

2014年

www.INSITEasset.com

INSITE: 盈石

宁波商业地产市场概览

宁波城市概览 02

宁波商业物业市场 04

宁波写字楼市场 07

盈石指数 03/06/09

民营企业的乐园



城市简介

宁波位于浙江省东北部, 是浙江省第二大城市, 长三角五大区域中心之一。通过杭州湾大桥到达上海约2个小时车程, 高铁经杭州到达上海约1.5小时。宁波栎社国际机场不仅有发往中国各大城市的航班, 更包括直通海外许多城市的航线。宁波设海曙、江东、江北、镇海、北仑、鄞州六个区, 下辖余姚、慈溪、奉化三个县级市和宁海、象山两个县。全市陆地总面积9816平方公里, 其中市区面积2461平方公里, 全市海域总面积9758平方公里, 水产资源丰富, 并在近海区域拥有了大量天然气储备。



宁波开埠以来, 工商业一直是宁波的一大名片。特别是改革开放以来, 宁波经济持续快速发展, 显示出巨大的活力和潜力, 成为国内经济最活跃的区域之一。目前世界500强企业在宁波设立的分支机构已达128家, 其中工业和商贸企业约占六成。2013年宁波实际利用外资首次突破30亿美元, 今年一季度招商引资继续保持良好势头, 外资利用同比增长28.4%。

宁波拥有丰富的港口资源, 一直是中国的外贸大市。2013年, 全市外贸进出口总额突破千亿美元大关, 使得宁波成为浙江首个、全国第八个外贸破千亿城市, 同时一般贸易保持稳定增长, 这也成为了宁波外贸最大的特色。但是在外需复苏疲弱的形势下, 加工贸易的表现疲惫。其中加工贸易进口额比上年下降7.8%, 同比微增0.7%。表明城市正在经历由外向型经济转型成内向需求的过程中。

表1 - 2013年宁波市主要统计指标

面积 (平方公里)	9,816
常住人口 (百万)	7.63
户籍人口 (%)	76
地区生产总值 (亿元)	7,129
地区生产总值 (±%)	8.1
三次产业结构	3.9 : 52.5 : 43.6
外商直接投资 (亿美元)	33
社会消费品零售总额 (亿元)	2,636
社会消费品零售总额 (±%)	13.3
城市居民人均可支配收入 (元)	41,729
城市居民人均消费性支出 (元)	24,685
居民消费价格指数	102.2

来源: 宁波市统计局



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】**

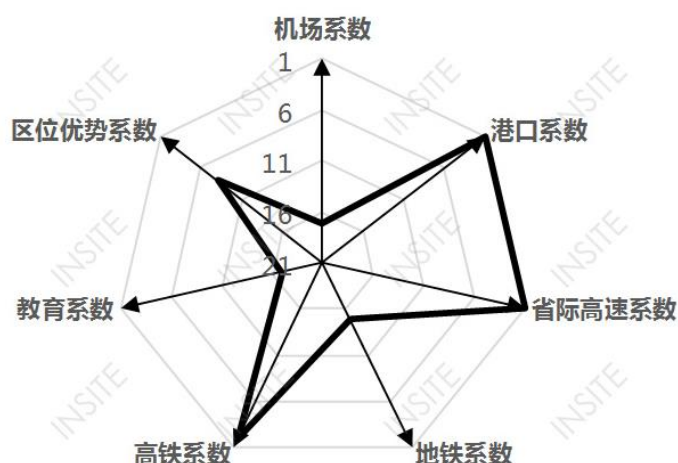
其中**【盈石指数】中国城市基础设施竞争力指数**显示：

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：宁波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 – 宁波地铁线路图

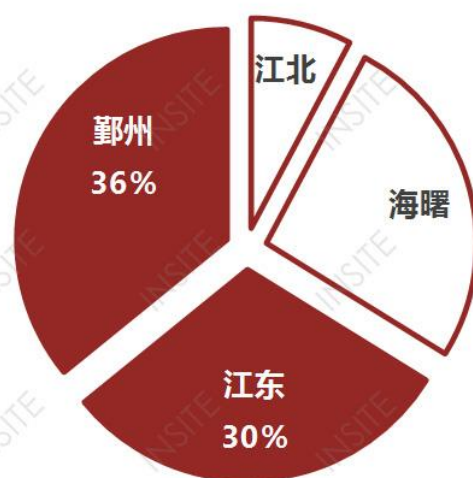


宁波的基础设施竞争力在中国20大城市中排名13，在浙江省中排名第二仅次于杭州。宁波的港口建设在全球内都名列前茅，所辖范围中宁波舟山港2013年货物吞吐量突破8亿吨，达到80,978万吨，增速8.8%，稳居世界第一。2013年集装箱吞吐量达1,735万个TEU，排名全国第三。宁波站是2013年7月1日开通杭甬高铁的终点站，新的铁路宁波站已于2013年12月28日改造后重新投入使用，可容纳9,000余名旅客候车，目前轨道交通2号线和4号线、市域公交站、北广场还在建设当中，预计2015年全部竣工后将形成集铁路、轨道、公交、出租车、社会车辆等多种交通方式于一体的现代化交通集散中心。宁波轨道交通1号线一期于5月30日正式开通运营，将改变目前城市无轨道交通线的局面。1号线一期工程是东西走向的重要骨干线，自西向东依次贯穿鄞州、海曙、江东及东部新城等，工程线路全长20.878公里，共设车站20座。至2020年宁波将规划建成全长173公里的5条轨交线路，使得市民出行生活更加便利快捷。

商圈分布及特点

宁波城市的整体规模正处快速扩张期。目前最核心的购物商圈依然还围绕在海曙区内的天一广场范围中。该商圈同时也是宁波最著名最成熟的购物场所，从低端到奢侈品都有涵盖。而鄞州随着这几年的发展，总体商业体量已经处于宁波领先地位，其中位于鄞州的万达广场，是除天一广场外宁波市民最喜爱购物地点，汇集诸多时尚品牌，是集购物休闲娱乐一体大型购物中心。江东区域范围较大，位于江夏口的传统百货公司已经逐步没落，取而代之是如世纪东方广场居民辐射范围较广的项目。东部新城的文化广场正式启用后，为未来新城区域的商业配套打下了基础。江北区域原不属于传统商业区域，但凭借三江口的位置优势获得了凯德、万达、绿地等开发商的青睐，后发优势使得商圈项目品质较高。

图4 - 2014年宁波商业物业存量分布



来源：盈石集团研究中心

图5 - 宁波市优质商业物业商圈分布图



商业物业存量及变化

宁波商业物业在近些年经历了一个快速供应时期，2013年城市主要商业区域中总计约有62万平方米的商业项目投入使用，截止2014上半年全市优质商业物业存量已达到235万平方米。其中商业业态以购物中心为主，占比约为总体量的89%。并且单体项目也趋于放大，2013年交付使用的宁波文化广场和港隆时代广场的建筑面积分别达到了32万平方米和20万平方米，配备业态覆盖购物、美食、休闲娱乐、亲子科教、专业超市等多个领域，主打中端社区消费并且在区域中的体现了更高的社会功能性。

商业物业未来供应

未来宁波的发展主要还是向外围扩张，尤其以鄞州南部商务区和东部新城最有发展潜力。2014下半年至2016年底间，预计约有65万的商业体量将会投入市场，其中鄞州的供应约占总供应量的半数。其中罗蒙环球城项目最受瞩目，该项目将由罗蒙世界主题乐园、罗蒙商业购物中心、五星级酒店三大核心业态组成，汇聚娱乐、商业、旅游于一体，以国际级的梦幻游乐园、时尚大商场、主题酒店，来打造宁波城市新名片。而在远期还将有绿地中心、新世界K11等多个重点项目落户甬城。从供应上来看，基本未来项目都以购物中心为主，存在一定的同质化竞争可能。

图6 - 宁波购物中心及百货历年新增供应量

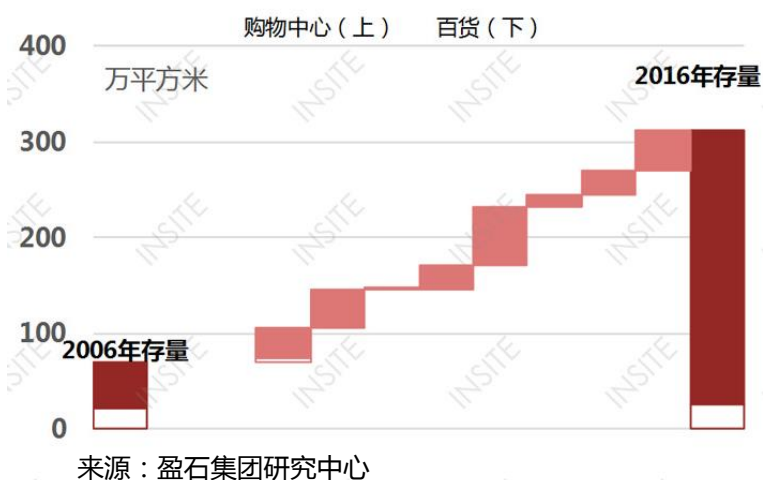


图7 - 2009年-2014年宁波新开业购物中心及百货定位



表2 - 2014-2016年宁波主要新增商业物业项目

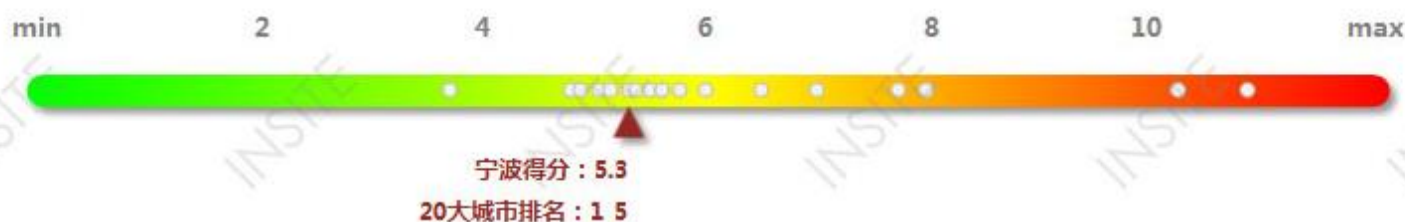
项目名称	商圈	面积 (万平方米)	时间
罗蒙购物中心	鄞州	17	2015年1季度
天伦时代广场	江东	4.5	2015年2季度
斯玛特广场	鄞州	7.7	2016年2季度

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】**

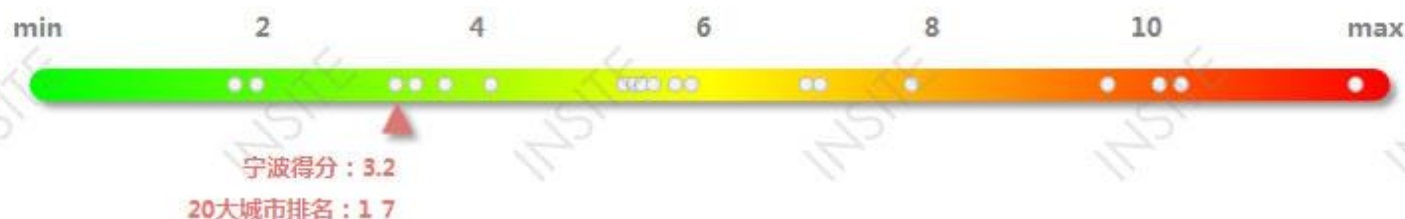
其中**【盈石指数】中国城市商业物业供给与需求指数显示：**

图8 – 盈石指数：中国城市商业物业需求强度



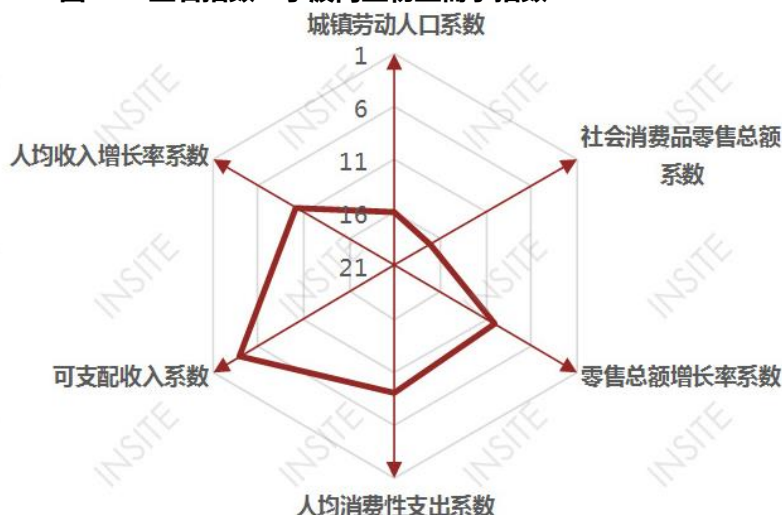
来源：盈石集团研究中心

图9 – 盈石指数：中国城市商业物业供给强度



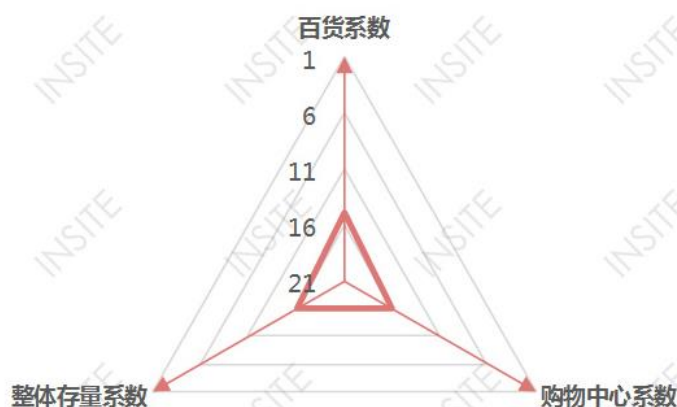
来源：盈石集团研究中心

图10 – 盈石指数：宁波商业物业需求指数



*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11 – 盈石指数：宁波商业物业供给指数



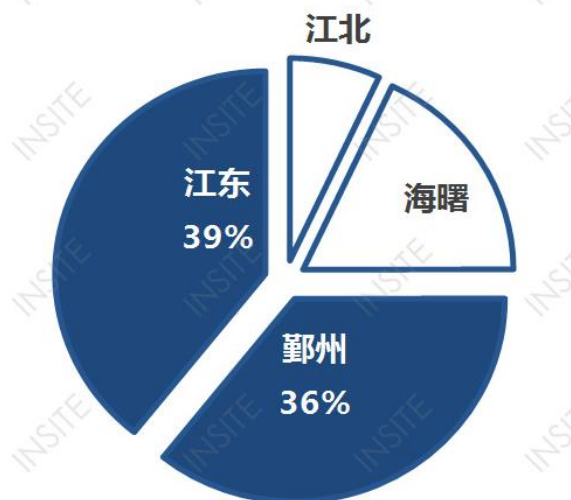
该城市在坐标轴上的位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

目前宁波的商业供求总体处在中国20大城市相对靠后位置。一方面来说整体城市人口较少是制约总体零售规模的主要原因；同时随着这几年城市规模的扩张，除了传统的天一和鄞州万达商圈外，其他区域还没真正形成有规模的聚集地，而人口进一步分散却给开发商选址造成了难度。但是不可忽视宁波的人均可支配收入排在全国第四的高位上，说明消费潜力并没有被市场激发。作为临港外贸城市，宁波市民的实际吃穿成本较低，未来新的商业项目可以从娱乐、体验等方面着手寻找突破口。

商圈分布及特点

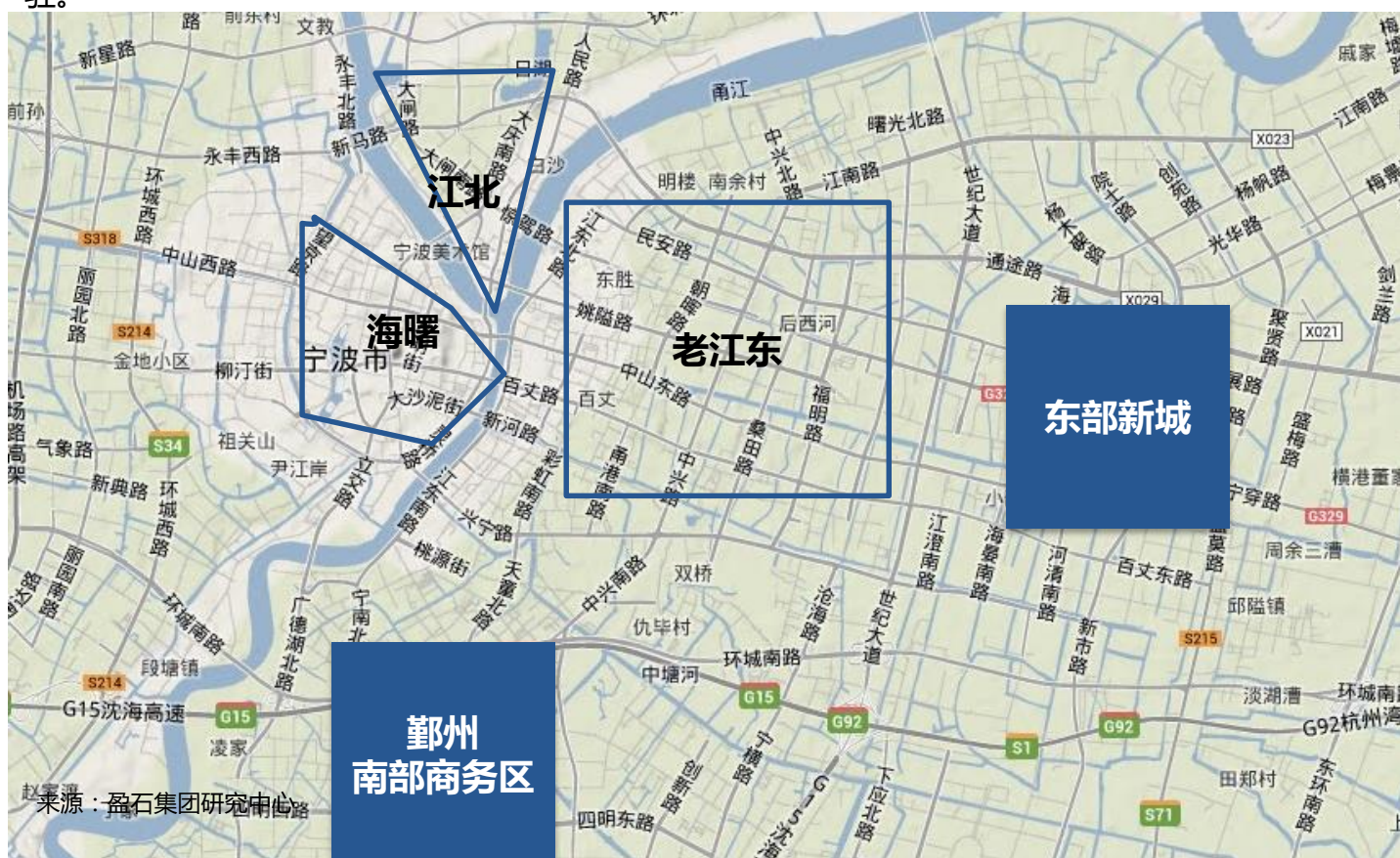
宁波市中心的海曙区，范围相对较小，但商业、金融业较发达，写字楼项目相对集中在天一广场周边。由于该处写字楼多为九十年代建造，设备配置较差、交通拥堵、停车难题成为各写字楼的通病。江东区面积较广，沿中山东路一线老江东区域分布着包括嘉汇国贸中心，波特曼广场，世纪东方等众多写字楼。而目前市政府所在的东部新城拥有一批高品质的现代化写字楼群，区域依托以国际贸易、金融、航运为主导产业，正大步发展建设。鄞州区域写字楼主要集中在南部商务区，开发投资主要由民营企业为主导，政府起到规划辅助的作用。所以这个区域中聚集了一些大型龙头民企总部，同时由于较低的租金也囊获了很多初创企业的青睐。江北区域现阶段写字楼存量较少，主要租户集中在船运以及物流等行业。来福士广场为江北目前标志性写字楼，吸引部分国际企业入驻。

图12 - 2014年宁波甲级写字楼存量分布



来源：盈石集团研究中心

图13 - 宁波市甲级写字楼商圈分布图



来源：盈石集团研究中心

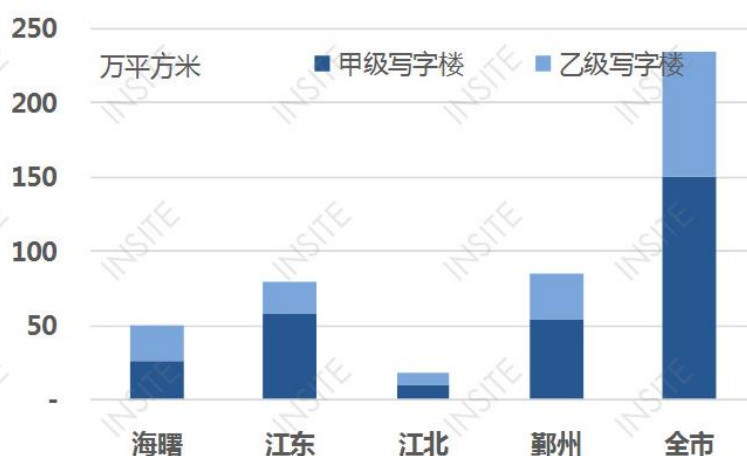
写字楼存量及变化

目前，宁波写字楼总体量超过235万平方米，其中甲级写字楼占比64%，乙级写字楼占比36%。全市写字楼主要分布在海曙，江东，江北和鄞州四个商圈。鄞州商圈的占比最大，约为85万平方米，其次是江东商圈的存量也不相伯仲达到80万平方米左右，分别占总体量的36%和34%。鄞州南部商务区和江东新城的写字楼相继入市，是过去几年促使这两个商圈超越传统海曙市中心的主要供应来源。尤其是江东新城自2011年后落成了以国际金融中心一期为主的大体量甲级写字楼，同时也标志着这片区域正式成为了宁波金融服务业的聚集地，吸引了一大批银行、会计、律所等行业入驻。南部商务区目前一期就集合了超过20栋写字楼。政府招商策略以及政策扶持使该商务区写字楼租赁情况表现良好，整体入住率已达80%，合计超过1,600企业。

写字楼未来供应

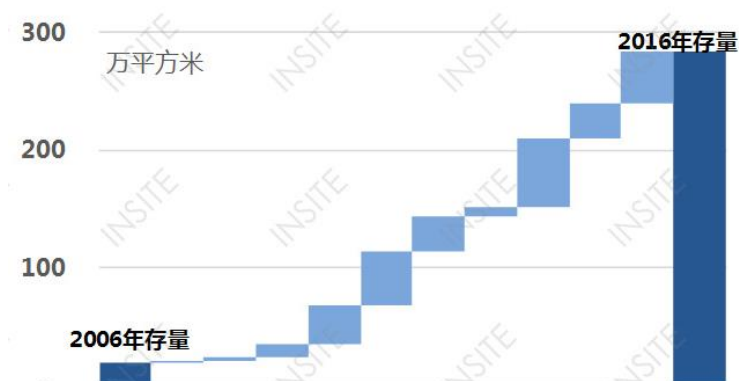
根据盈石研究中心统计，至2016年底未来宁波的写字楼供应面积将达到133万平方米。几乎所有项目将集中在鄞州和江东地区。尤其是鄞州南部商务区将会是未来供应的主力。根据规划整个商务区总用地面积50公顷，将建64幢商务楼宇，总建筑面积接近220万平方米，总投资额约人民币120亿元之巨。一期共38幢大楼已交付使用。南部商务区二期位于一期东南侧，占地206亩，地上建筑面积50万平方米，共有17幢大楼，在2014年下半年就将陆续交付使用。同时未来还将有三期，四期陆续建设。

图14 - 2014年宁波写字楼存量



来源：盈石集团研究中心

图15 - 宁波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年宁波主要新增写字楼项目

项目名称	商圈	面积 (万平方米)	时间
环球航运广场	江东	9.5	2014年4季度
宁波财富中心	江东	7.5	2015年1季度
银亿和创大厦	海曙	3.2	2015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



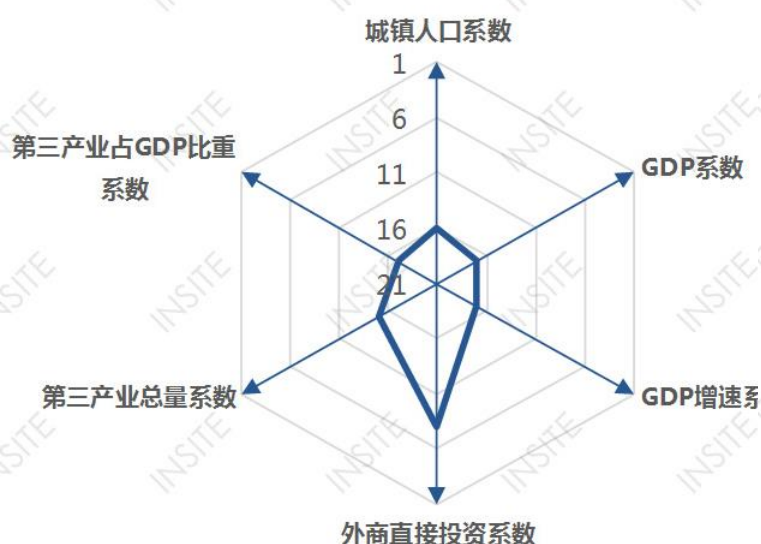
来源：盈石集团研究中心

图17 – 盈石指数：中国城市写字楼供给强度



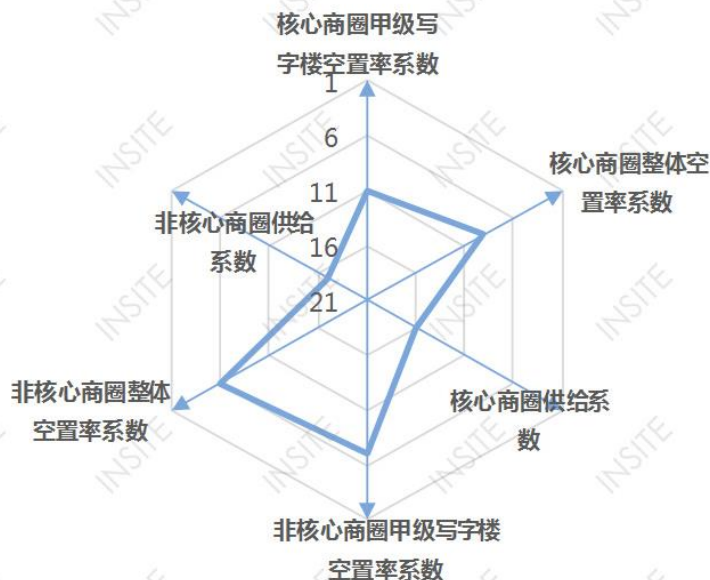
来源：盈石集团研究中心

图18 – 盈石指数：宁波写字楼需求指数



*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19 – 盈石指数：宁波写字楼供给指数



*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

宁波历来都是外向开放型城市，在吸引外资上有一定的优势。但总体城市经济发展极大程度仍然依赖于制造业，第三产业发展还有待升级，所以从宏观层面上并非有利写字楼市场。在20大城市中宁波的写字楼供需排名都较低，目前传统核心区域可用地面积较少，未来供应基本集中在非核心位置且集中供应量较大，市场可能需要相对较长的吸纳时间。

市场展望

整体城市展望

宁波目前首先面对的将是产业转型升级的需求。一方面依靠本身的领港优势发展相关的先进制造行业，同时也计划在新兴产业如新材料、信息、新能源等领域大力布局。而交通设施网络的建设将成为产业升级的基础。目前轨道交通已经正式投入运营，未来包括新的轨交、铁路网线及相关交通枢纽都是城市投资发展的重点。受益于产业升级和加速新型城镇化利好的影响，杭州湾产业新区、梅山国保园区、东部新城、以及泗门、观海卫、溪口等卫星城都将受益。

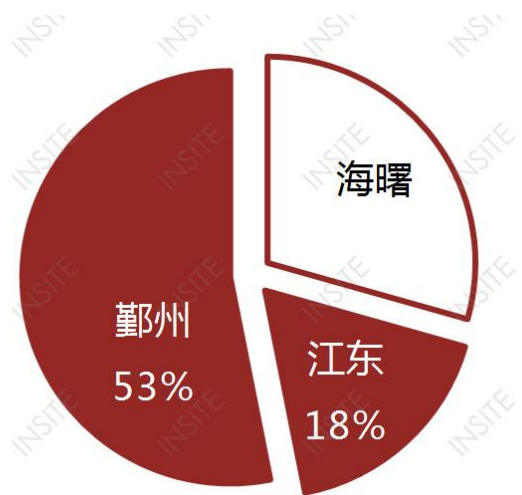
商业物业市场展望

从宁波整体的购买力来看，目前城市的商业项目不管从数量上还是质量上的说都相对落后。尤其是在目前开发的城市东部和南部鄞州区域，面积纵深广大，除了少数有辐射力的购物中心外，其余主要以大型超市为主。正是由于宁波商业市场具有极大的潜力，近时期吸引了绿地、银泰、新世界、阪急阪神等多家大型企业投入其中。未来相关项目落成后，城市的商业氛围有望得到提升。

写字楼市场展望

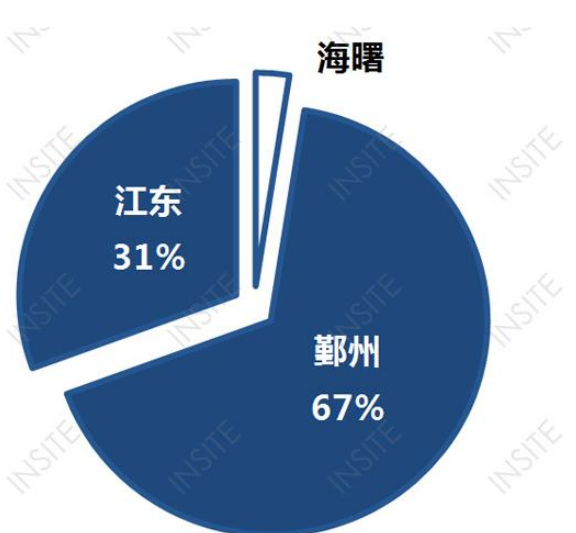
随着加大对第三产业的投资，宁波整体写字楼市场相对乐观。但未来写字楼市场的发展主要还是将受到相关规划和政策的左右。2014年即将坐落在南部商务区二期的广告产业园，就以其优厚的政策与租金扶持来吸引广告传媒企业前来入驻。其他像东部新城、高新区等各级政府扶持下以产业集群为主的办公楼宇也越来越多。未来政策将会对企业选址产生重要的影响。

图20 - 2014-2016年宁波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年宁波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