

2014年

www.INSITEasset.com

INSITE: 盈石

杭州商业地产市场概览

杭州城市概览 02

杭州商业物业市场 04

杭州写字楼市场 07

盈石指数 03/06/09

东扩西进下的杭州



城市简介

杭州是浙江省第一大城市，同时也是长三角副中心城市、华东地区中心城市之一。联合湖州、嘉兴和绍兴，杭州建立了杭州都市经济圈。在2012年中国都市圈评比中，杭州都市圈总体排名第三，在综合竞争力上位居全国第一。杭州无论城区还是远郊，都具有良好的投资环境，曾经连续多年获得福布斯杂志中国最佳商业城市。尽管近年来随着国家对中西部地区的扶持，杭州GDP陆续被成都、武汉等城市超越，但是城市发展进程依旧迅速，“城市东扩、旅游西进，沿江开发、跨江发展”成为了城市发展的总体目标，开始由西湖向钱塘江大步迈进。



旅游业促进商业发展

杭州悠久的历史和文化造就了大量的自然景观和历史景观，自古有“人间天堂”的美誉。根据杭州统计局数据显示，2013年杭州全年国内外游客共9,725万人次，为杭州带来了1,604亿元的旅游收入。大量的游客促进了杭州商业的发展，除了普通的服装、餐饮、娱乐之外，不少还引入了如茶馆、书斋等业态，充分表现城市独有的特色和文化。

交通拥堵制约市场发展

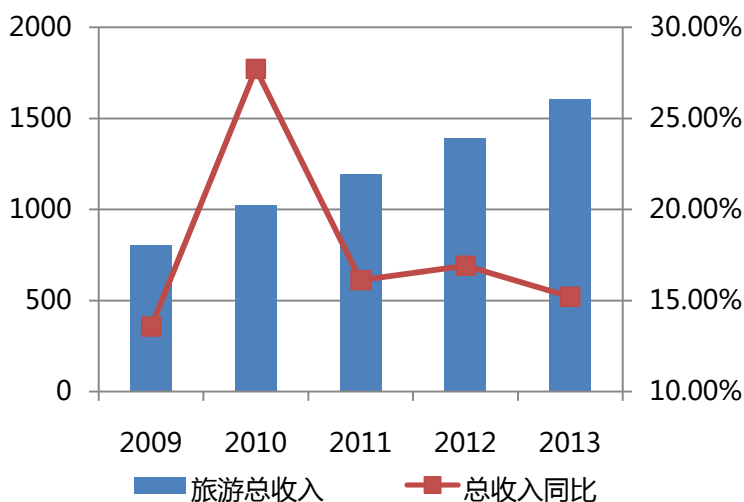
杭州交通拥堵问题由来已久，不久前政府还紧急出台政策开始对机动车限行、限号。目前杭州机动车保有量已经超过了260万，并在持续上升，旧有物业往往缺少足够的停车位，加上地铁依旧处于建设发展阶段，市中心的交通往往拥堵不堪，这对于杭州整体商业物业和写字楼市场的发展造成了极大的制约。对此未来项目在规划中已经扩大停车场数量和面积，地铁建设也在紧密展开，希望能有效地解决杭州交通问题。

表1 - 2014年杭州市主要统计指标

面积（平方公里）	16,596
常住人口（百万）	8.8
户籍人口（%）	79.9
地区生产总值（亿元）	8343.5
地区生产总值（±%）	8.0
三次产业结构	3.3 : 45.8 : 50.9
外商直接投资（亿美元）	52.76
社会消费品零售总额（亿元）	3,531
社会消费品零售总额（±%）	13.0
城市居民人均可支配收入（元）	39,310
城市居民人均消费性支出（元）	24,833
居民消费价格指数	102.5

来源：杭州市统计局

图1 - 杭州2009-2013年旅游事业发展情况



来源：杭州市统计局

盈石集团研究中心从国内347个城市中甄选出最具城市综合竞争力、广义商业地产市场发展潜力和地区影响力的大城市进行定期追踪与深入分析，创立了**中国首个商业地产市场晴雨表“盈石指数体系”**，并已于2014年4月16日面向全国发布了**【中国城市商业地产之盈石指数系列报告】**

其中**【盈石指数】中国城市基础设施竞争力指数显示：**

图2 – 盈石指数：中国城市基础设施竞争力指数

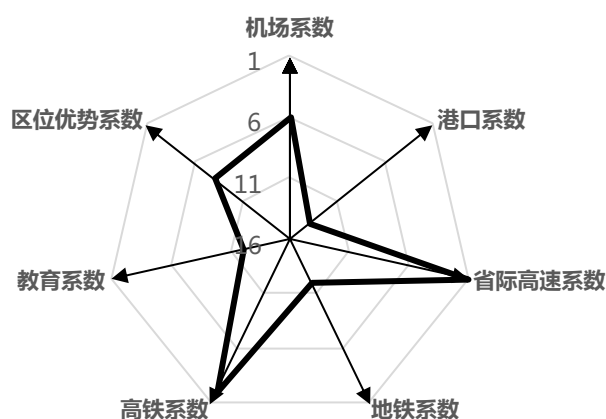


杭州得分：1.5

20大城市排名：12

来源：盈石集团研究中心

图3 – 盈石指数：杭州基础设施竞争力指数



*该城市在坐标轴上的位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

图4 – 杭州地铁线路图



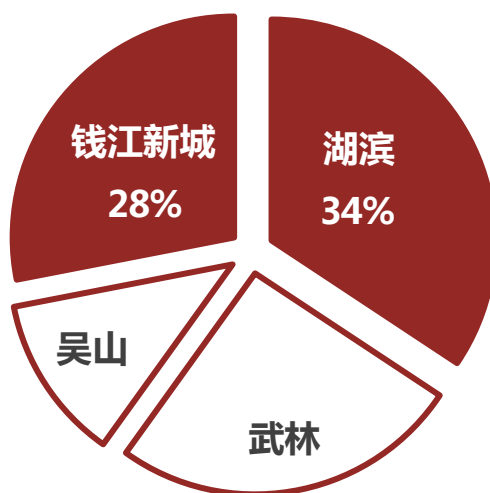
杭州的基础设施竞争力在排名中处于中等水平，在指数构成上可以看出机场和高铁系数较高，而地铁、教育和港口系数则较低。杭州拥有的萧山国际机场是华东地区仅次于上海两大机场的第三大国际机场，由杭州与绍兴两市共用，2012年扩建竣工后每年能满足旅客吞吐量3,250万人次，货邮吞吐量80.5万吨，国际航班数量也位列全国第四。杭州同时拥有多个高铁站点，包括杭州东站、杭州站、余杭站、杭州南站等，其中杭州南站在2013年7月暂时关闭进行为期三年的扩建改造，全力打造新的综合性交通枢纽。而与城市人民生活息息相关的地铁建设也在紧张建设中，目前已经完工并投入运营的线路只有地铁1号线，贯穿现有四大商圈，地铁2号线东南段也将于今年年底前投入运营。地铁3至10号线则处于施工或规划阶段，预计到2020年大部分线路都将开工甚至投入使用。杭州在港口、省际高速、教育和区位优势系数方面在20大城市中排名处于中游水平，这也导致杭州的整体基础设施竞争力未能处于前列，但是未来杭州地铁各线路的路线建成会使商圈之间开始产生联动效应，市场的发展将会迎来更多的机遇。

商圈分布及特点

杭州商业物业市场主要分为武林、湖滨、吴山和钱江新城四大核心商圈，其中武林、湖滨、吴山属于老牌商圈，钱江新城则在近年来快速崛起。武林商圈通过众多优质项目聚集了大量的国际一线品牌，高端品牌服装和独特的建筑设计是湖滨商圈的特色，吴山则是以游客为主要消费群体，旅游和文化成为了商圈的主题。钱江新城商圈是目前杭州发展的核心，现有存量较高，未来还会有大量如来福士广场、高德置地广场、万象城二期等优质项目入市，拉升商圈乃至杭州商业物业市场的品质和地位。

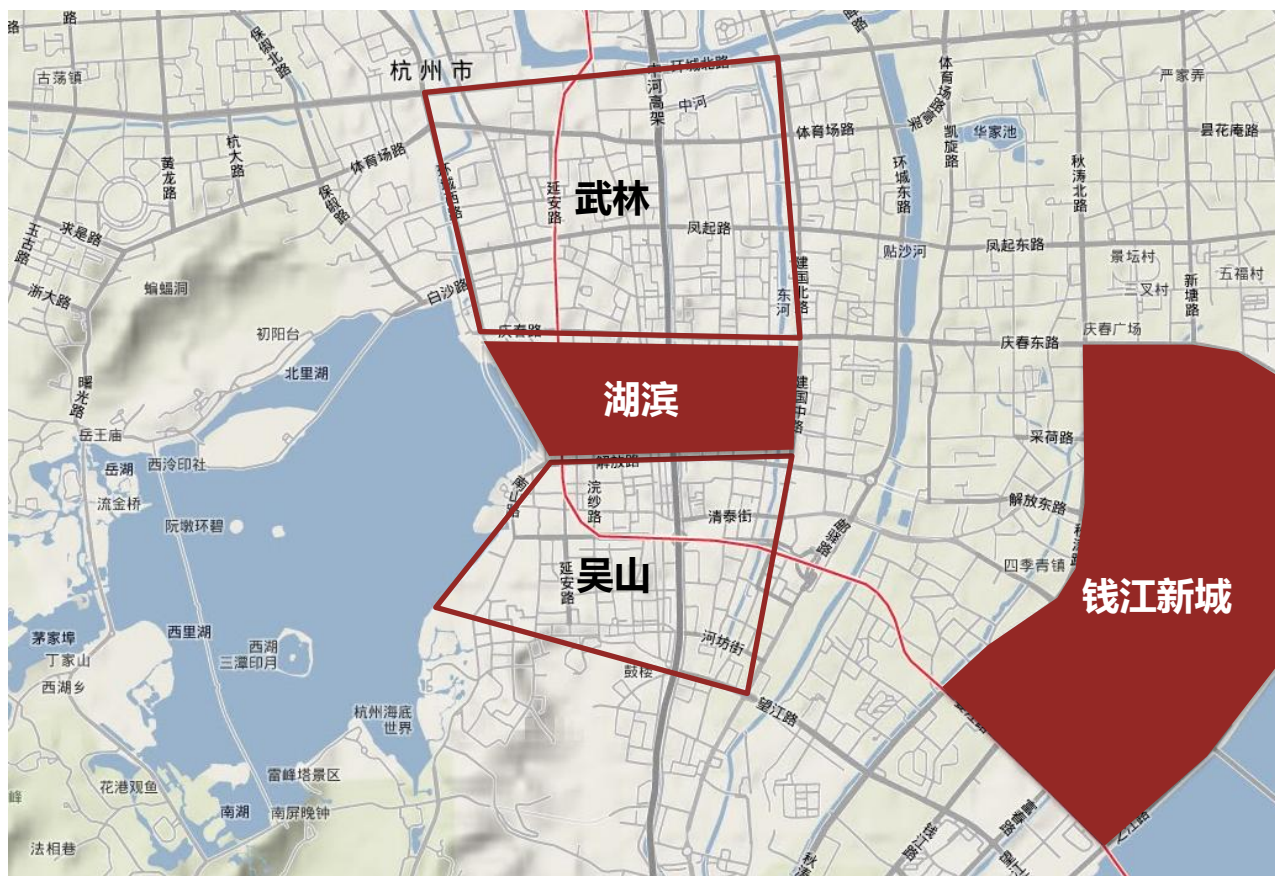
除四大核心商圈外，随着杭州城市发展版图外扩，西溪、城东等地区也涌现出大量在建项目，未来将逐渐崭露头角，为杭州商业物业市场注入新的活力。

图5 - 2014年杭州商业物业存量分布



来源：盈石集团研究中心

图6- 杭州市优质商业物业商圈分布图



来源：盈石集团研究中心

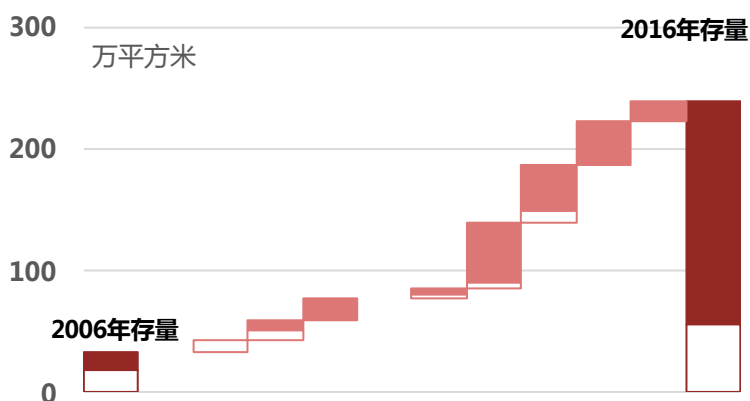
商业物业存量及变化

截止2014年上半年，杭州整体商业物业市场存量为1,540,488平方米，同比上升了18.2%。存量中百货占到了31.4%，购物中心则占比65.5%，与去年同期相比，商业物业类型中购物中心的比例进一步上升。一年来杭州入市项目为杭州银泰城和运河上街，均为购物中心并位于拱墅区，共为市场带来237,440平方米的供应。而其中，杭州银泰城的开业吸引了大批消费者的关注，58%的餐饮比例打破了传统购物中心的黄金比例，试营业首日客流量达到20多万人次，营业额更高达1,200万元，在新项目陆续入市的同时，一些老牌项目开始进行改建。杭州解百A楼、湖滨名品商业街一期等项目在原有基础上进行了升级，或从品牌入手，或对装修风格进行改造，都紧跟杭州商业物业市场发展的脚步，为消费者带来新的体验和提升。

商业物业未来供应

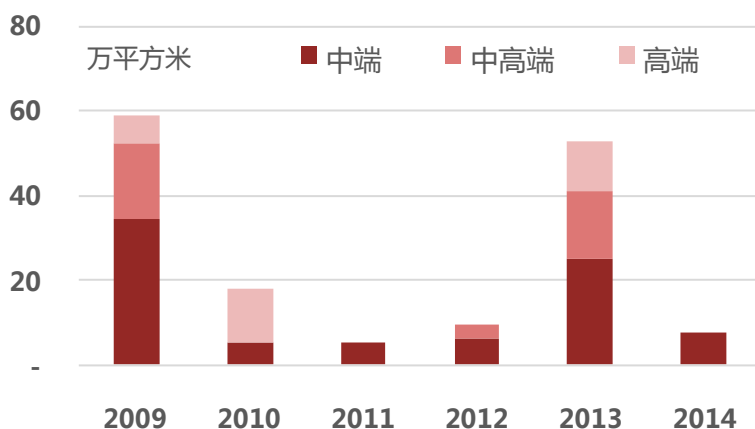
根据盈石集团研究中心统计数据，截止2015年杭州商业物业市场未来供应为924,837平方米，占到现有体量的60%。其中，百货业态的比例仅为11.7%，购物中心业态将进一步主导市场。从未来供应的分布上来看，钱江新城商圈的供应更为集中，达到25.2%，这与政府大力开发钱江新城核心商务区的推动作用息息相关，未来大量写字楼汇聚于此会为商圈带来大量客流，也为商圈的消费市场发展奠定了基础。值得注意的是，除了传统四大核心商圈外，大量项目开始向外围扩张，超过50万平方米的供应占到供应总量的59.1%。其中，位于城北的远洋广场和城东的龙湖天街供应体量分别达到150,000和116,901平方米。未来新兴商圈的形成已经成为趋势，城市的商业格局也将迎来新的变化。

图7 – 杭州购物中心及百货历年新增供应量



来源：盈石集团研究中心

图8 – 2009年-2014年杭州新开业购物中心及百货定位



来源：盈石集团研究中心

表2 – 2014-2016年杭州主要新增商业物业项目

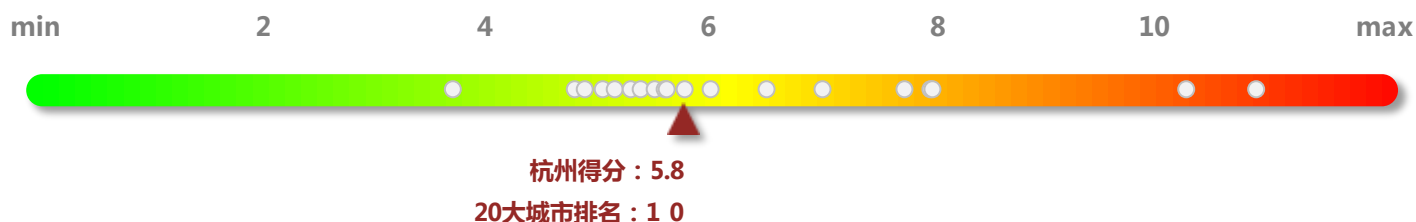
项目名称	商圈	面积 (万平方米)	时间
湖滨4期	湖滨	4	2014年4季度
西子国际	钱江新城	3.8	2015年4季度
来福士广场	钱江新城	10	2015年4季度
嘉里中心	武林	7.1	2016年2季度

来源：盈石集团研究中心

盈石集团研究中心从国内347个城市中甄选出最具城市综合竞争力、广义商业地产市场发展潜力和地区影响力的大城市进行定期追踪与深入分析，创立了**中国首个商业地产市场晴雨表“盈石指数体系”**，并已于2014年4月16日面向全国发布了**【中国城市商业地产之盈石指数系列报告】**

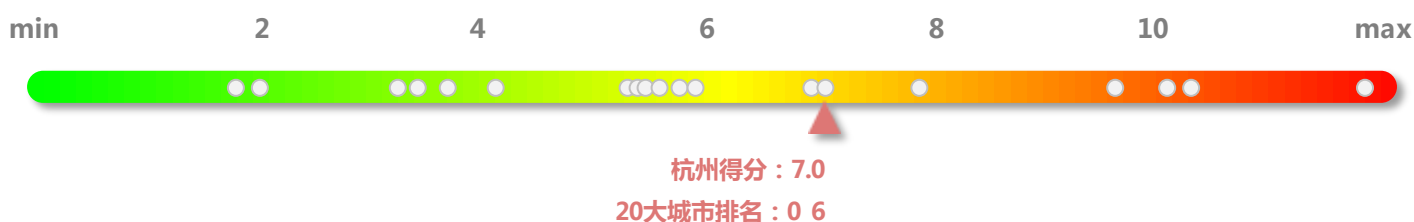
其中**【盈石指数】中国城市商业物业供给与需求指数**显示：

图9- 盈石指数：中国城市商业物业需求强度



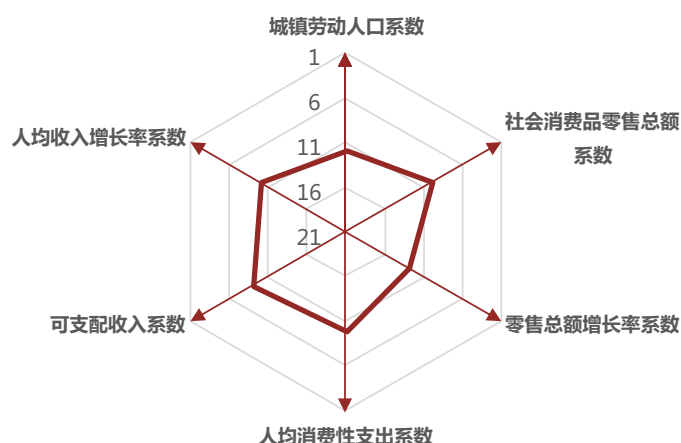
来源：盈石集团研究中心

图10- 盈石指数：中国城市商业物业供给强度



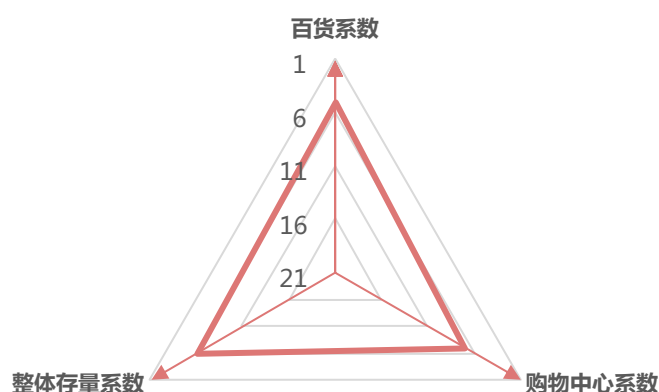
来源：盈石集团研究中心

图11 - 盈石指数：杭州商业物业需求指数



*该城市在坐标轴上的位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

图12 - 盈石指数：杭州商业物业供给指数



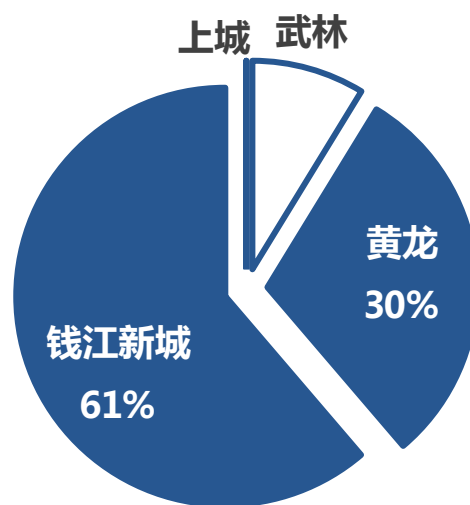
*该城市在坐标轴上的位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

杭州商业物业市场供需指数在20大城市排名中均处在中游水平，整体供需情况较为平衡。在需求指数中，杭州的城镇劳动人口数量较少，但是由于杭州的旅游资源发达，每年游客为城市零售市场带来了不小的收入，因此城市人均可支配收入较高，从而导致了整体需求水平的上升。而在供给指数中，杭州现有的商业物业存量较少，但是在建项目则拥有超过40万平方米的体量，未来城东和西溪板块的大力开发会导致供应进一步上升，杭州整体供需情况的平稳对于开发商而言是较为利好的消息。

商圈分布及特点

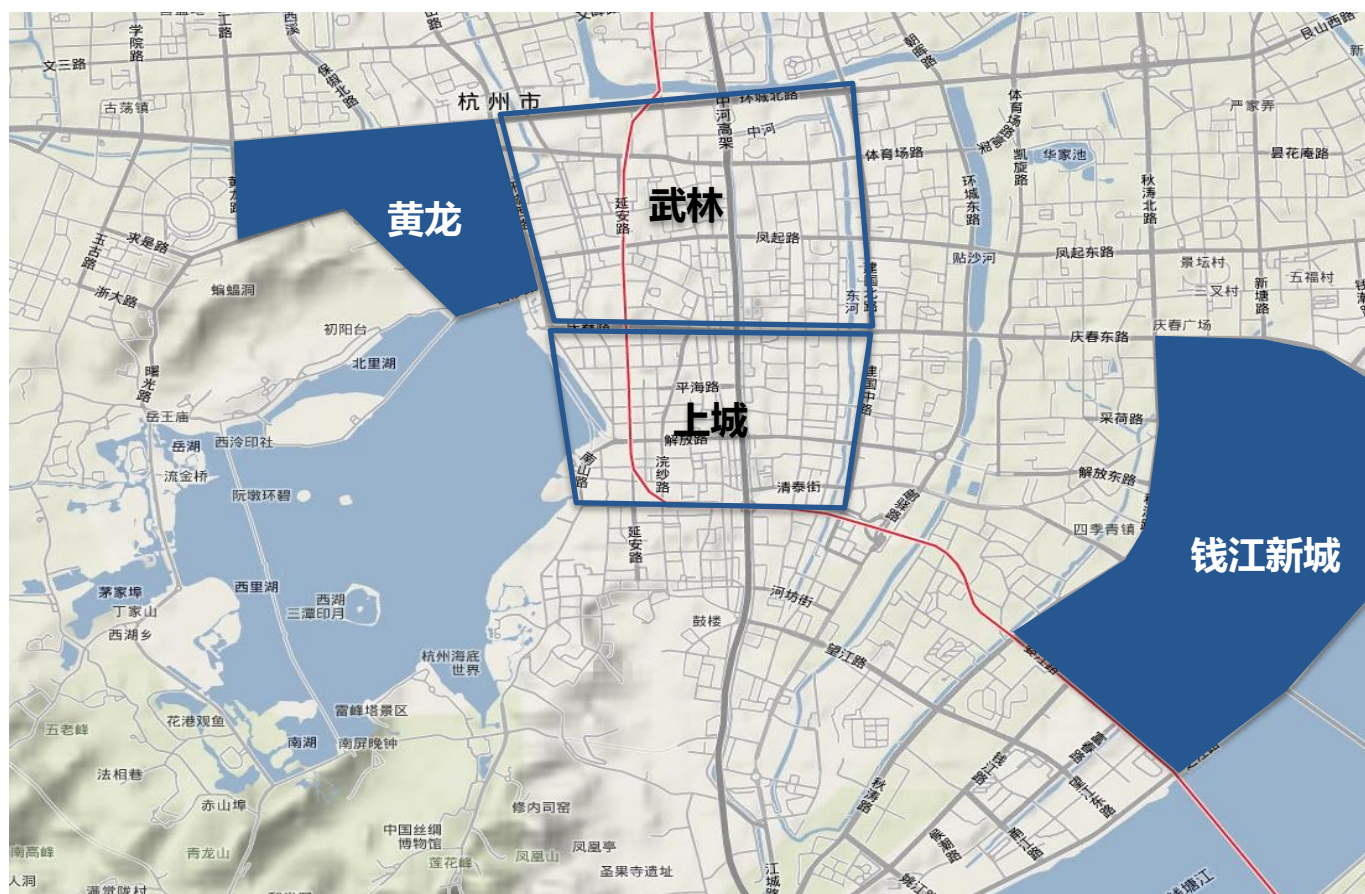
杭州写字楼市场共分为四大核心商圈，分别是武林、上城、黄龙和钱江新城。四大商圈中，武林商圈是杭州的中央行政区，浙江省政府和杭州市政府均坐落于此，现有写字楼存量较大，但多为乙级写字楼。黄龙位于武林西侧紧邻西湖，写字楼品质相对较高，知名外企多聚集于此。上城商圈商业氛围较为浓厚，拥有大量商业物业，写字楼则存量较少，且由于年代久远显得较为陈旧。钱江新城是杭州写字楼市场新兴商圈的代表，经过几年大力发展已经有不少优质项目入市，吸引了不少银行、IT、保险等行业聚集。未来钱江新城商圈不仅将迎来大量优质项目的供应入市，还会成为杭州市政府的新址，届时商圈将成为杭州新的政治和经济核心。

图13- 2014年杭州甲级写字楼存量分布



来源：盈石集团研究中心

图14 - 杭州市甲级写字楼商圈分布图



来源：盈石集团研究中心

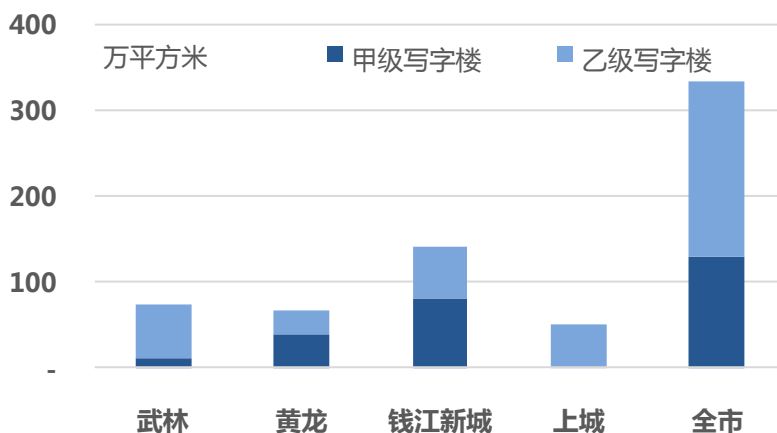
写字楼存量及变化

截止至2014年上半年，杭州写字楼市场现有存量近335万平方米，其中甲级写字楼存量占比为39.1%。与去年同期相比，写字楼总存量同比上升5.3%，新入市项目为位于黄龙的德力西大厦和钱江新城的迪凯银座，作为优质甲级写字楼，吸引了不少金融、贸易和咨询行业公司的入驻。钱江新城经过几年的发展和建设，其存量和品质在各商圈中已经处于较高水平，商圈整体和甲级写字楼存量分别占到杭州写字楼市场的42.3%和61.2%。目前，杭州写字楼市场正面临着一定压力，由于不少新项目的入市导致整体市场空置率较高，尤其是在钱江新城商圈，对此不少业主和开发商将调整租金来更好的消化空置面积。

写字楼未来供应

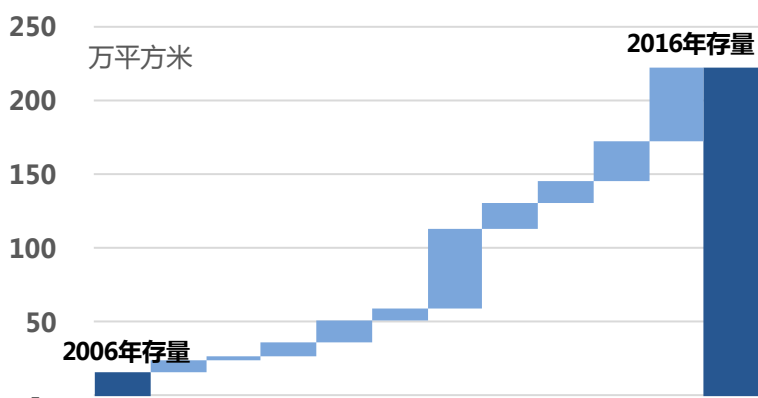
根据盈石集团研究中心统计，预计到2016年杭州写字楼市场新增供应量将超过90万平方米，其中超过七成的供应均来自于钱江新城商圈。同时在品质上，在建的写字楼均为甲级项目，从硬件配套到物业管理都紧跟一线城市的步伐，不断向临近城市上海靠拢。从图中我们可以看出在建项目都将在2016年前入市，未来两年内杭州写字楼市场将迎来一波供应高峰。大量项目的集中入市势必会对市场造成一定冲击，市场租金和空置率将会面临不小的压力。但是得益于政府推动金融行业的建设，杭州正在构建以钱江新城为核心，以庆春路、延安路所在武林商圈为金融带的聚集平台，此举将吸引大量金融、物流、贸易、咨询等行业的公司和企业，会在一定程度上缓解大量供应所导致的冲击。

图15 - 2014年杭州写字楼存量



来源：盈石集团研究中心

图16- 杭州甲级写字楼历年新增供应量



来源：盈石集团研究中心

表3 - 2014-2016年杭州主要新增写字楼项目

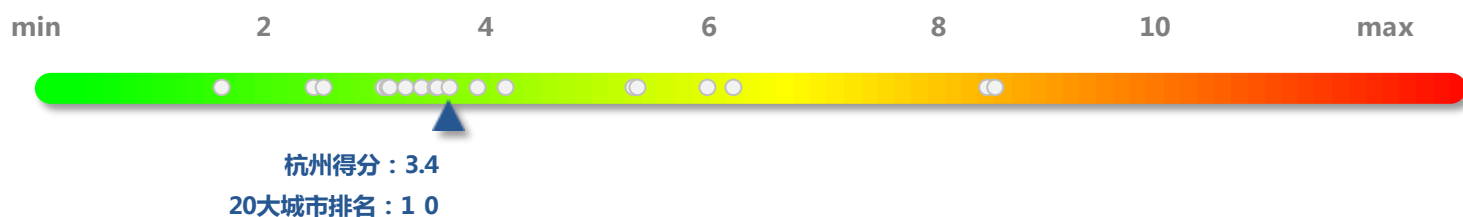
项目名称	商圈	面积 (万平方米)	时间
嘉里中心	武林	17.3	2016年3季度
万象城二期	钱江新城	7	2015年2季度
来福士广场	钱江新城	8	2015年4季度
高德置地广场	钱江新城	20	2016年4季度

来源：盈石集团研究中心

盈石集团研究中心从国内347个城市中甄选出最具城市综合竞争力、广义商业地产市场发展潜力和地区影响力的大城市进行定期追踪与深入分析，创立了**中国首个商业地产市场晴雨表“盈石指数体系”**，并已于2014年4月16日面向全国发布了【**中国城市商业地产之盈石指数系列报告**】

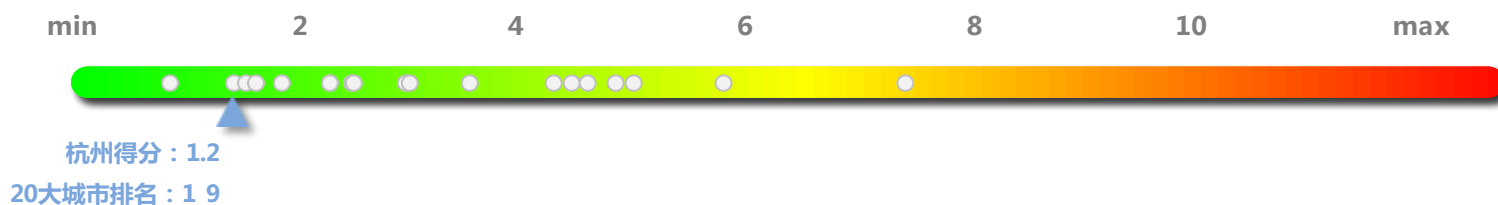
其中【**盈石指数**】中国城市写字楼供给指数与需求指数显示：

图17- 盈石指数：中国城市写字楼需求强度



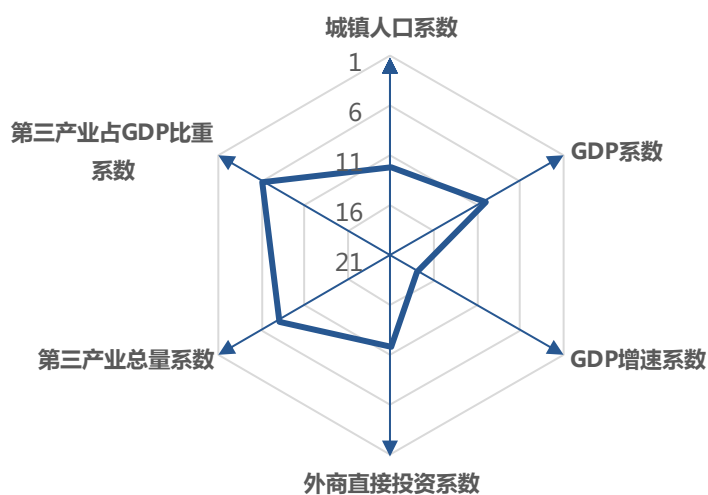
来源：盈石集团研究中心

图18- 盈石指数：中国城市写字楼供给强度



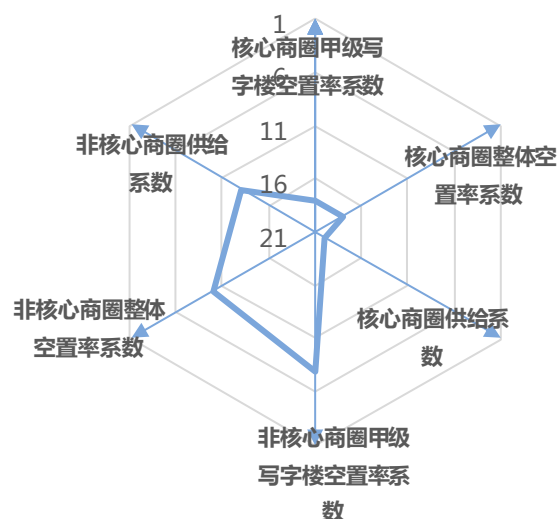
来源：盈石集团研究中心

图19 - 盈石指数：杭州写字楼需求指数



*该城市在坐标轴上的位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

图20 - 盈石指数：杭州写字楼供给指数



*该城市在坐标轴上的位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

杭州写字楼市场的供需情况存在一定失衡。需求指数在20大城市中排名中等，位列第10。尽管城市GDP增速系数较低，在20大城市中排名倒数第三，但是第三产业总量和占比系数较高，从而推动了整体需求的上升。而反观供给系数，各系数排名均较为靠后，尤其是由于核心商圈供应面积有限所导致核心商圈供给系数在城市排名中处于最后。对此开发商可以趁此时机进入杭州市场进行发展，促使市场供应上升。

市场展望

整体城市展望

杭州目前中心城区的市场相对发达，但是拥堵的交通却限制了进一步的发展。对此城市基础设施的建设将会对未来市场起到较大的推动作用，尤其是在东扩西进的发展战略下，地铁所带来的交通可达性会帮助西溪、城东等新兴区域聚集客流，与市中心现有的核心商圈形成联动效应。未来无论是商业物业市场还是写字楼市场，除了现有的四大核心商圈外，会有更多的新兴商圈围绕地铁沿线逐渐崛起。

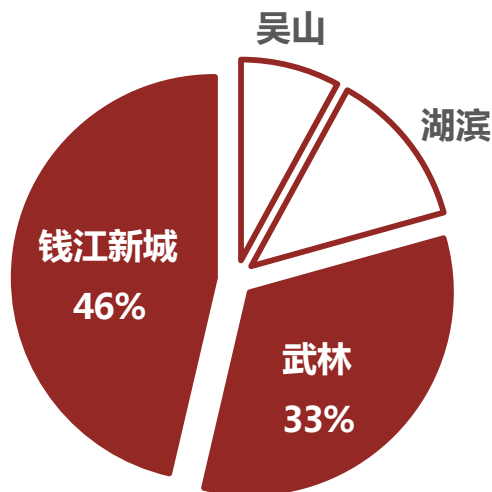
商业物业市场展望

根据市政规划，预计未来杭州商业物业市场除了建设更多现代化购物中心，还将依托丰富的自然人文资源建立更多的旅游地产项目。西溪湿地、良渚等区域每年都会吸引大量游客，也是市政府未来建设的主要区域之一。此外，杭州目前正处在产业结构调整的关键时期，第三产业比重进一步增加，服务业兴起势必也会带动零售市场的发展，尤其是杭州拥有较高的人均可支配收入和充足的旅游客群，这都为商业物业市场的未来发展提供了基础。

写字楼市场展望

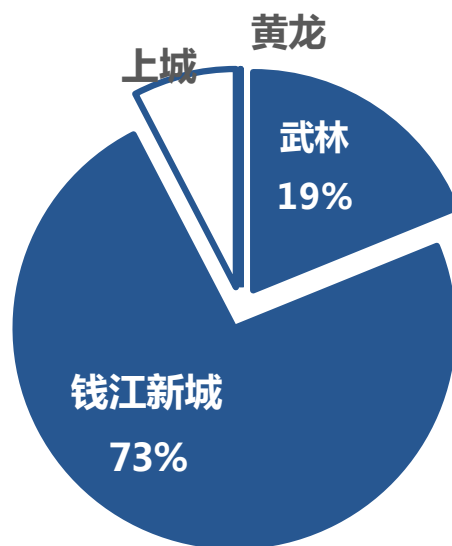
受市中心区域土地供应限制，未来杭州写字楼市场的发展将继续以钱江新城为核心，目前钱江新城的核心商务区是华东地区仅次于陆家嘴金融贸易区的商务中心区。未来万象城二期、来福士广场、高德置地广场等优质项目的陆续落成，将会使商圈乃至杭州整体写字楼市场的品质再次拔高，也将吸引更多的企业进入杭州市场。此外，杭州市政府还会发展建设下沙、江东、空港等新城，这对于开发商而言也会是一个新的机遇。

图21 - 2014-2016年杭州商业物业各商圈未来供应



来源：盈石集团研究中心

图22 - 2014-2016年杭州写字楼各商圈未来供应



来源：盈石集团研究中心



盈石新闻简讯



盈石微观察



盈石观点



盈石指数报告系列



盈石专题报告系列



盈石城市报告系列

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 Seztu

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

General Manager of Corporate Research Center,
INSITE Group

英国皇家特许测量师学会中国区发言人

Media Spokesperson of RICS China

T: + (86 10) 6538 8860-268

E: sunny.zhang@INSITEasset.com

盈石 (上海)

上海市长寿路1111号悦达889中心7层

☎ : +86 21 6182 9188

盈石 (北京)

北京市朝阳区西大望路1号温特莱中心8座1509

☎ : +86 10 6538 8860

盈石 (深圳)

中国深圳市南山区文心四路天利中央广场C座2702-03

☎ : +86 755 8659 5012

盈石 (成都)

成都市高新区天府大道1700号环球中心E2 1-3-609

☎ : +86 28 6873 0852

盈石 (武汉)

武汉市江汉区青年路308号花源道写字楼7楼

☎ : 153 3729 0791