

2014年

www.INSITEasset.com

INSITE: 盈石

无锡商业地产市场概览

无锡城市概览 02

无锡商业物业市场 04

无锡写字楼市场 07

盈石指数 03/06/09

魅力无锡，旅游盛宴



城市简介

无锡市位于江苏省南部长三角经济圈内，与核心城市上海和南京距离一小时车程，是太湖流域的交通中枢。同时也是中国经济高度发达的地区，生产总值水平在江苏省内排名第二，仅次于苏州，超过江苏省会城市南京。无锡拥有产业、山水旅游资源优势，是长三角地区国际先进制造业基地、服务外包与创意设计基地和区域性商贸物流中心、职业教育中心、旅游度假中心。无锡下辖崇安区、南长区、锡山区、惠山区、北塘区、滨湖区等6个区；江阴市、宜兴2个县级市；无锡新区1个国家级开发区。长约29.5公里的地铁1号线将在2014年6月开通，串联城市南北主要区域。随着无锡市政府搬迁，目前中心城区正在往南延伸发展，沿太湖区将会打造成无锡新的城市中心。

2013年无锡的国内生产总值达到8,070.2亿元，比上年高出9.3%。按常住人口计算人均生产总值达到12.46万元，继续名列全省首位。同时全年城镇居民人均可支配收入为38,999元，增幅达9.4%。而全市社会消费品零售总额同比增长12.9%至2,740.9亿元。批发和零售业零售额2535.82亿元，比上年增长13.2%，建筑及装潢类、家具类、金银珠宝类增幅居前。

无锡在十二五规划中明确提出将重点发展旅游休闲业，截止2013年底全市拥有年接待游客10万人以上的景区51个。在进一步整合山水资源和人文资源后，政府目标把无锡打造成为旅游度假目的地和长三角旅游度假中心城市，拉动旅游业成为无锡服务业中的重点支柱产业。

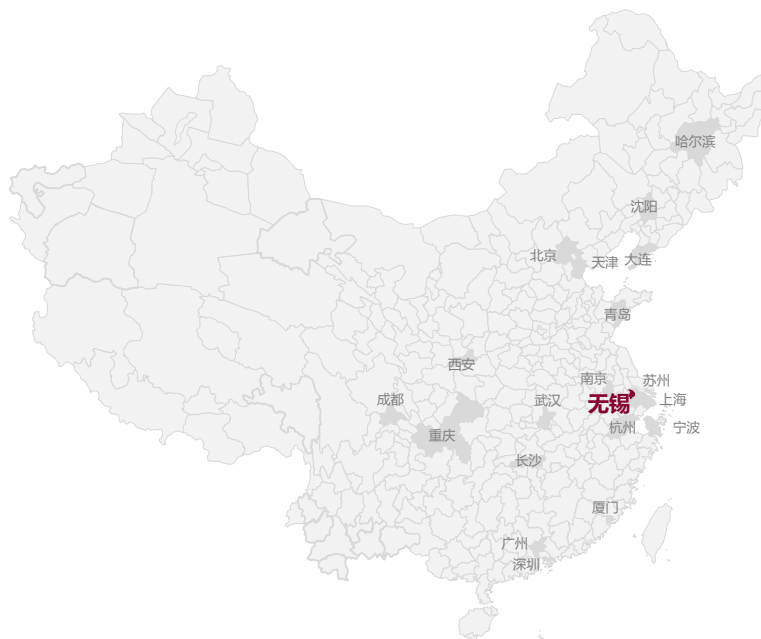


表1 - 2013年无锡市主要统计指标

面积（平方公里）	4,788
常住人口（百万）	6.48
户籍人口（%）	72.8%
地区生产总值（亿元）	8,070
地区生产总值（±%）	9.3
三次产业结构	1.8 : 52.2 : 46.0
外商直接投资（亿美元）	33
社会消费品零售总额（亿元）	2,741
社会消费品零售总额（±%）	12.9
城市居民人均可支配收入（元）	38,999
城市居民人均消费性支出（元）	25,392
居民消费价格指数	102.1

来源：无锡市统计局



世界遗产-中国大运河

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前20位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】**

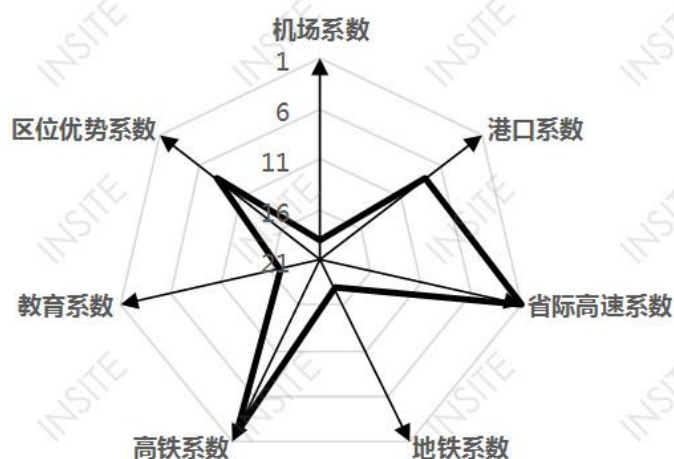
其中**【盈石指数】中国城市基础设施竞争力指数显示：**

图1 – 盈石指数：中国城市基础设施竞争力指数



来源：盈石集团研究中心

图2 – 盈石指数：无锡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3 – 无锡地铁线路图



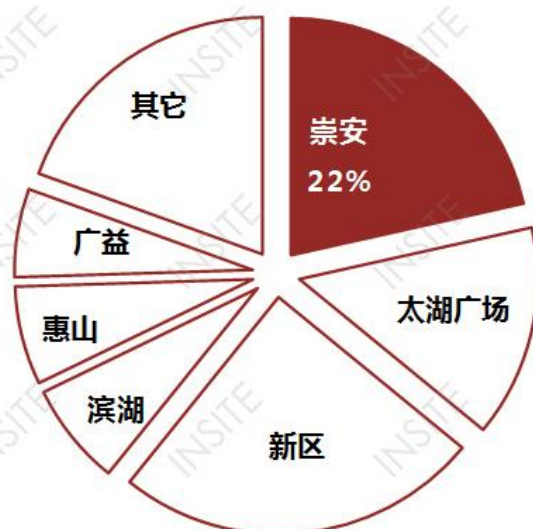
无锡的基础设施竞争力在中国20大城市中排名19。在华东地区无锡是一个重要的交通枢纽，无锡铁路站现为华东地区仅有的三个客货特等站之一，经沪宁线和新长线可与全国铁路连网直通。京沪高铁开通后无锡正式进入上海半小时交通圈。无锡苏南硕放国际机场是一类航空口岸，并且辐射涵盖苏州范围，无锡苏州共享该机场。无锡依托长江、京杭大运河和太湖水系资源，具有总里程1656公里的航道，营业航运线221条。无锡江阴港建有一批万吨级以上泊位，是国内第一个内河港口型国际集装箱中转站。经过五年的建设，无锡轨道交通一号线即将在六月投入使用。这条线路全长29.42公里将设24座车站贯穿无锡南北，轨道交通的运行将极大程度的改善无锡市区的交通面貌。

商圈分布及特点

无锡近些年来城市发展迅速，城市在目标定位中计划发展成为具有影响力的国际化生态型湖湾城市。相应的城市的商业发展也从传统的市中心崇安商圈一带向外围扩散，多个新兴的商业区域正在成形中。目前由于崇安区位于中心位置、零售业历史悠久、人流量大等特点，依然受到多数品牌商的青睐，尤其是随着恒隆广场的落成把崇安商圈的奢侈品集中度又拉上一个新的台阶。未来随着崇安寺三期、大洋百货等项目的改造，作为商业中心点的地位依然不会动摇。而广益商圈、河埭口、无锡新区经历了前些年的建设发展并且随着周边生活工作环境日趋成熟，围绕商圈中的哥伦布广场、万达广场、宝龙城市广场等标杆项目已经形成了一定规模的商业氛围。惠山、东亭、北塘等区域

的商业目前也在起步阶段，这些区域的辐射范围广阔，辖区内人口众多，预计未来板块中的商业项目如惠山万达等也能有良好的表现。值得注意的是今年华润万象城即将作为重点商业项目在滨湖区落成，揭开太湖新城发展的序幕。

图4 - 2014年无锡商业物业存量分布



来源：盈石集团研究中心

图5 - 无锡市优质商业物业商圈分布图



来源：盈石集团研究中心

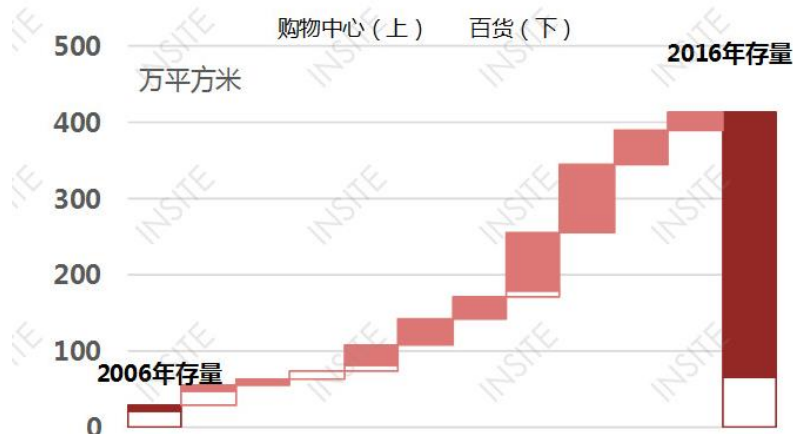
商业物业存量及变化

截止2014上半年无锡市优质商业物业存量共计340万平方米。大多数优质项目都是近些年刚进入市场，2010年至今的供应量占据了存量的70%，达到了242万平方米。尤其是2013年度的供应量高达99万平方米，接近与2010年至2012年的供应总量，创造了无锡单年度供应记录。2014年计划投入市场的项目量也非常巨大，截止上半年已经有五洲国际银河城、英特宜家-荟聚云林、无锡海岸城三个项目共计35万平方米入市。由于这几年的新增项目主要以购物中心为主，导致目前购物中心业态在所有商业物业存量中占比达70%，位居主导地位。而百货、商业街和奥特莱斯位列其后，占比依次为18%、8%和4%。

商业物业未来供应

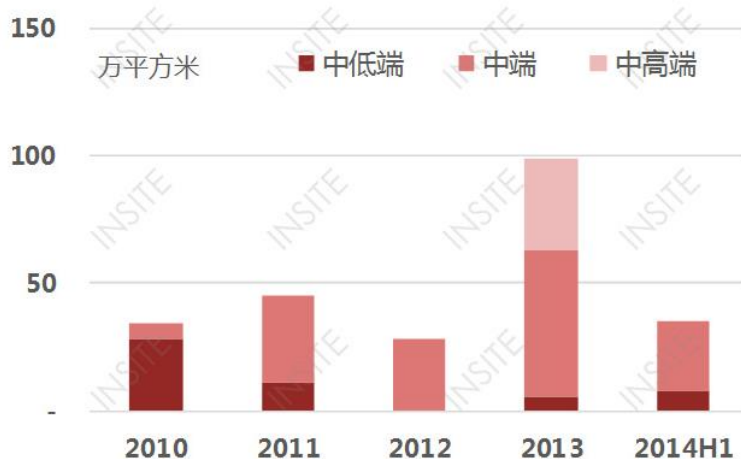
根据统计2017年底前，无锡还将有大约140万平方米的商业物业新增供应将要进入市场。但项目供应将不会如2013至2014年期间集中，呈现逐年递减趋势。在传统市中心崇安区域依然会有新的项目入市如T12购物中心、云上品、原大洋百货的改建项目等约占未来总体供应量的一成左右。其余项目主要将分布在新兴商圈，尤其是太湖新城将会成为无锡最重要的商业物业供应区域，约占整体市场供应量的三分之一。无锡兰桂坊、红星美凯龙生活广场、宝能城等多个重要商业项目落户此地。

图6- 无锡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7 - 2009年-2014年无锡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年无锡主要新增商业物业项目

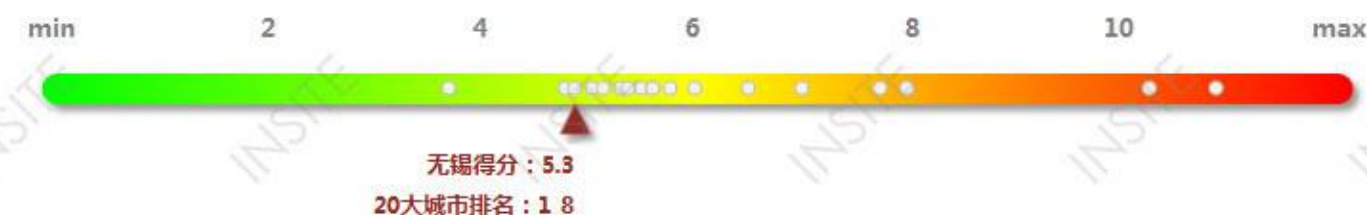
项目名称	商圈	面积 (万平方米)	时间
华润万象城	滨湖	10.5	2014年4季度
T12购物中心	崇安	4.9	2014年4季度
无锡兰桂坊	滨湖	10.0	2016年1季度

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8 – 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9 – 盈石指数：中国城市商业物业供给强度

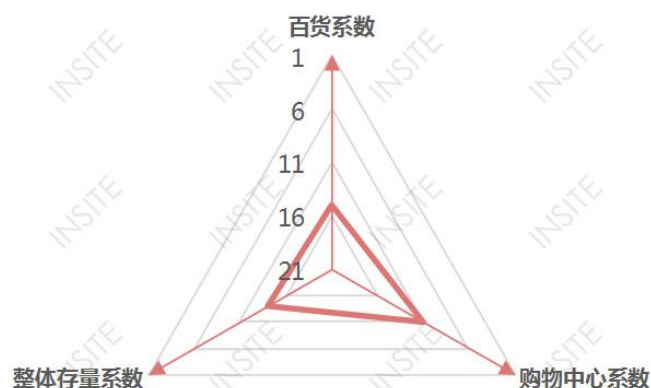


来源：盈石集团研究中心

图10 – 盈石指数：无锡商业物业需求指数



图11– 盈石指数：无锡商业物业供给指数



*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

*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

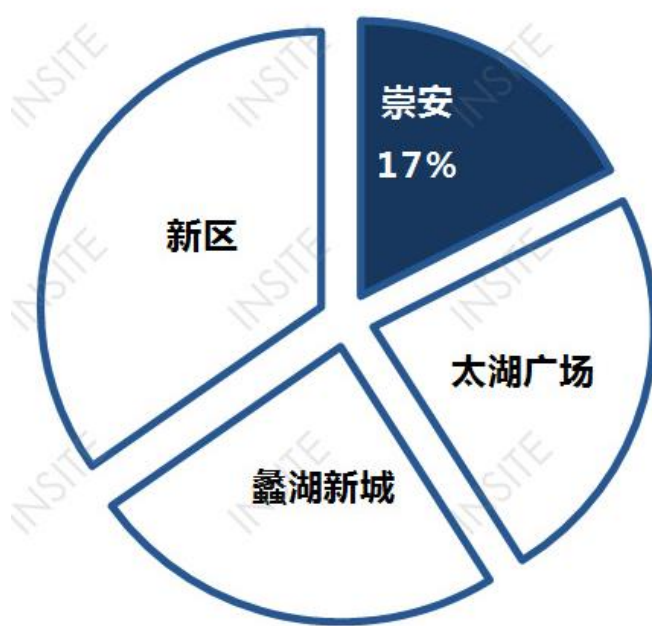
无锡是一个消费能力颇高的城市，在人均消费性支出上排名20大城市中第七。无锡有小上海之称，商贸业比较发达，人均收入也在全国位居前列。该城市的住宅价格在长三角城市中相对较低，所以居民的剩余支配能力强。但是由于整个城市人口基数少，外来人口的比例也低，零售总额绝对值不高并且增长速度较低。

商圈分布及特点

无锡的写字楼市场正处于一个快速发展时期，整个市场从过去单一聚焦于中心区域正转变成多点多核心发展的态势。市中心崇安区主要聚集了金融、银行和保险类别的公司。随着近年来一些新建的甲级写字楼进入该区域，推动了其租金。同时该商圈的写字楼品质目前也是无锡最高的。而在中心区域南延伸线上，太湖广场商圈被认为是无锡未来发展的重点。这个区域拥有多个五星级酒店，蕴育了一定的商业氛围，再加上大量知名开发商所属的高品质写字楼项目将会陆续入市，未来具有很强的增长前景。在新兴区域中，蠡湖新城写字楼商圈坐落于蠡湖大道沿线，和区域内制造业、房地产开发、设计产业紧密相关。商圈内的租金在无锡市场属于居中位置。另外值得关注的则是无锡新城，政府针对高科技行业投资的激励措施难以吸引了许多知名的信息技术公司入驻无锡新

区。这些激励政策导致了区域内较低的租金和较高的入住率。

图12 – 2014年无锡甲级写字楼存量分布



来源：盈石集团研究中心

图13 – 无锡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

由于城市规模较小以及产业结构的关系，在过去写字楼市场并没有得到无锡发展的重视。截止到2014年上半年无锡的写字楼供应量一直处于一个缓慢上市的过程，目前主要区域的写字楼存量为127万平方米，其中甲级写字楼占比35%，乙级写字楼占比65%。无锡目前写字楼存量主要集中在四大板块，市中心、蠡湖新城、新区占比相当，而太湖广场目前项目还未完全入市存量最少。其中市中心崇安商圈由于大多数写字楼建成时间较早，写字楼品质普遍不高，目前甲级写字楼项目选择很少。但就整体市场写字楼品质来看，近年来无锡写字楼市场正稳步上升，与国内一线城市甲级标准的差距也开始减小，为了紧跟经济发展和产业转型的步伐，无锡写字楼市场正经历着一轮从品质到数量上的升级。

写字楼未来供应

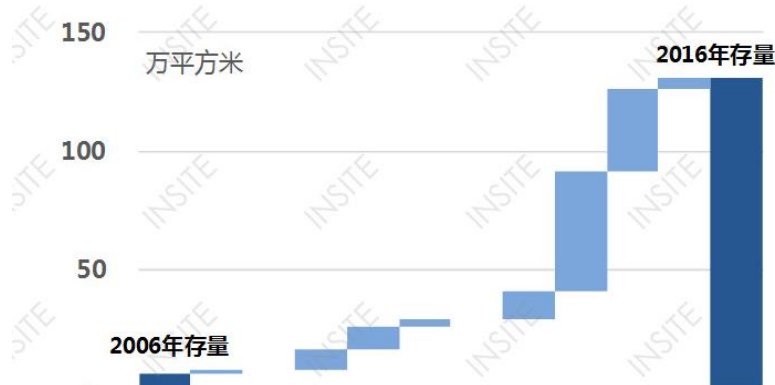
前期的大量开发使得无锡写字楼市场马上就要进入一个供应剧增的时期。从2014年至2016年，主要商圈的甲级写字楼供应量将接近50万平方米，这相当于目前整个城市甲级写字楼存量的120%。尤其是在2014年，以恒隆广场一期、苏宁广场、九龙仓国金中心为首的一批高品质项目即将进入市场。这些超高层项目未来将主要集中在市中心和太湖广场区域。不过值得注意的是无锡的写字楼项目主要还是以散售为主，并且集中供应后市场的空置率将会大幅上升。不管从租金角度还是面积消化方面来看，未来无锡市场还将面临不小的挑战。

图14 - 2014年无锡写字楼存量



来源：盈石集团研究中心

图15 - 无锡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年无锡主要新增写字楼项目

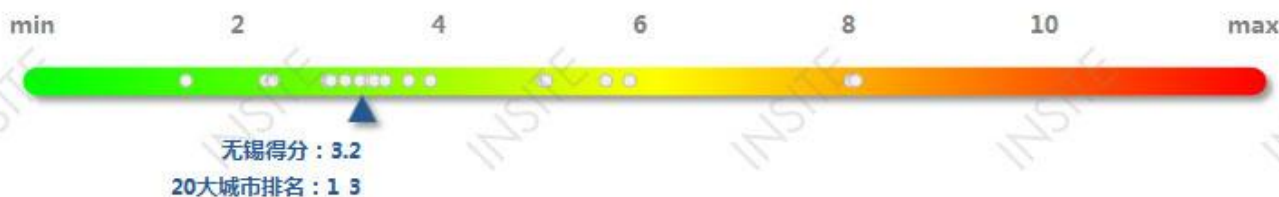
项目名称	商圈	面积 (万平方米)	时间
恒隆广场一期	崇安	8.6	2014年4季度
苏宁广场	崇安	2.5	2014年4季度
国金中心	太湖广场	12.6	2014年4季度

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16 – 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17 – 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18 – 盈石指数：无锡写字楼需求指数

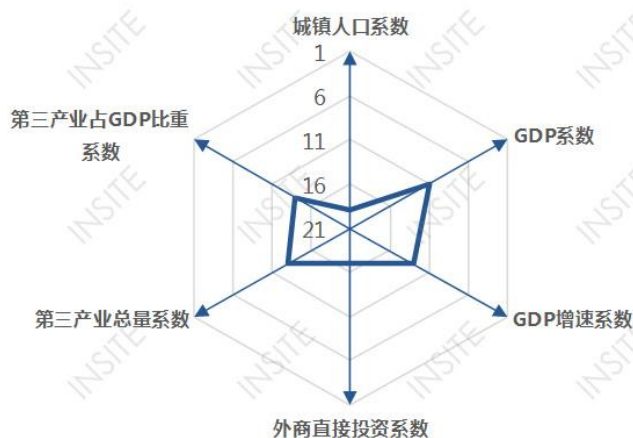
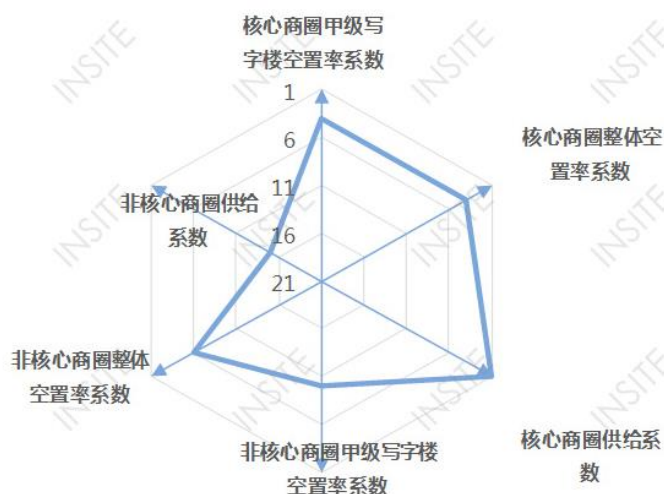


图19 – 盈石指数：无锡写字楼供给指数



*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

*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

无锡GDP绝对值在20个城市排名中游，但人口较少。按常住人口计算人均生产总值名列全江苏省首位。但无锡历来的经济动力主要来自于制造业，服务业这几年虽然发展较快，但是总体比重依然不如工业，导致写字楼市场的需求并不旺盛。反观供应方面却面临大规模入市的压力，这种供需不平衡将引发租售市场的价格波动。

市场展望

整体城市展望

无锡提出了城市总体规划“南拓北展、东联西优”发展战略，随着近些年来快速实施，无锡的版图和城市框架都被拉大。规划中无锡将在市区内建设太湖新城、锡东新城、科技新城、惠山新城、锡西新城五大新城区，各区均有优化发展的侧重。同时也将积极的完善老城商贸中心，振兴中心城北地区，提升蠡湖休闲中心等传统中心区域。而即将在今年开通的无锡轨道交通1号和2号线将从南北和东西贯通上述区域，使得无锡市区整体形成一个高效流通的网络。

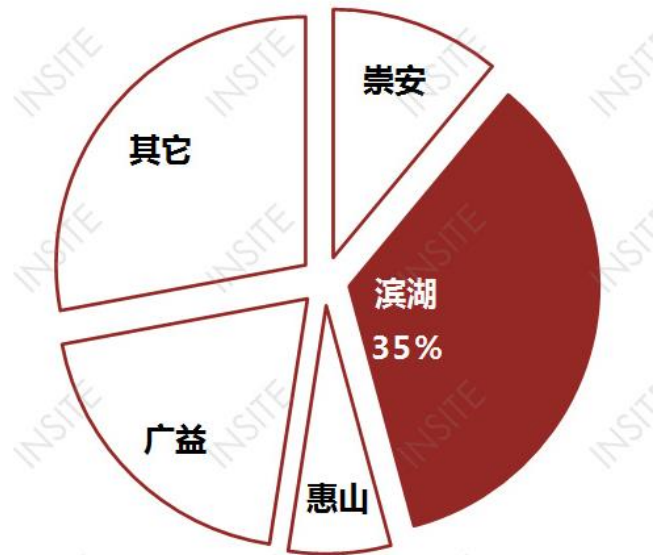
商业物业市场展望

在未来无锡城市扩张中，位于南面的滨湖区最被看好。尤其是2010年市政府南迁后，位于滨湖区的太湖新城开发就进入到一个新的阶段，在无锡总体发展中获得瞩目。太湖新城总体规划常驻人口约100万，拥有风光旖旎的山水资源，是无锡目前最宜居的区域。多个知名开发商如华润、兰桂坊、宝能都有重磅项目在此。

写字楼市场展望

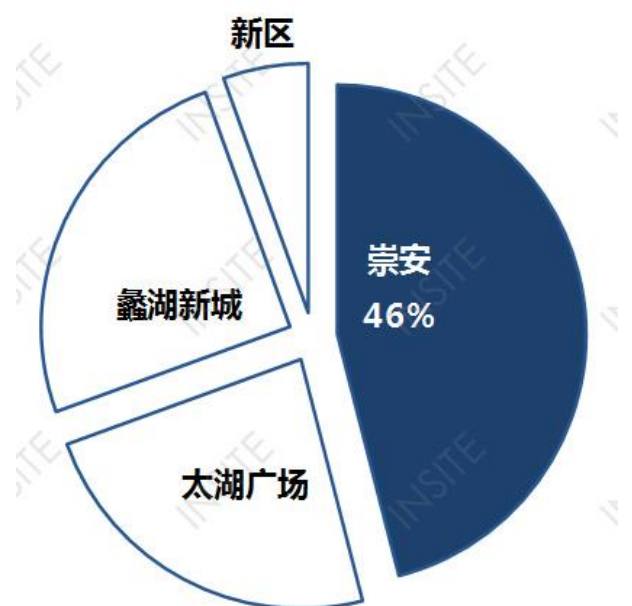
与其他主要城市相比，开发商在无锡写字楼市场主要散售为主，目前很多在建的高端项目售价不菲。随着房地产市场降温，投资者的购买情绪将遭受打压，并且在长三角地区无锡的写字楼租金一直属于较低的行列，回报率也不理想。无锡在服务业规划中将大力发展旅游业，这对写字楼市场的增长拉动并不明显。综合多方面来看，未来两到三年无锡写字楼市场可能将遭遇一定的风险。

图20 - 2014-2016年无锡商业物业各商圈未来供应



来源：盈石集团研究中心

图21 - 2014-2016年无锡写字楼各商圈未来供应



来源：盈石集团研究中心

盈石集团研究中心研究成果

INSITE: 盈石



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 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

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B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号花园道写字楼7楼

☎ : 153 3729 0791