

2014年

www.INSITEasset.com

INSITE: 盈石

苏州商业地产市场概览

苏州城市概览 02

苏州商业物业市场 04

苏州写字楼市场 07

盈石指数 03/06/09

深化改革带来新机遇



城市简介

苏州是中国华东地区特大城市之一，地处江苏省东南部，是江苏省的省辖市，也是长江三角洲的重要组成部分。苏州在各个区域建立起国家级开发区和高新区，拉动了包括高新科技、工业加工、金融贸易等行业的聚集和发展，吸引了上百家外资企业的入驻。苏州不仅是长江三角洲经济圈的重要组成部分，也是苏南地区的工业中心。此外，苏州作为历史文化名城之一，拥有大量的园林景观，是典型的江南水乡，每年都会接待大量游客前来消费，为商业地产市场带来不小的机遇。



苏州高速发展即将转型

苏州2013年全年GDP总额超过1.3万亿元，增长率为9.6%，年增长速度已经十年高于全国平均水平。但另一方面2013年苏州社会消费品零售总额的增速自2009年来首次低于全国平均水平。GDP高增速与消费零售总额放缓的不一致性，促使苏州即将着手全面进行深化改革，目标放缓发展速度，调整经济结构，未来建设更全面现代化的城市面貌。

人文底蕴为商业增速

根据苏州统计局发布的统计公报显示，2013年苏州全年接待游客9,760万人次，其中入境游客为190万人次。为了迎合来自各地的游客需求，苏州除了兴建购物中心来配套完善接待需求，也在原有的特色商业载体上进行改建优化。包括李公堤、同里古街坊在内，苏州共有15条商业街获评国家级特色商业街。商业市场的蓬勃发展又反过来吸引当地的人们前往消费，最终造就了当下苏州零售市场的活力。

表1 - 2013年苏州市主要统计指标

面积（平方公里）	8,488
常住人口（百万）	13.1
户籍人口（%）	50
地区生产总值（亿元）	13,016
地区生产总值（±%）	9.6
三次产业结构	1.7 : 52.6 : 45.7
外商直接投资（亿美元）	87
社会消费品零售总额（亿元）	3,628
社会消费品零售总额（±%）	12.9
城市居民人均可支配收入（元）	41,143
城市居民人均消费性支出（元）	25,197
居民消费价格指数	102.1

来源：苏州市统计局

表2 - 苏州及全国发展数据对比

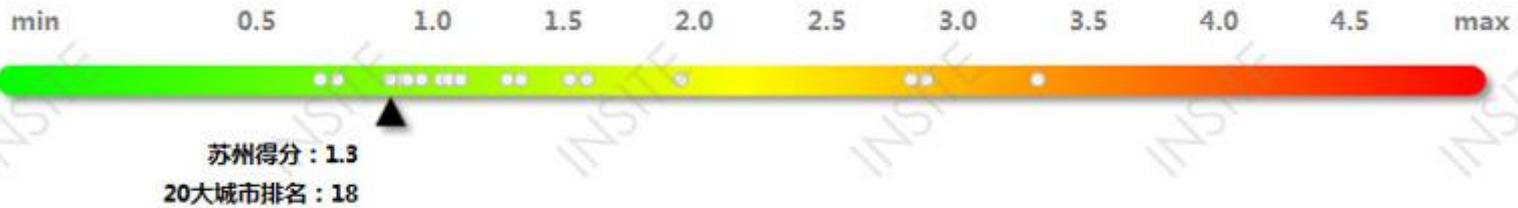
	地区生产总值 年增长率（%）		社会消费品零售总额 年增长率（%）	
	苏州	中国	苏州	中国
2009	11.5	9.2	15.9	15.5
2010	13.3	10.4	18.5	18.3
2011	12.0	9.3	17.8	17.1
2012	10.1	7.7	14.5	14.3
2013	9.6	7.7	12.9	13.1

来源：苏州市统计局，国家统计局

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】

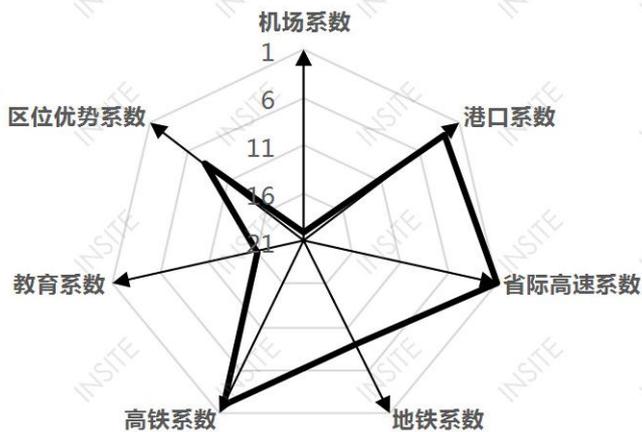
其中【盈石指数】中国城市基础设施竞争力指数显示：

图1 - 盈石指数：中国城市基础设施竞争力指数



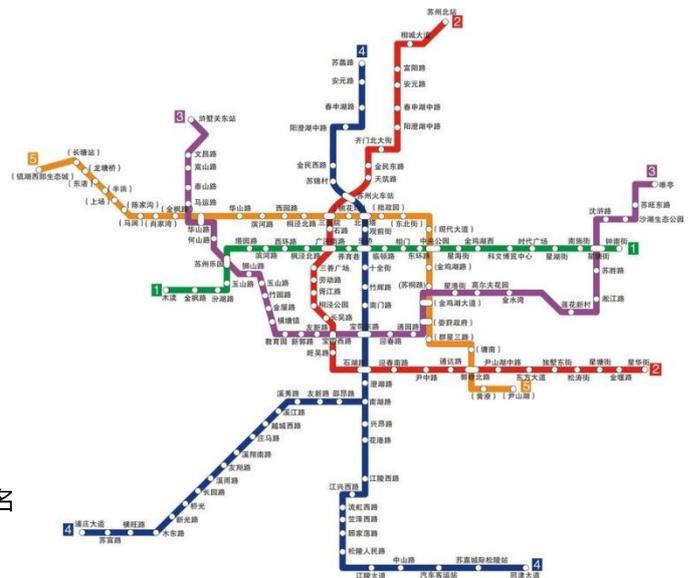
来源：盈石集团研究中心

图2 - 盈石指数：苏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3 - 苏州地铁线路图



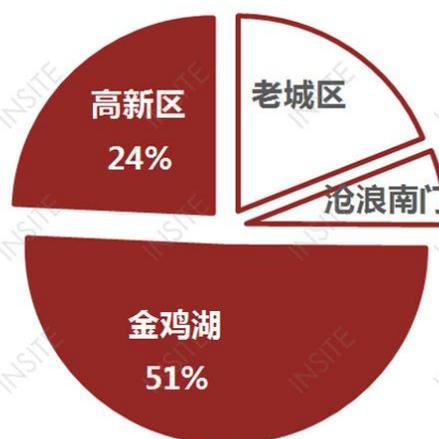
苏州市内暂时没有民航机场，受此影响城市基础设施竞争力在20大城市中排在第18位。但是苏州拥有6个铁路客运站，包括苏州站、苏州北站、苏州园区站、苏州新区站、唯亭站和阳澄湖站。苏州也是地级市中第一个拥有独立地铁的城市，目前1、2号线已经投入运营，还有7条线路处在规划或施工阶段。苏州的轨道交通已经步入了成熟阶段，根据规划，至2015年苏州的轨道交通将会由现在的1、2号线增加至5条线路，运营里程也将由目前的50公里增长到160公里。届时苏州市中心和各个区域将有效的串联起来，带动整体城市的发展。此外，苏州港口也较为发达，由原国家一类开放口岸张家港港、常熟港和太仓港三港合一组成，根据统计2013年苏州港货物吞吐量更是居于全国第五。尽管苏州作为20大城市中唯一没有机场的二线城市，但是高铁、地铁、港口、区位优势等指数排名均处于中上甚至领先水平，总体排名依旧高于无锡和哈尔滨，由此可见苏州这座城市的发展潜力也不容小觑。

商圈分布及特点

苏州的商业格局具有浓厚古典与现代结合的风格。四大商圈中，老城区和沧浪南门是老牌商圈的代表，而作为新兴商圈的高新区和金鸡湖则表现出了强劲的活力。作为老牌商圈，老城区以观前街和石路两条商业街为载体，商业业态以街铺和百货为主，覆盖低中高各层次消费人群，同时聚集了大量餐饮品牌。沧浪南门以泰华商城为地标，东西两栋楼聚集了不少奢侈品和快时尚品牌，而已经完工并即将投入使用的苏纶场在未来会进一步提升商圈品质。在建设中的金鸡湖商圈目前已经趋于完善，湖东和湖西两片区域分布了大量购物中心，现代化的配套设施将为周边居民和商务人士带来新的消费体验。高新区尚处于发展阶段，但本身就拥有巨大的商业潜力，绿宝广场二期开始施工，苏州最大的单体百货也将坐落于区域内的狮山广场，大量新建项目除了辐射周边社区外也会为区域内外籍人士服务。

随着消费层次的提升，老城区的竞争力开始下滑。和金鸡湖、高新区等新兴商圈内的购物中心相比，商业街缺乏完善的配套设施，在品牌配比上也更偏重于游客群体，因此近年来本地消费者开始逐渐向金鸡湖和高新区分流。尽管客流开始下滑，但这对于苏州的整体商业格局而言是大势所趋，未来苏州的商圈定位会更加清晰。

图4 - 2014年苏州商业物业存量分布



来源：盈石集团研究中心

图5 - 苏州市优质商业物业商圈分布图



来源：盈石集团研究中心

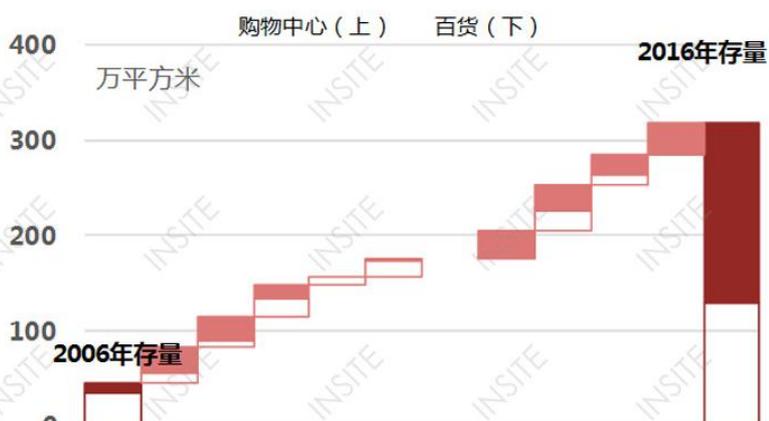
商业物业存量及变化

截止2014年上半年，苏州现有商业物业存量达到了257.7万平方米，超过一半的存量都集中于金鸡湖商圈。上半年入市项目仅有位于金鸡湖商圈的晋合广场，为市场带来1.8万平方米的供应。值得注意的是，苏州商业拥有悠久的历史，一直以来都是以百货为主导，而如今购物中心后来居上，现有体量占到总存量的42.3%，大于百货业态38.3%的比重，曾经观前街上的金鹰国际也变身为观前街1号。随着越来越多的购物中心进入苏州市场，开发商和消费者对商场的品质更为关注。以圆融星座、邻瑞广场等新项目为例，在商场设计上融入了更多的现代化元素，品牌选择上也紧跟一线城市步伐，UR、Charles & Keith、Accessorize等知名品牌都是首次进入苏州市场。由此看出，苏州的商业物业市场和消费习惯正在不断升级。

商业物业未来供应

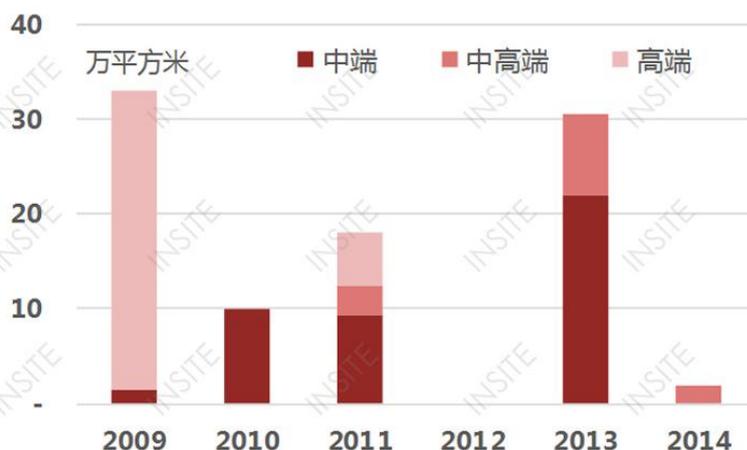
根据盈石集团研究中心跟踪的数据显示，未来三年老城商圈受区域限制不会再有新增供应，其他三大商圈的商业新增供应近130万平方米，而51%的未来项目都集中于金鸡湖商圈。“十二五规划”中指出还将深度开发吴中区和相城区两个板块的商业服务，整个市场的供应体量将进一步增大。在商业发展上，政府在二月颁布了“限售令”，规定出售的商业项目中地上面积的30%会被冻结三年，上限为3万平方米。新政在预防开发过剩的同时也会对商场模式产生影响，未来分割式商铺会越来越少，更多的项目会学习一线城市成熟的商业模式，采取整体出租由开发商或物业公司统一管理的方法，杜绝了小业主林立而导致的混乱。

图6 - 苏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7 - 2009年-2014年苏州新开业购物中心及百货定位



来源：盈石集团研究中心

表3 - 2014-2016年苏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
苏纶场二期&三期	沧浪南门	30	2014年
凤凰文化广场	金鸡湖	5	2014年
金鹰百货	高新区	10	2014年
绿宝广场二期	高新区	20	2015年
东方之门	金鸡湖	30	2016年

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】

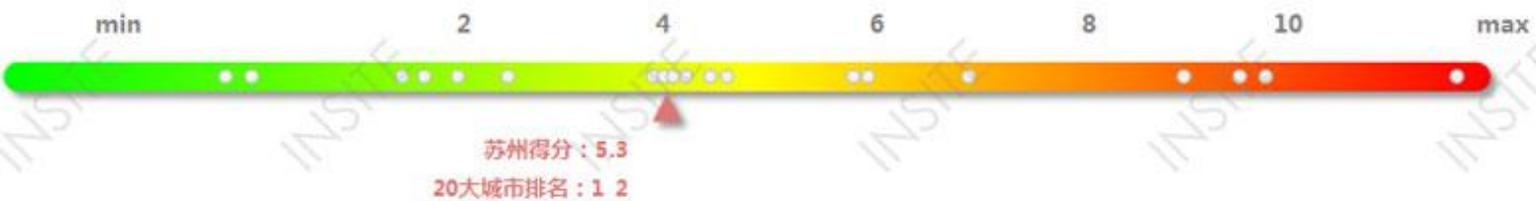
其中【盈石指数】中国城市商业物业供给与需求指数显示：

图8 - 盈石指数：中国城市商业物业需求强度



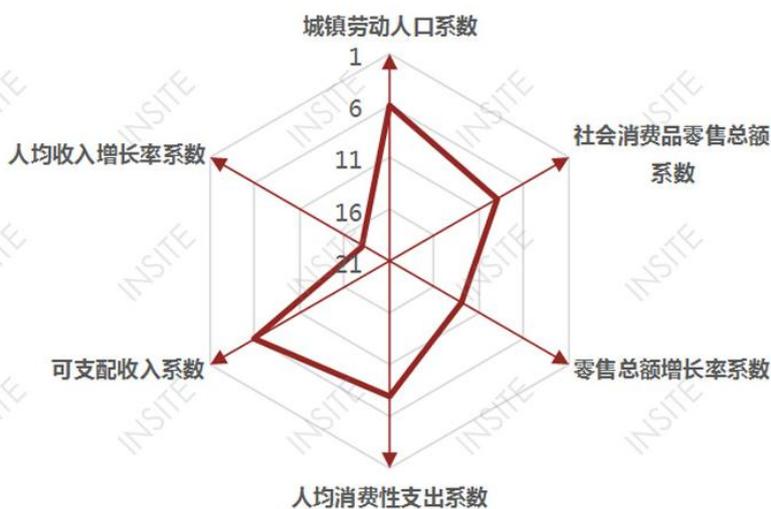
来源：盈石集团研究中心

图9 - 盈石指数：中国城市商业物业供给强度



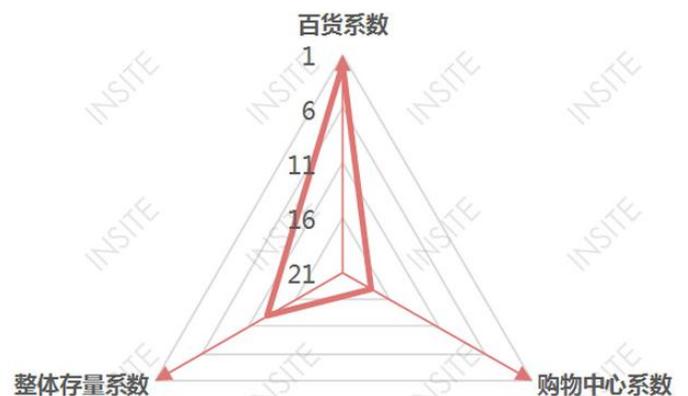
来源：盈石集团研究中心

图10 - 盈石指数：苏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11- 盈石指数：苏州商业物业供给指数



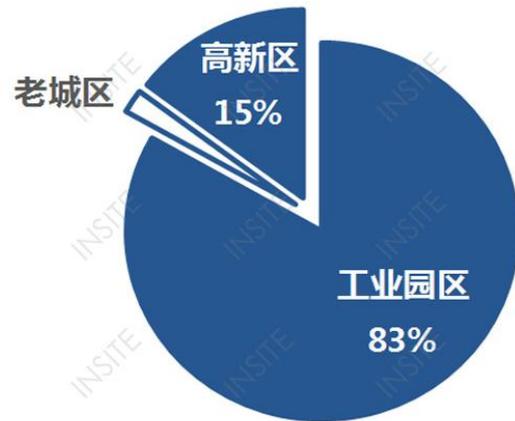
*该城市在坐标轴上的位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

苏州拥有较大的城镇劳动人口，再加上较高的人均可支配收入和消费支出水平，苏州整体商业物业市场需求排名靠前，位列20大城市第5。但是零售总额和人均收入在经过近几年高速增长后增速开始有所放缓，未来是否还能保持高速增长还有待观察。而在供给方面，苏州呈现百货系数较高而购物中心系数较低的局面，这说明未来苏州还是会有较大体量的百货进入市场。整体供给排名在二十大城市中排名中下，位列第12位。但是在金鸡湖这类正在大力开发的商圈中，受地域和人口限制已经开始显现出供应溢出的情况，开发商应该引起重视。

商圈分布及特点

苏州写字楼市场共分为三大核心商圈，分别为老城区、高新区和工业园区。老城区位于城市中心，尽管近年来随着地铁1号线的贯通改善了商圈的交通状况，但是由于写字楼数量有限且建筑较为古老，基础设施不完善，因此外企极少在此办公。高新区写字楼品质明显高于老城区，金河国际中心、新地中心等高品质物业吸引了许多金融机构和贸易公司落户。此外，区域内汇集国内外多家银行并建立总部大楼，如光大银行、农业银行等均坐落于高新区商圈。工业园区商圈环绕金鸡湖，划分为湖西和湖东两部分。目前还有不少项目正在规划和建设中，但不管是现在还是未来，都是苏州品质最高、体量最大的商圈。商圈内拥有大量顶级写字楼，聚集了铁狮门、九龙仓、新鸿基等国内外知名开发商，也因此吸引了金融、贸易、咨询等行业的国内外知名企业入驻。

图12 - 2014年苏州甲级写字楼存量分布



来源：盈石集团研究中心

图13 - 苏州市甲级写字楼商圈分布图



来源：盈石集团研究中心

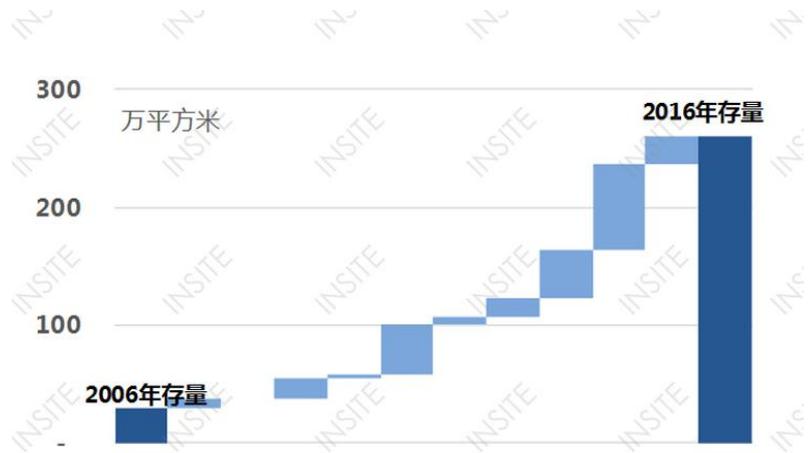
写字楼存量及变化

对苏州写字楼市场的发展而言，三大商圈中工业园区多年来的建设起到了至关重要的作用。截止2014年上半年，老城区、高新区、工业园区三大商圈共有存量达到251.4万平方米。其中工业园区占到71.1%，甲级写字楼占整体市场的比例更是达到83%。上半年以来入市的项目均位于工业园区商圈，分别是凤凰文化广场、晋合广场、尼盛广场以及恒宇广场二期，共为市场带来超过30万平方米体量，且都是甲级写字楼项目。随着越来越多甲级写字楼陆续入市，苏州整体写字楼市场的品质不断升级，金融、咨询、IT等行业也开始更加关注苏州市场，通过迁址或增设办公室来提高企业形象，带动整体市场租金不断增长，空置率也有所下降。

写字楼未来供应

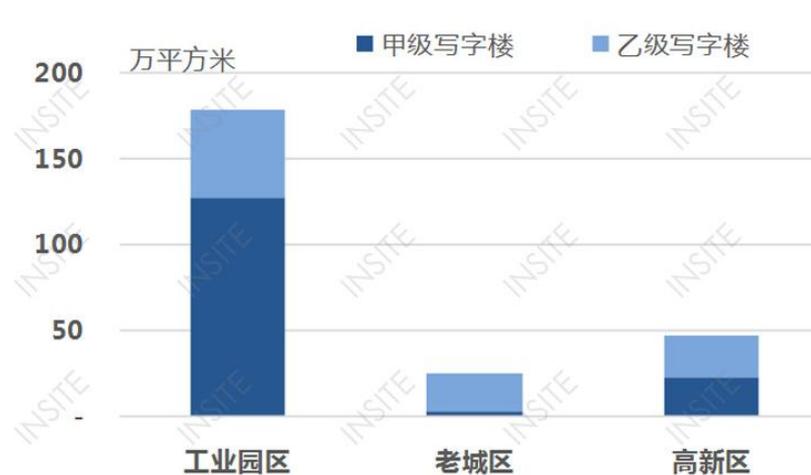
今年是工业园区商圈开发的第十个年头，区域内大部分甲级写字楼已经建成并投入使用。但是包括东方之门、中南中心在内的一些大型项目还在紧张建设之中。根据盈石集团研究中心跟踪数据统计，截止到2017年，未来三年苏州写字楼市场供应面积为129.5万平方米，占现有存量的51.5%，其中工业园区商圈所占比例为78%。值得注意的是，在工业园区越来越受开发商和企业关注的同时，老城区和高新区商圈的租金均有所下滑。老城区受地域限制未来发展已经达到瓶颈，而高新区则期望通过天都大厦、信汇达城市综合体等建设中的综合项目，在未来入市后可以提升商圈整体形象，吸引更多金融、银行和贸易行业的企业进入，成为苏州西部区域的核心。

图14 - 2014年苏州写字楼存量



来源：盈石集团研究中心

图15 - 苏州甲级写字楼历年新增供应量



来源：盈石集团研究中心

表4 - 2014-2016年苏州主要新增写字楼项目

项目名称	商圈	面积 (万平方米)	时间
苏纶场二期	老城区	7	2014年4季度
恒宇广场三期	工业园区	5	2015年2季度
国际财富广场	工业园区	10	2015年4季度
苏州中心	工业园区	18.2	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**】

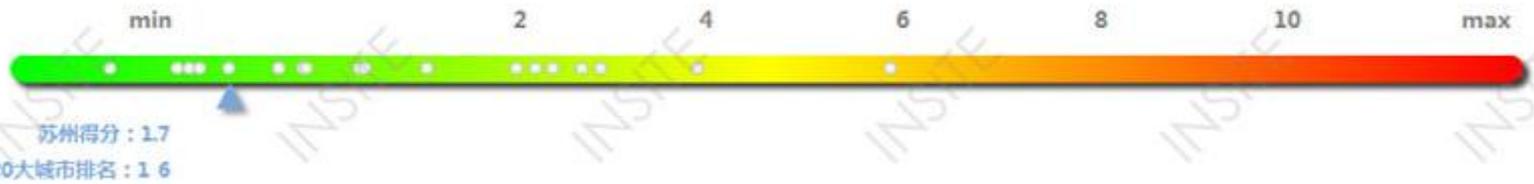
其中【**盈石指数**】中国城市写字楼供给指数与需求指数显示：

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：苏州写字楼需求指数

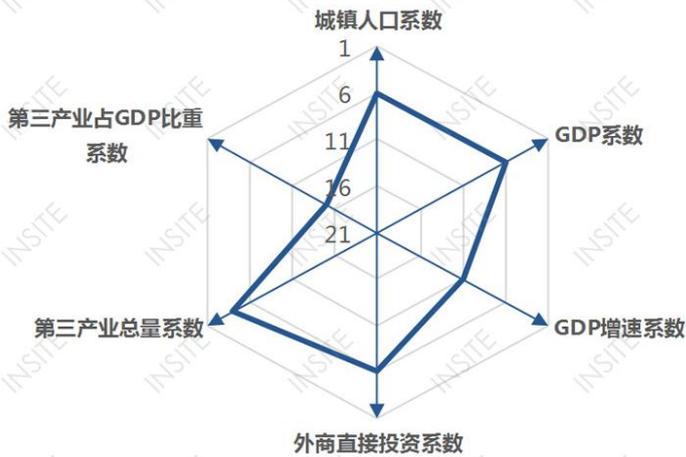
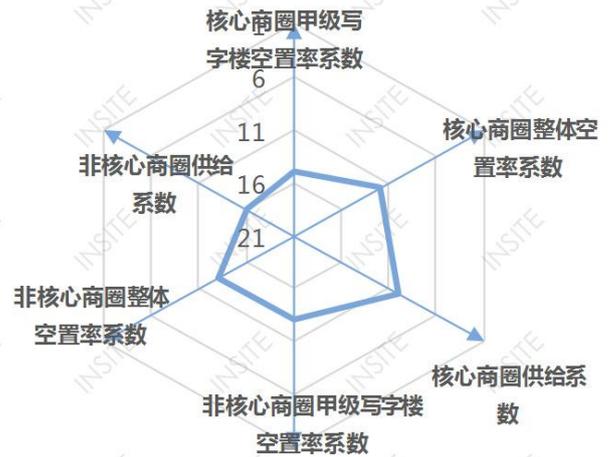


图19 - 盈石指数：苏州写字楼供给指数



*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

*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

受第三产业总量、城镇人口、外商投资等系数推动影响，苏州写字楼市场需求强度较高，20大城市中仅次于四大一线城市和天津，位列第六。而在供给强度方面，核心和非核心商圈的各项系数排名均较低，所以整体市场供给排名仅为16。但是随着工业园区比重的逐年增加，新兴商圈已经逐渐成熟，未来苏州写字楼市场的格局将不断改变，形成以工业园区为主、高新区和老城区为辅的局面，

市场展望

整体城市展望

2014年苏州正式启动全面深化改革，为此市政府更是决定调整今年GDP增长目标至9.5%，这将是20年来增速首次低于两位数。经历了连续多年的高速发展后，苏州将开始更注重现代化城市的建设。可以预见，在未来城市的发展中除了推动“三区三城”概念的落实，苏州还会对写字楼和商业物业市场进一步规范，对品质的追求将取代数量成为发展的核心。

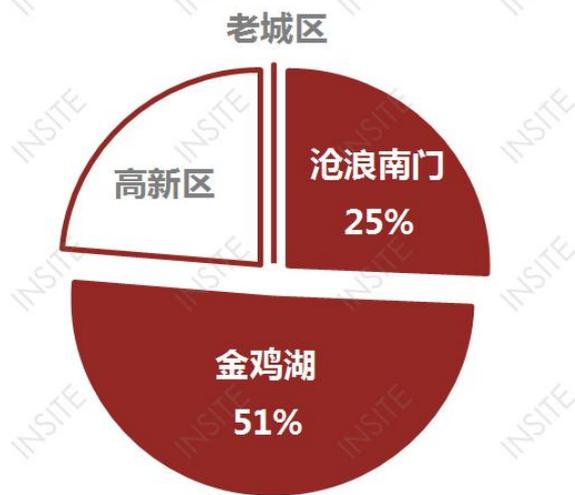
商业物业市场展望

苏州未来商业市场无论是从质还是量上都将进入升级阶段。一方面各个商圈定位将会更加清晰，商场也会将针对商圈和自身的特点加以改造，来迎合消费者多元化的购物需求。另一方面，新入市或未来项目的体量和品质趋于一线城市标准，给未来苏州商业发展带来了优质的载体，更多新品牌将会陆续进入苏州，给整个消费市场注入新的活力。此外地铁建设也在逐渐增速，老城区交通不便的问题将得到缓解，新兴区域也能够聚集更多的人气，未来苏州商业地产市场的发展将借此再迈上一个台阶。

写字楼市场展望

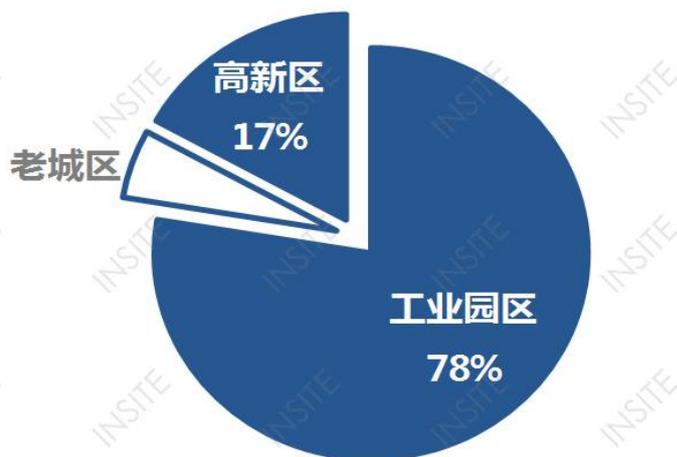
在经历了十年的建设发展后，工业园区自身已经成为成熟的核心商圈，也带动了苏州整体写字楼市场的升级。无论是在高新区还是工业园区，大型项目的开发逐渐进入中后期，大量现代化的甲级写字楼将在三年内陆续入市。未来经历经济结构调整后的苏州将有望吸引更多包括证券、银行、IT等第三产业的企业进入，成为写字楼市场的主要增长点。更重要的是，苏州第三产业增长反过来会继续推动写字楼市场的建设，从而形成良性循环跟城市一同发展。

图20 - 2014-2016年苏州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年苏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



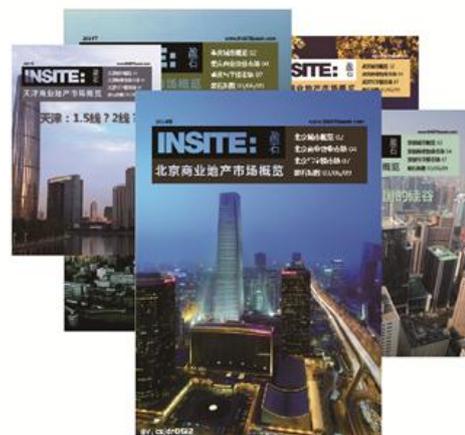
盈石观点



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 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