

2014年

www.INSITEasset.com

INSITE: 盈石

上海商业地产市场概览

上海城市概览 02

上海商业物业市场 04

上海写字楼市场 07

盈石指数 03/06/09

超级城市进行时



城市简介

上海位于中国华东，长江三角洲最东部，是国家四个直辖市之一，也是中国的经济、金融、贸易、会展和航运中心。上海自1843年开埠至今，历经多次大规模人口迁移和殖民主义文化洗刷，形成了其独特的海派文化和高度的包容性。上海自建城以来，由于处于富庶的江南平原地区，后随着改革开放后的高速发展和资本累计，种种因素造就了上海蓬勃的商业市场，作为中国商业中心的上海也是各个品牌一直以来争夺的主战场。高楼林立，商业繁华，上海无愧于人们口中“魔都”之名。

经济发展位居全国首位

上海是长三角经济区域的龙头，整体经济体量庞大，多年来一直位居中国之首。2013年全年GDP增长7.7%，超过21,000亿元。其中第三产业保持其快速增长，占比达62.2%。城市居民人均可支配收入达人民币43,851元，同比增长9.1%，同样位居全国前列。全年实现社会消费品零售总额8019.05亿元，比上年增长8.6%，增幅比上年回落0.4个百分点。另外中国(上海)自由贸易试验区建设启动实施。这是中国境内首个自由贸易区，预计将为上海带来发展红利。至2013年末，区内新设立企业3633户。其中，内资企业3405户，注册资本685.86亿元；外商投资企业228户，注册资本9.8亿美元。

网络发展引发实体变革

2013年上海整体零售消费市场运行比较平稳，其中无店铺零售快速增长，实现零售额556.6亿元，其中网上商店的零售额为465.4亿元，与去年同期相比增长率高达52.4%，成为新的亮点。应对网络零售的冲击，上海的购物中心已向特色化转型，通过加强体验及引入更多品牌和类别组合来迎合消费者的口味。

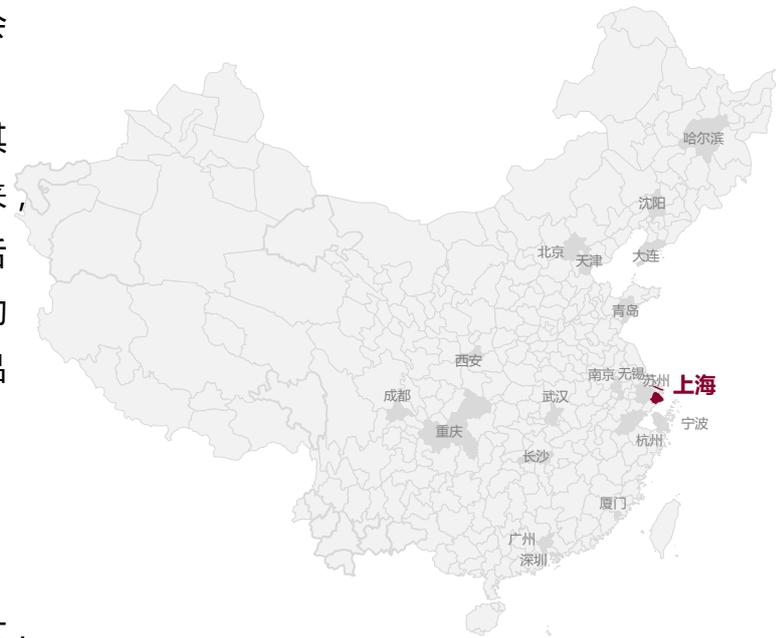
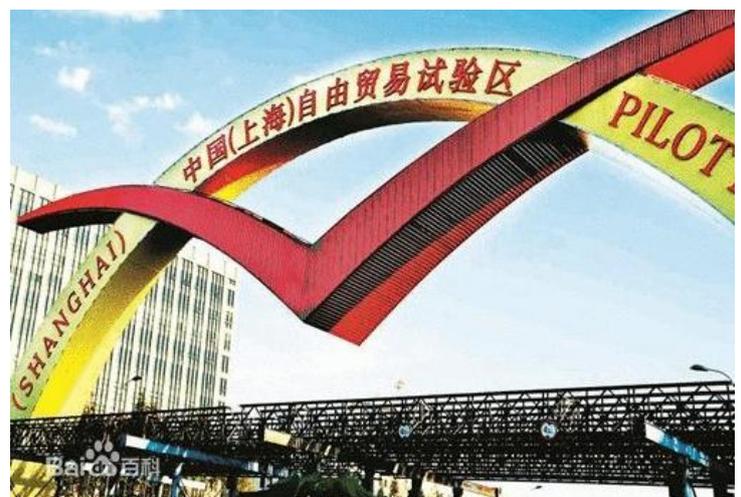


表1 - 2013年上海市主要统计指标

面积 (平方公里)	6,341
常住人口 (百万)	24.15
户籍人口 (%)	59.01
地区生产总值 (亿元)	21,602
地区生产总值 (±%)	7.7
三次产业结构	0.01:0.37:0.62
外商直接投资 (亿美元)	50.33
社会消费品零售总额 (亿元)	8019.05
社会消费品零售总额 (±%)	8.6
城市居民人均可支配收入 (元)	43,851
城市居民人均消费性支出 (元)	28,155
居民消费价格指数	102.3

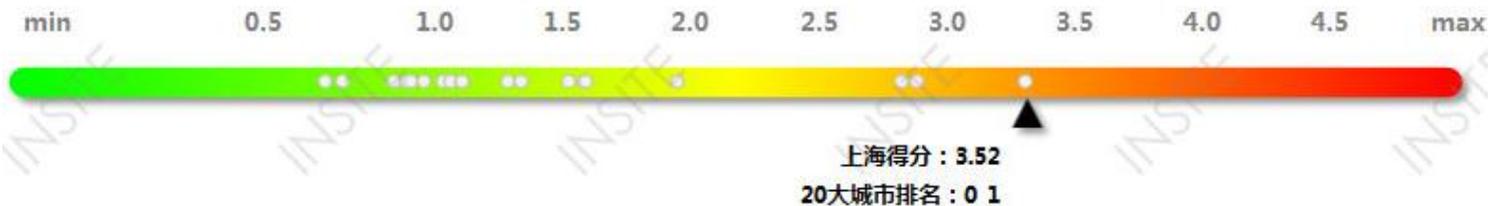
来源：上海市统计局



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】

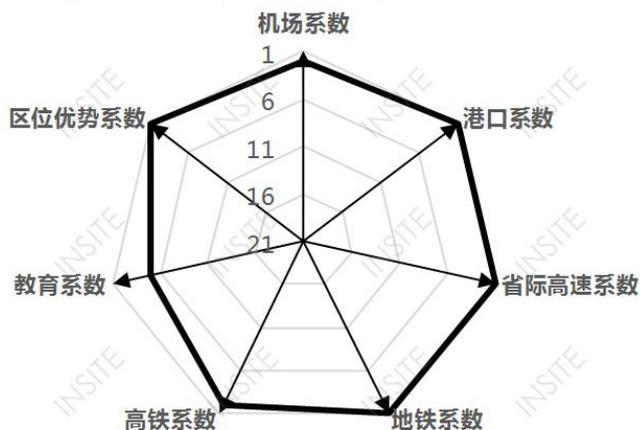
其中【盈石指数】中国城市基础设施竞争力指数显示：

图2 - 盈石指数：中国城市基础设施竞争力指数



来源：盈石集团研究中心

图3 - 盈石指数：上海基础设施竞争力指数



*该城市在坐标轴上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 - 上海地铁线路图



上海的基础设施竞争力毫无疑问的居全国各城市之首，各项指标均规模强大。位于黄浦江入海口的上海依托区位优势，自开埠后即不断迅速发展。作为中国的国际贸易中心及国际航运中心，上海于2010年在集装箱装卸量上攀升至全球第一大港并保持至今。统计至2012年底，上海港(海港)拥有各类码头泊位1183个，其中万吨级以上生产性泊位243个，码头总延长为12.29公里，货物吞吐能力5亿吨。同时上海还拥有虹桥与浦东两座国际级机场，而以虹桥机场为核心的虹桥交通枢纽，综合航空、轨道交通、公路等交通方式转换成为连接长三角地区的综合交通枢纽。上海的轨道交通极其发达。截至2013年12月29日，地铁运营总里程538公里（不含磁浮线），据世界首位，亦是世界上最繁忙的城市地铁系统之一。地铁线路将中心城区密集覆盖，并连接了大多数区县，工作日日均客流超800万人次。而且地铁线还在不断拓展建设中。上海强大规模的基础设施配置与其经济基础和发展定位相匹配，并且为其未来的远景规划发展提供了坚实的保障。

商圈分布及特点

上海的商业非常发达，城市内中环内多数街道都大量分布了沿街店铺，商业设施高度集中形成十大商圈。其中五大中心商圈发展各有特色：南京西路主打高端奢华品牌，奢侈品旗舰店最为集中，优质购物中心争相辉映。南京东路是中华知名的步行街，并且伴有各色百货和特色专营店，是游客必到之处。淮海中路各段定位错落有致，时尚典雅完美结合。徐家汇定位休闲娱乐，结合人文景观是年轻人购物消费的首选地带。陆家嘴作为浦东标志性区域，为商务人士构建繁华的购物天堂。向外延伸的五大次级商圈则分别是四川北路、五角场、中山公园、中环真北和虹桥，地处内环或内中环区域。近年来受市政府商业规划推动，已经成为上海整体商业市场中重要的组成部分。随着市中心的商业设施日趋密集，大量购物中心的建设正转向在内中环和中外环

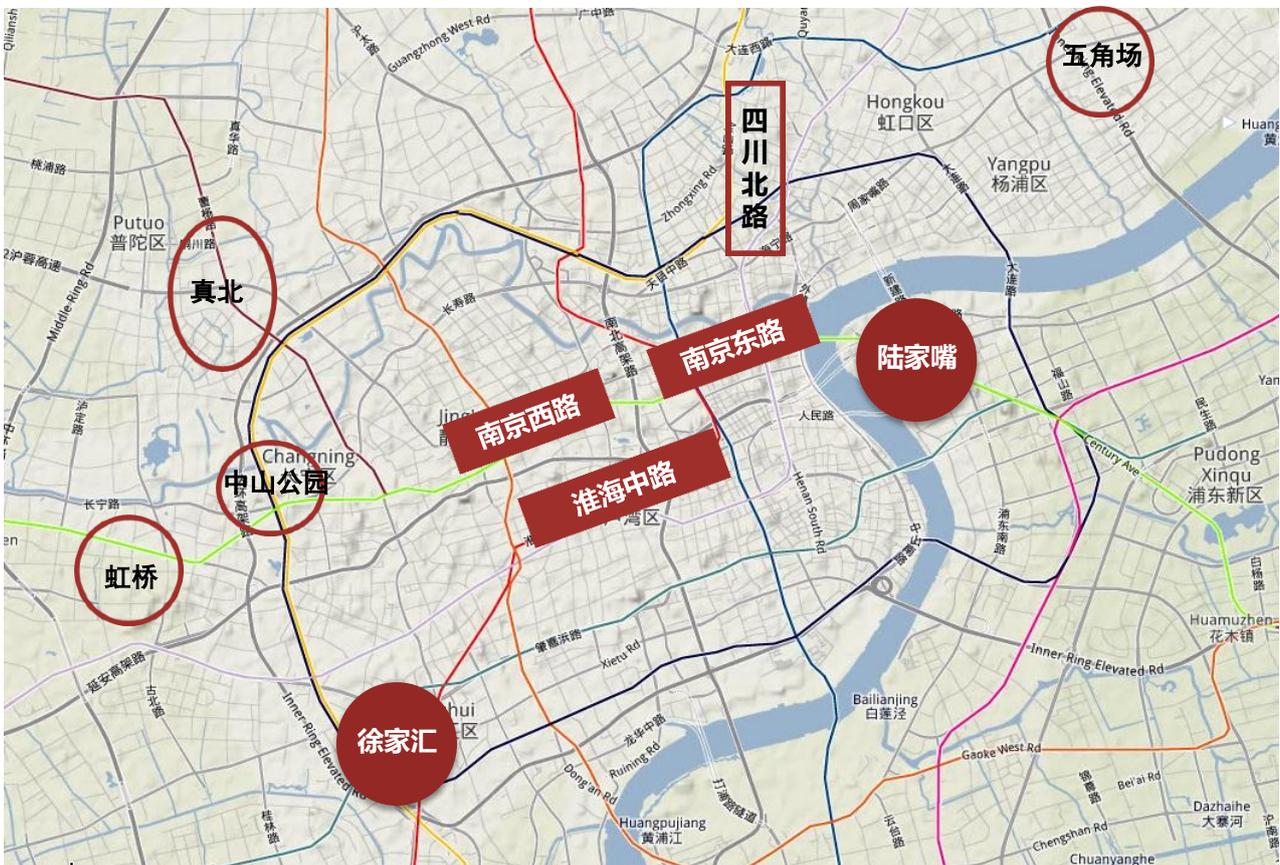
区域，徐汇滨江、大宁、真如等新兴商圈逐渐成形。即使在外环以外，上海也建设不少地区级商业中心，为周边社区服务的同时进一步提升上海整体零售市场的发展。

图5 - 2014年上海核心商圈商业物业存量分布



来源：盈石集团研究中心

图6- 上海市优质商业物业商圈分布图



来源：盈石集团研究中心

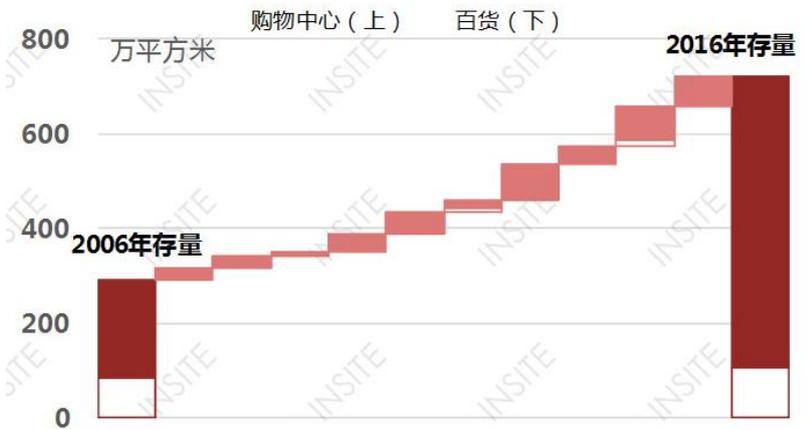
商业物业存量及变化

随着去年上海核心地区如IAPM、嘉里中心、尚嘉中心、K11等多个高端项目开业，目前上海主要商圈的优质商业物业存量已达528万平方米，市中心内商业环境竞争加剧。从目前新项目运营情况来看，更尖端的设计定位配合潮流的品牌组合，使得多个项目已成为区域内新的聚集地标。上海依然是品牌商进入中国市场的首选地，尤其在快时尚领域SPAO, Old Navy, A&F, NEW LOOK都先后选址上海落户旗舰店，而非核心区域的购物中心一般也乐于选择快时尚品牌作为项目的主力店铺。另一方面奢侈品牌随高端项目落成依然保持年内1-2家的开店速度。但随着奢侈品总体业绩增长的滑落和未来短期可选址的项目较少，预计在上海等一线城市的扩张速度将明显放缓。

商业物业未来供应

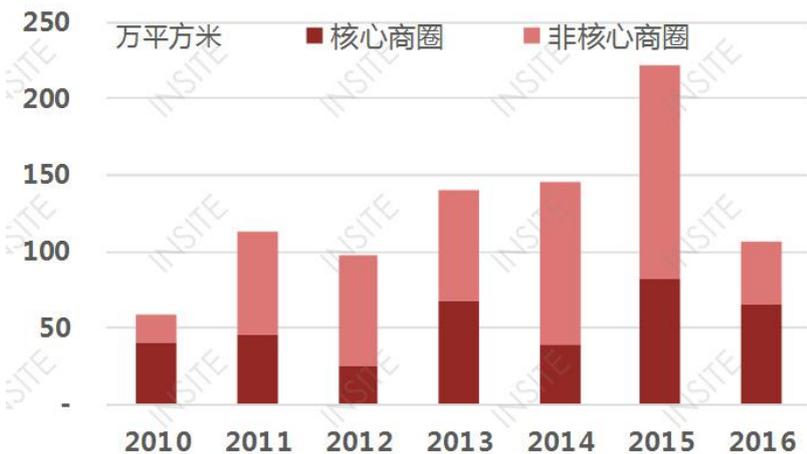
根据统计上海至2016年底总新增商业物业供应总量约为430万平方米，约为现有存量的42%。其中核心商圈的供应有185万平方米，南京东路和虹桥商圈的未来供应量较大，各占比18%。虹桥商圈的多个商业项目都预计在近期至2015年内相继入市。而非核心商圈的商业物业迅速增长，供应将达245万平方米，增量达现有存量的52%。在非核心商圈的商业物业供应将以社区型的邻里中心为主。由于城市核心商业区的商业愈加密集和竞争激烈，社区商业相对投入成本较低并且有能力置入大体量的新兴娱乐体验业态来增加项目影响力和覆盖范围。伴随着城市版图的扩大和轨道交通的外延，新兴居住区的集聚，立足社区服务和营造便捷休闲的社区生活方式的社区型商业，预计将成为未来商业项目的发展趋势。

图7 - 上海核心商圈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 - 2010年-2016年上海开业商业项目区位对比



来源：盈石集团研究中心

表2 - 2014-2016年上海主要新增商业物业项目

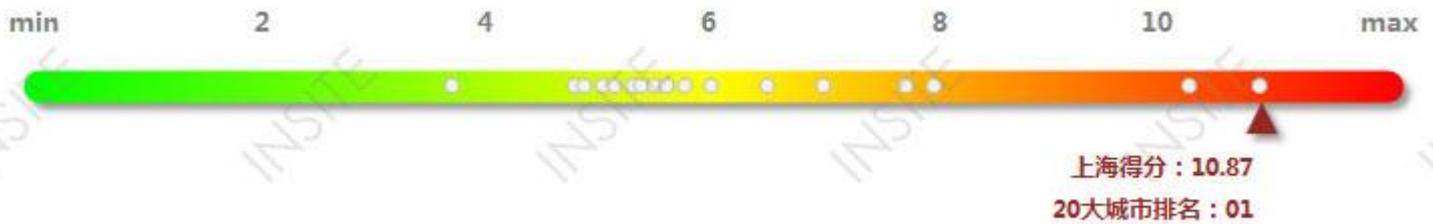
项目名称	商圈	面积 (万平方米)	时间
金光绿庭广场	虹桥	8.5	2014年4季度
富邦晶品中心	南京西路	7.3	2014年4季度
新世界大丸百货	南京东路	11.6	2015年1季度
大中里	南京西路	9.9	2016年3季度

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】

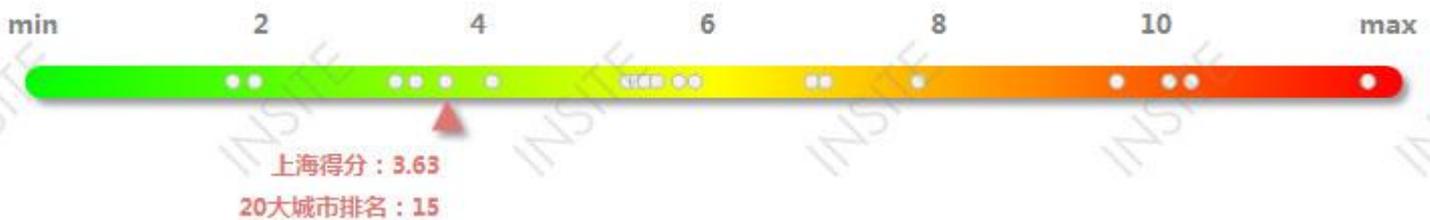
其中【盈石指数】中国城市商业物业供给与需求指数显示：

图9- 盈石指数：中国城市商业物业需求强度



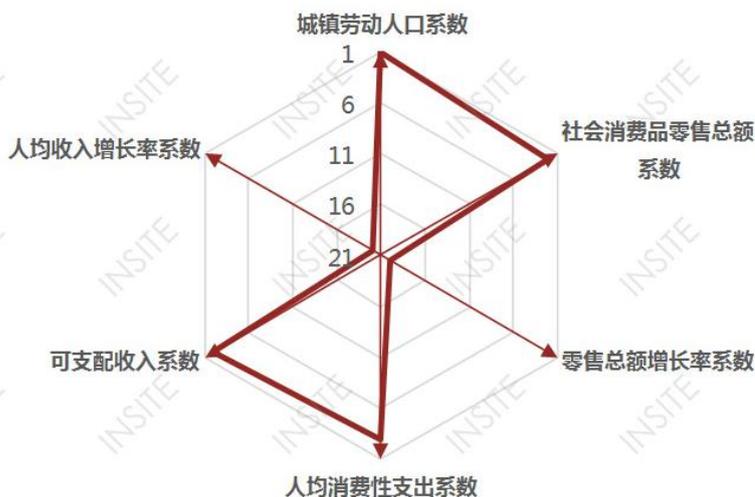
来源：盈石集团研究中心

图10- 盈石指数：中国城市商业物业供给强度



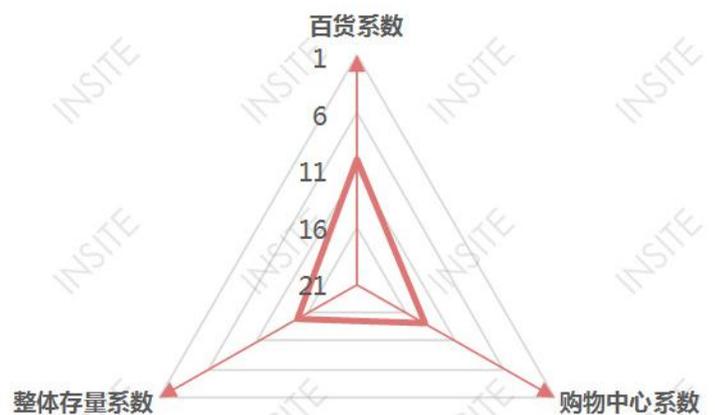
来源：盈石集团研究中心

图11 - 盈石指数：上海商业物业需求指数



*该城市在坐标轴上地位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：上海商业物业供给指数



*该城市在坐标轴上地位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

上海作为中国的顶级时尚大都市，密集的人口以及强大的消费能力使得上海的物业需求综合排名位列20大城市首位。其社会消费品零售总额、可支配收入以及人均消费性支出也均居前列。发达领先的商业让上海的商业经营理念以及消费需求也更加超前，对新兴品牌的接受度更高，也使得上海成为国内外零售商进入中国或者开设旗舰展示店的首选城市。然而核心商业区的各大商圈供给趋于饱和，未来面临较大竞争压力。而伴随创新型项目的购物环境和品牌吸引力提升，传统商业的商业价值面临更多压力，正在纷纷作出业态调整。

商圈分布及特点

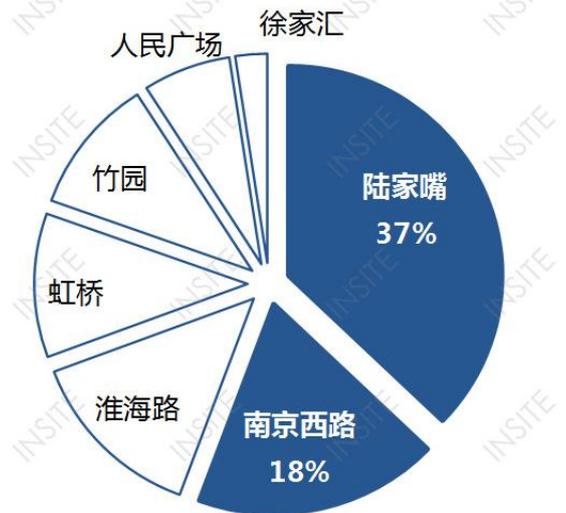
作为世界级的大都市以及中国的经济金融贸易商业中心，上海聚集了众多国内知名企业和跨国公司入驻，是写字楼市场长期繁荣的重要基础。

现阶段上海在市区范围内形成的主要核心写字楼商圈包括：陆家嘴、人民广场、南京西路、淮海路、徐家汇、虹桥和竹园。各个商圈都有其发展侧重点以及特点，如陆家嘴商圈主要打造成国际领先的金融贸易区，写字楼的主要租户为银行和金融服务公司。人民广场商圈位于上海城区中心位置，凭借地域的便捷优势，吸引大量国际租户在此建立地区总部。南京西路和淮海路商圈是上海传统的写字楼区域，不仅地理位置优越并且有良好的商业氛围和丰富的配套设施，深受国际律师事务所，咨询公司和设计公司的青睐。虹桥商圈作为大量日本公司的长期办公选址区域，拥有

图14 - 上海甲级写字楼商圈分布图

最多的在沪日韩外籍人口。未来随着大虹桥商务区的发展将会吸引更多的企业进入该商圈。而竹园区域受益于陆家嘴商圈外扩，未来随着新上证所、中金所和中证登三大机构的落成，将形成新的金融聚集区。

图13- 2014年上海核心商圈甲级写字楼存量分布



来源：盈石集团研究中心



来源：盈石集团研究中心

写字楼存量及变化

上海写字楼市场经过近20年的发展目前在城中心区域已经趋于成熟。根据盈石集团研究中心统计，随着今年企业天地5号、恒基688等项目陆续交付，截止2014上半年全市核心商圈甲级写字楼存量为508万平方米。2014全年核心商圈甲级写字楼预计将有47万平方米的新增体量入市。以陆家嘴和竹园为代表的浦东写字楼市场在近一段时间内表现出了旺盛的市场需求，在租金不断上升的同时空置率都维持在极低的位置。但同时期，浦西写字楼市场因受到新增供应的冲击和传统行业萎缩等多方面因素影响，相对表现疲弱。上海写字楼市场以陆家嘴和南京西路为高端两极，东强西弱的格局将会继续维持一段时期。

写字楼未来供应

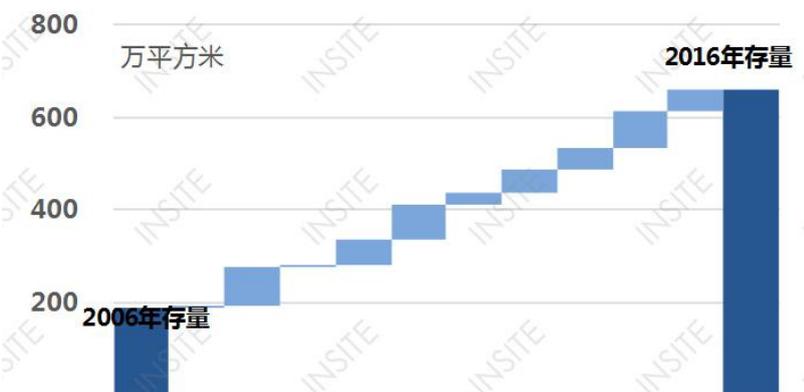
随着上海中心、世纪汇、大中里等项目未来两年进入市场后，目前上海整体写字楼供应相对缺乏的局面将有所缓解。但多数市中心未来项目定位都在甲级至顶级之上，无法改善目前核心商圈租金偏高的结构。同时我们也应该看到非核心商圈的供应量是快速增长的，预计未来3年的甲级写字楼供应量将超过287万平方米。一方面企业会被相对低廉的租金所吸引，另一方面更有优势的新兴商圈如虹桥商务区、徐汇滨江、前滩等在初期规划、到整体设施设备，再加上未来的区域功能和政府政策倾斜上都已经有了非常完整健全的方案，这将有利于企业更为长期稳定的发展。

图15 - 2014年上海核心商圈写字楼存量



来源：盈石集团研究中心

图16- 上海核心商圈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年上海主要新增写字楼项目

项目名称	商圈	面积 (万平方米)	时间
上海中心	陆家嘴	25	2015年1季度
企业天地3号	淮海路	5	2015年1季度
世纪汇	竹园	13	2015年4季度
大中里	南京西路	10	2016年3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



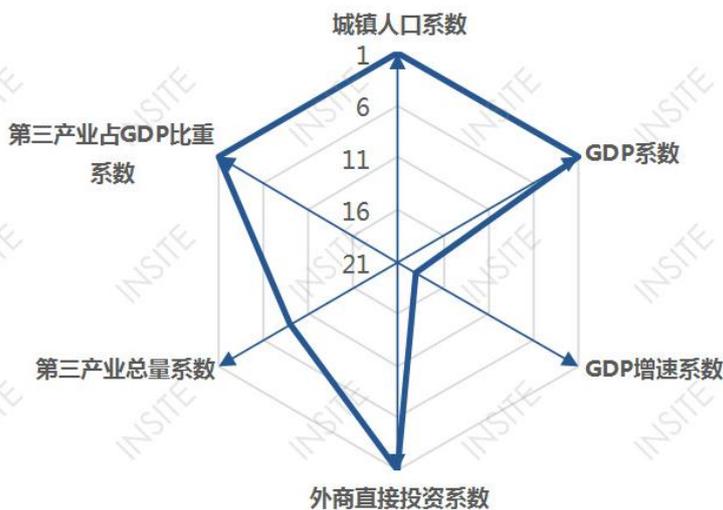
来源：盈石集团研究中心

图18- 盈石指数：中国城市写字楼供给强度



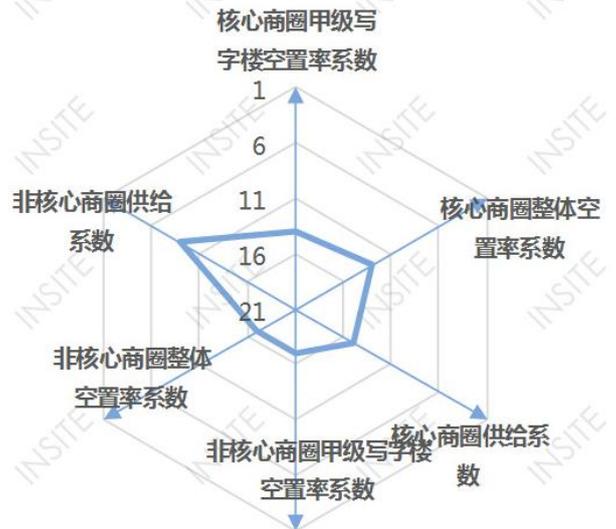
来源：盈石集团研究中心

图19 - 盈石指数：上海写字楼需求指数



*该城市在坐标轴上地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：上海写字楼供给指数



*该城市在坐标轴上地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

上海在人口、总GDP规模和第三产业占比系数上都处于引领全国的地位。在经济高度发达的背景下，上海写字楼市场需求指数排名第一。但如同其他一线城市，上海也面临城市核心区域未来用地趋于饱和的局面。随着城市发展结构的调整，目前非核心商圈的供应量将上升，但因为供应集中和位置较偏这些区域的去化速度将会相对漫长，未来空置率可能维持在较高水平。

市场展望

整体城市展望

上海新一轮总规的编制工作已经展开，未来每年新增建设用地数量将被严格控制，城市发展将进入更精细化的运作阶段。上海自贸区经过一年的运行后，未来新的制度松绑和改革预期也将陆续试行。随着国家会展中心、迪士尼乐园等项目投入使用，展会、文化、旅游等服务业的进一步发展将加固上海的对外吸引力，促进城市新的经济增长点。

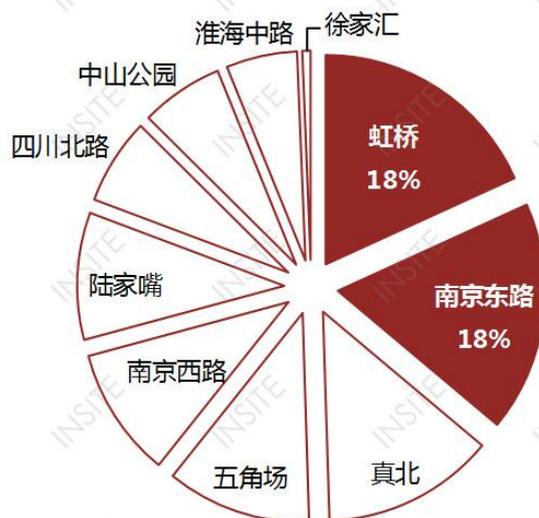
商业物业市场展望

上海作为中国的国际化时尚都市，长期受国内外时尚品牌青睐，并引领城区商业物业品质不断升级。而同时伴随城市的扩张，非核心区域的社区配套的购物中心和邻里中心日趋增多，将成为上海未来商业物业发展的重心。并且根据政府最新发布的《上海市商业网点布局规划(2014-2020)》，截至2020年，上海规划商业设施建筑年平均增长将控制在2.6-3.6%左右。预计核心商圈的新建项目增速将进一步降低。

写字楼市场展望

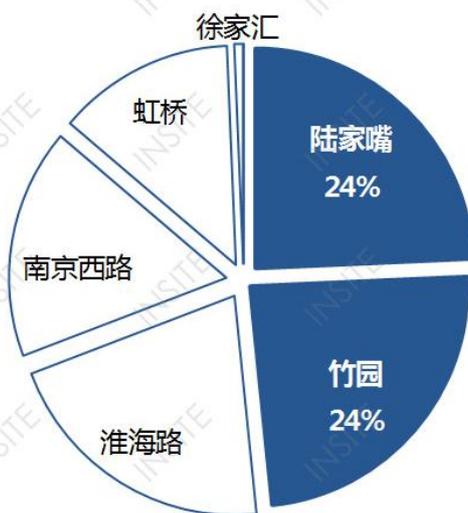
目前上海十三五规划草案已经开始编制，目标落实在2020年前建成中国的经济、金融、国际贸易和国际航运四大中心。整体服务业在经济中的占比将继续攀升，成为支撑写字楼需求的支柱。目前上海中心区域的写字楼市场已经接近成熟，未来供应主要集中在非核心商圈。上海在发展中将更多地置于长三角城市群中去考虑，注重通过功能纾解来解决当前上海城市发展中遭遇的资源瓶颈，有助于新兴区域写字楼的发展。预计在内资和外资的双向注入的驱动下，上海写字楼市场将保持一个健康稳步向上的状态。

图21 - 2014-2016年上海核心商圈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年上海核心商圈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



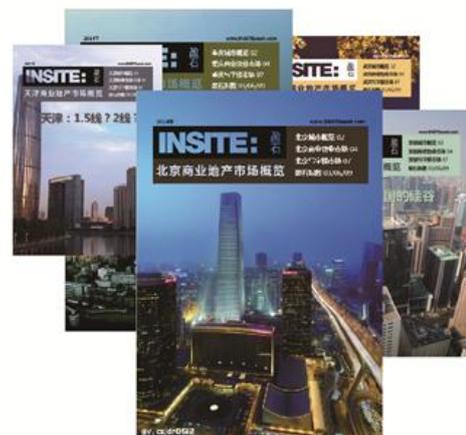
盈石观点



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