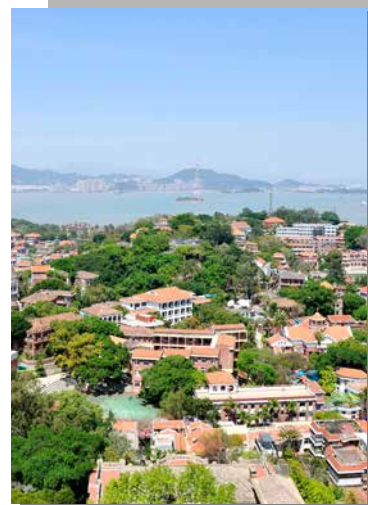
厦门在二线城市中虽然拥有最高的城镇化率，但是其常住人口仅373万人，在盈石研究中心研究所覆盖20大城市中为最低，且远远低于二线城市常住人口1032万的均值。由于人口基数低，厦门的服务业发展并没有完全享受到高城镇化率带来的人口红利，其服务业增加值在20大城市中也同样为最低。与同处于转型期的南京相比，厦门的第三产业增加值仅为南京的36%，但是厦门的商业存量却高出南京34%。厦门目前的商业地产存量高于其承载能力，这很大程度是由于厦门作为经济特区，尤其受到近几年海峡两岸开放政策的刺激，很多国内外商业地产投资者提前进驻厦门抢占市场先机的原因。然而，厦门的大多数高端制造业产业仍处于产业链的低端——生产制造环节，而配套服务业发展又相对滞后，高端制造业与服务业无法形成良好互动并进行大幅度提升，也就限制了商业地产需求的规模。

盈石集团研究中心认为，未来随着两岸经济加大开放的政策落地，厦门现代服务业发展将因而获益，而新型城镇化的推进将吸引更多的人口落户厦门，未来生产和生活服务业的提升将刺激商业地产需求的增长，从而改善厦门商业地产市场目前的供需矛盾。

“

未来随着两岸经济加大开放的政策落地，未来生产和生活服务业的提升将刺激商业地产需求的增长，从而改善厦门商业地产市场目前的供需矛盾。

”



## ■ 成熟期

北京、上海、广州以及深圳。一线城市的基础设施竞争力、城镇化水平、服务业发达程度与商业地产发展水平都处于领先地位，主要特点是商用物业产品多元、业态组合丰富、资产价值得到最佳体现。

以上海为例，自贸区内金融领域的政策开放及负面清单管理模式将推动上海金融业以及其他现代服务业的创新发展，并将促使新兴的商业模式的诞生。正如盈石研究中心发布的上海自贸区系列专题中提到，未来自贸区的商业形态将会是结合报关仓储、物流配送、网络营销和实体展示的一个完整O2O形态。这种新兴商业形态将促使商业地产开发商在商用物业产品上进行创新，在硬件设计、业态组合、经营模式方面展现出完全不同于传统产品的特点，进一步巩固上海商业地产市场的领先地位。

盈石集团研究中心认为，未来一线城市在服务业的创新将继续激发商业地产的经营模式、产品以及业态组合的创新，在规模化的基础上，商用物业将以更加精准的定位满足细化的市场需求。

## ■ 盈石集团研究中心认为商业地产应该在规模化基础上走向精细化

目前房地产行业加速洗牌的趋势越加明显，近年来房地产行业并购案例层出不穷，并购金额在2013年更是实现了两倍多的年增长。结合盈石集团研究中心对20大城市市场数据的持续跟踪来看，庞大的未来供应将使得商业地产行业的竞争更趋白热化，商业地产的开发商和运营商将在更广的地域和更深的领域面临更激烈的竞争。

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总结道，“在新型城镇化机遇之下，商业地产的发展方向应该避免千篇一律、生搬硬抄的开发和运营模式。尤其是在完全处于不同商业地产发展时期的城市中，更加需要注重服务业与制造业联动中因地制宜、错位发展的规律，把握商业地产需求的动向，在规模化的基础上走向精细化，才是商业地产持续健康发展的王道。”

“未来一线城市在服务业的创新将继续激发商业地产的经营模式、产品以及业态组合的创新，在规模化的基础上，商用物业将以更加精准的定位满足细化的市场需求。”





### 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



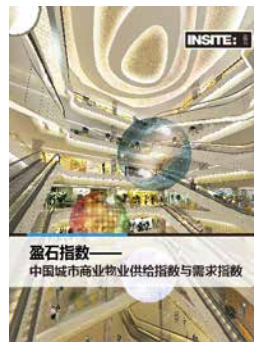
盈石观点



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