

2014年

www.INSITEasset.com

INSITE: 盈石

深圳商业地产市场概览

深圳城市概览 02

深圳商业物业市场 04

深圳写字楼市场 07

盈石指数 03/06/09

深圳——以创新为城市 发展的驱动力



城市简介

深圳是位于中国南部的一座海滨城市，地处珠江口东岸，与香港一河相隔。深圳改革开放三十多年成就瞩目，2013年人均GDP、人均可支配收入位列四大城市之首。作为中国移民城市的代表，深圳非户籍人口占常住人口超过七成。已经成立两年的前海深港现代服务业合作区，通过在金融、土地管理、深港合作等方面的改革创新，将继续发挥全国深化改革的示范作用。

腾笼换鸟，产业升级

近年来，深圳政府从政策层面引导产业升级，部分高能耗、低附加值产业被逐步转移或淘汰，为战略新兴产业的发展腾出空间。

2013年，深圳战略性新兴产业对GDP增长贡献率突破50%，俨然已经成为深圳经济发展的增长极。此外，深圳通过引进国内外总部企业和培育发展本土总部企业等途径，着力发展总部经济，促进经济的快速、健康和可持续发展。

创新和改革——城市发展驱动力

经济的高速发展使深圳更早的面临资源、空间、人口等发展要素的制约，因此深圳更加迫切地需要在经济、体制、科技等进行全方面的创新。深圳培育出强大的创新能力和良好的产业环境，2013年深圳全社会研发投入超过584亿元，占GDP比重达到4%，位居全国前列。此外，深圳率先推行一系列的体制改革，如出台国内首部系统规范城市更新工作规章、商事登记改革等。深圳通过创新和改革不断创造出新的经济增长点，发展出独特的城市竞争力，驱动深圳保持的高质量的发展。

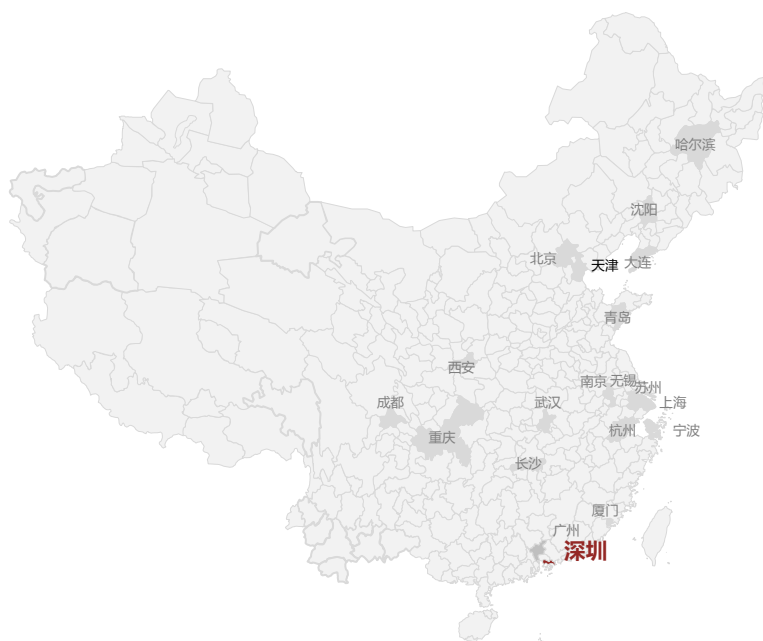


表1 - 2013年深圳市主要统计指标

面积（平方公里）	1,992
常住人口（百万）	10.6
户籍人口（%）	29
地区生产总值（亿元）	14,500
地区生产总值增速（±%）	10.5
三次产业结构	0.03 : 43.42 : 56.54
外商直接投资（亿美元）	54.68
社会消费品零售总额（亿元）	4,434
社会消费品零售总额增速（±%）	10.6
城市居民人均可支配收入（元）	44,653
城市居民人均消费性支出（元）	28,812
居民消费价格指数	102.7

来源：深圳市统计局

表2 - 2013年主要城市全社会研发投入

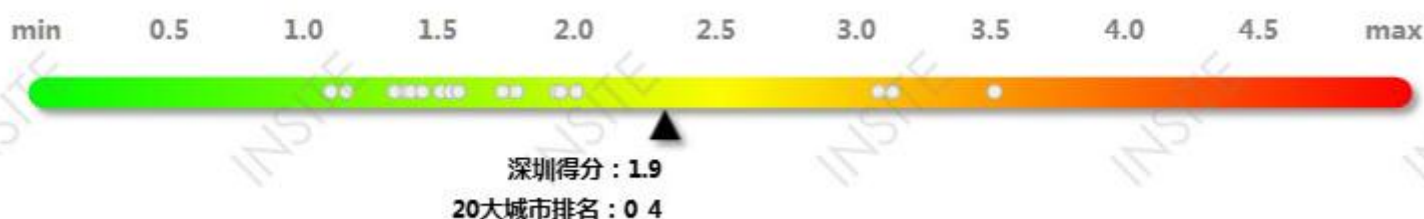
	深圳	北京	上海	广州
研发经费（亿元）	584	1,185	777	282
研发经费占GDP比例	4.0%	6.1%	3.6%	1.9%

来源：社会科技和文化产业统计司

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

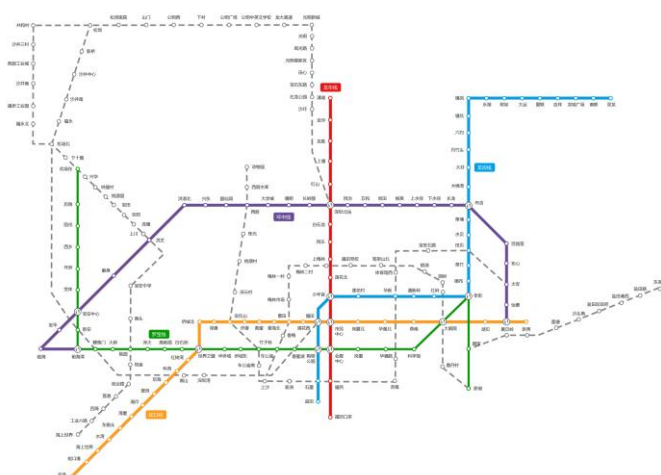
图2 – 盈石指数：深圳基础设施竞争力指数



*该城市在坐标轴上地位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 – 深圳地铁线路图



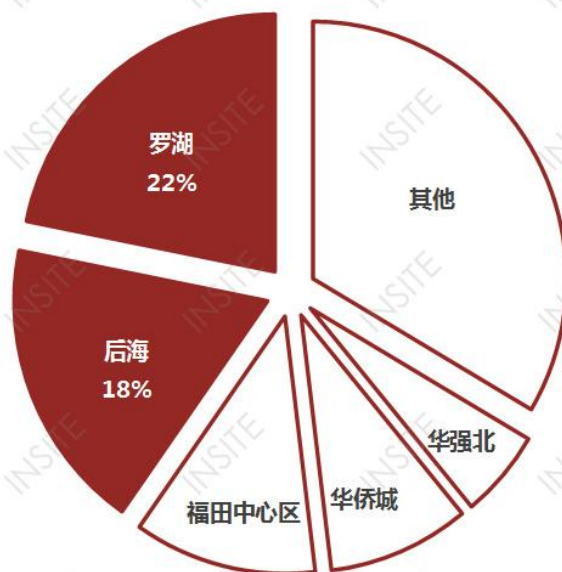
目前深圳在20大城市基础设施竞争力排名第四。深圳是华南地区重要的铁路枢纽、珠三角区域性主中心。厦深铁路和广深港客运专线是国家《中长期铁路网规划》“四纵四横”快速铁路通道中杭福深客运专线和京港客运专线的重要组成部分。厦深铁路已于2013年底建成通车，广深港客运专线广深段已于2011年开通运营。深圳地铁全长117公里，覆盖深圳罗湖、福田、龙华、南山、宝安五大区域，线网密度达到886公里/平方千米，位居全国第二。目前正在建设的轨道三期工程包括6、7、8、9、11共五条线路，预计到2016年建设完成后，线网密度将达到1,736公里/平方千米。机场方面，深圳宝安国际机场是中国境内第一个实现海、陆、空联运的现代化国际空港，2013年年客运量超过3,200万人次，全国排名第五。宝安国际机场T3航站楼已于2013年11月正式启用，深圳机场的旅客吞吐能力达到了4,500万人次，货邮吞吐能力达240万吨，航空运输能力得到进一步的提高。目前深圳教育系数排名靠后，但深圳积极探索创新的高等教育发展方式，如引进一流名校进驻深圳兴办研究生学院。另一方面，深圳近年来通过与国内名校、国外高校、港澳台高校联合办学等方式，进一步扩大高等教育规模。

商圈分布及特点

深圳商业物业市场主要分为罗湖、华强北、福田中心区、华侨城和后海五大核心商圈。其中罗湖商圈是深圳传统商业区，区域内涵盖中低端到高端的商业项目。华强北商圈是亚洲数一数二的电子产品交易市场，是深圳人流量最大的商圈。福田中心区商圈是深圳的商务区，区域内有四条地铁线，市政配套设施较为完善。华侨城商圈是深圳著名的旅游热点，是市民休闲购物胜地，而且区域内有多个高档住宅小区，消费者购买力较高。后海商圈临近深港西部通道和通往香港的深圳湾口岸，是深圳新兴的办公和商业区域，未来商业供应量可观。

除了五大商圈外，随着外围区域的居住氛围日益浓厚和居民收入的不断提高，开发商和品牌商的积极拓展提升了这些区域的商业氛围，进一步推动各个外围商圈的形成。

图4- 2014上半年深圳商业物业存量分布



来源：盈石集团研究中心

图5- 深圳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

在2006年之前，深圳的商业物业市场仍以百货为主导，茂业、天虹等本土百货龙头企业为深圳商业物业市场奠定了强大基础。随后，购物中心开始成为供应的主导，年平均供应体量超过25万平方米。而在2013年，深圳商业物业的全年新增供应超过89万平方米，达到历史最高水平。根据盈石集团研究中心跟踪的数据显示，截止2014年上半年，深圳现有商业物业存量达到了329万平方米。其中购物中心业态达到265.4万平方米，占总存量超过80%。

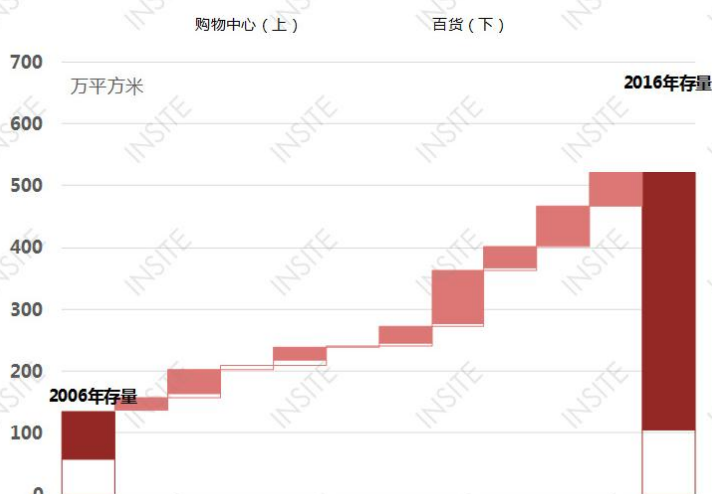
近几年，深圳多个项目的集中开业，同时现有项目积极进行租户组合调整以应对激烈竞争，国内外品牌商伺机拓展，进一步在数量上和品牌类别上提升深圳的商业市场。

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，2014年下半年至2016年间，预计将有超过160万平方米的商业物业推出市场，购物中心占比超过90%。新增供应将为未来深圳商业带来优质的发展载体，更多新品牌以此作为拓展深圳市场的平台，给整个消费市场注入新的活力。

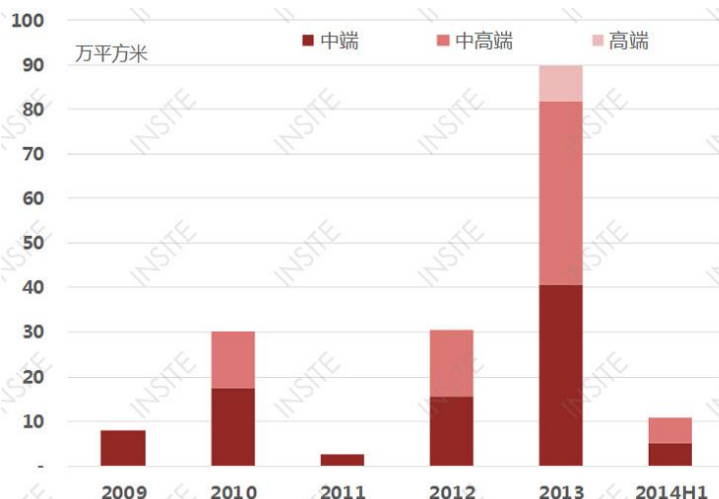
分区域来看，居住人群庞大的龙华新区将借由项目的陆续入市逐渐形成多个新兴商圈，包括位于龙华片区的九方购物中心、民治片区的COCO City、深圳北站片区的宾果空间、观澜片区的观澜湖新城等。随着深圳北站交通枢纽进一步扩大辐射范围，龙华新区的产业升级进程将得以加速。由此带来商务办公人群的聚集和流动将改变龙华新区目前以居民为主的单一消费人群，加快区域商圈的形成和成熟。

图6 – 深圳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上半年深圳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下半年-2016年深圳主要新增商业物业项目

项目名称	商圈	面积 (万平方米)	时间
龙华九方购物中心	其他	7.2	2014年3季度
COCO City	其他	5.8	2014年4季度
观澜湖新城	其他	9.3	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】**

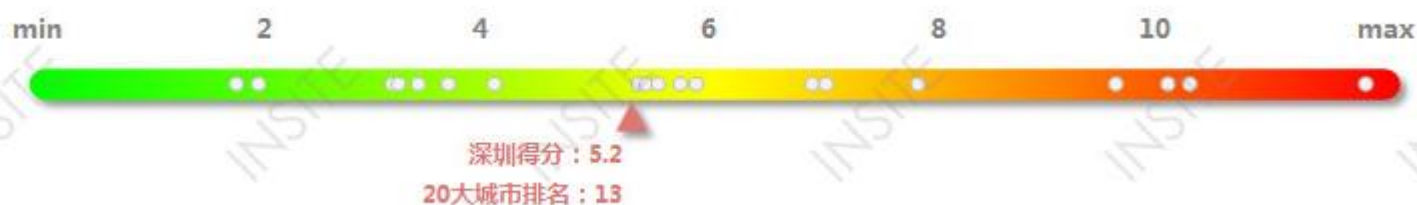
其中**【盈石指数】中国城市商业物业供给与需求指数显示：**

图8 – 盈石指数：中国城市商业物业需求强度



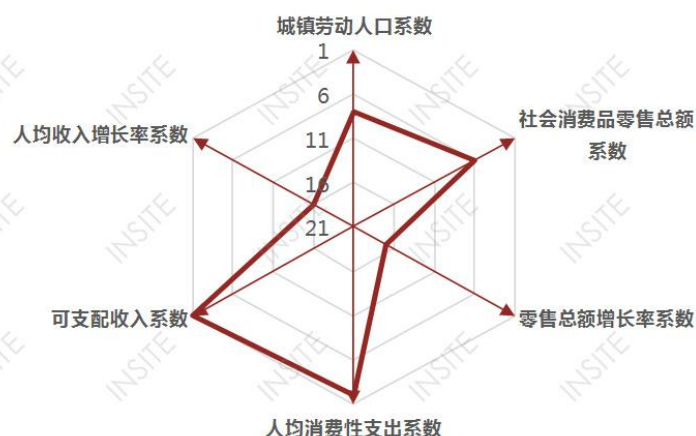
来源：盈石集团研究中心

图9 – 盈石指数：中国城市商业物业供给强度



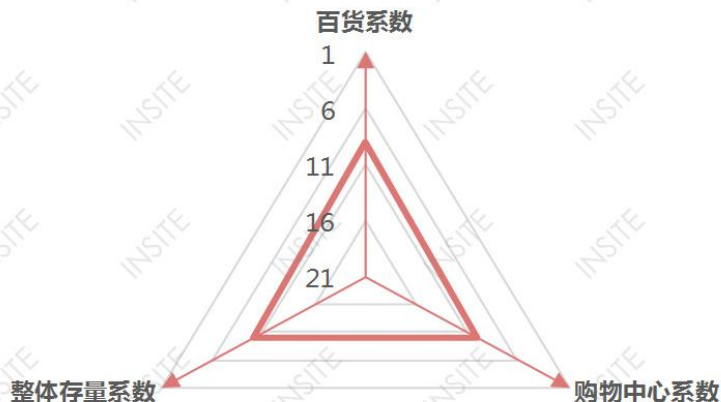
来源：盈石集团研究中心

图10 – 盈石指数：深圳商业物业需求指数



*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11 – 盈石指数：深圳商业物业供给指数



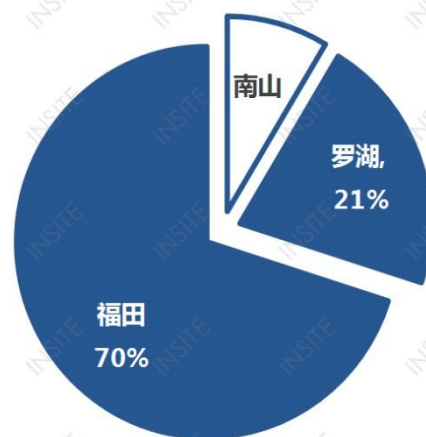
*该城市在坐标轴上地位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

目前，深圳商业物业需求指数在盈石集团研究中心定期监测的20大城市中排名第八。在需求指数中，深圳人均可支配收入系数和人均消费性支出系数排名前列，提升了整体需求水平。但是社会消费品零售总额和人均收入在经过近几年急速增长后，增速开始有所放缓，未来能否保持高速增长态势仍待观察。供给指数排名第十三，整体排名较后。未来深圳的购物中心多数落户在非核心商圈，预计居民消费力将得到进一步释放，将支撑该区域商业物业市场的良好发展。

商圈分布及特点

深圳写字楼市场按行政区划分为三大核心商圈，分别位于罗湖、福田以及南山。罗湖是深圳最早开发的地区，也是深圳最早的写字楼商圈，区内成熟的配套设施吸引了大批金融企业进驻。福田区是深圳中心商务区，拥有完善的公共设施，目前在建的深圳第一高楼——平安国际金融中心正位于此。区内交通非常便利，中心区更是有四条地铁线经过。服务业和金融业的蓬勃发展为福田区写字楼市场带来了强劲的需求，中心区进驻了包括摩根史丹利、麦肯锡、平安保险等知名企业。在前海大开发以及深港一体化进程的推进下，南山区写字楼市场近年来的发展快速。区域内已经涌现一批高品质的写字楼物业，吸引了大批互联网和科技公司进驻，包括腾讯、百度、阿里巴巴和康佳等集团都在此设有华南总部。

图12 – 2014年上半年深圳甲级写字楼存量分布



来源：盈石集团研究中心

图13 – 深圳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

截至2014年上半年，深圳写字楼市场现有存量近433万平方米，其中甲级写字楼存量占比46%。今年上半年，仅有位于福田中心区的投行大厦投入使用，为深圳甲级写字楼市场带来50,578平方米的办公面积。深圳甲级写字楼空置率已经连续三个季度出现下降，租金稳步攀升。一方面，深圳第三产业的快速增长，深圳写字楼市场需求保持强劲，金融类、现代服务业等承租能力强的企业市场表现活跃。另一方面，前海一系列先行政策吸引一批企业抢先入驻。截至2014年6月底，前海累计注册入区企业9,406家，其中金融类企业占全部入区企业比重将近六成。这些企业选择率先在福田中心区等区域租赁优质的写字楼物业以满足办公需求。

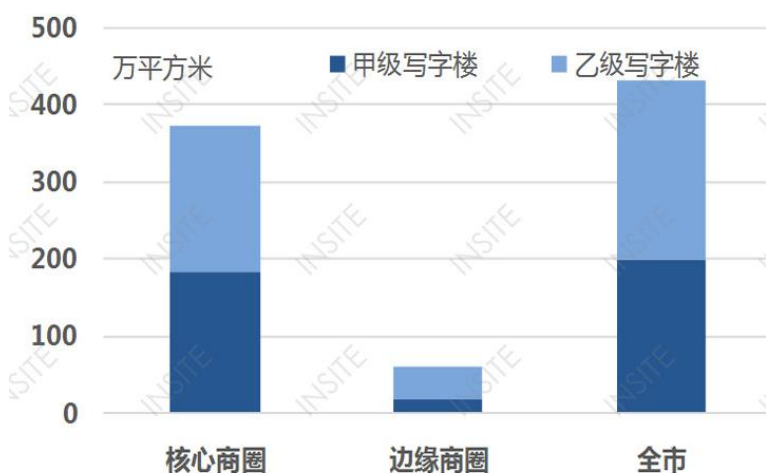
写字楼未来供应

根据盈石研究中心统计，预计到2016年，深圳将有近293万平方米的办公面积推出市场，其中甲级写字楼供应达到143万平方米。仅在2016年入市的甲级写字楼年供应量就达到97万平方米，远高于过去五年年均22万平方米的新增供应。

但是这些新供应对市场的压力有限。近几年深圳大力发展总部经济，将有限的商办用地定向出让给企业设立总部，而这些总部大楼需要保证至少60%的自用办公面积。甲级143万平方米的新增供应，除去总部自用部分的面积为77万平方米。

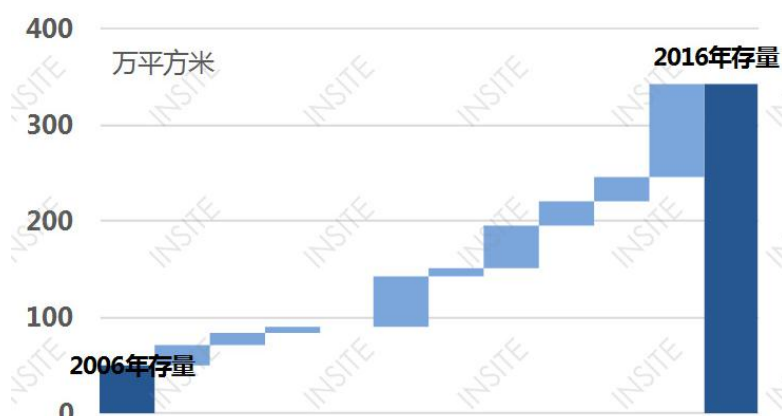
分区来看，南山区将迎来甲级写字楼放量，届时该区域甲级写字楼存量将是现在的5倍，达到79万平方米。大成基金大厦、中海油大厦、中山证券大厦等总部大楼投入使用后，将进一步提升南山区的商务氛围。

图14 – 2014上半年深圳写字楼存量



来源：盈石集团研究中心

图15 – 深圳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下半年-2016年深圳主要新增写字楼项目

项目名称	商圈	面积 (万平方米)	时间
中州控股中心	南山	6.79	2014年3季度
太平金融大厦	福田	8.7	2014年3季度
卓越前海金融中心	南山	8.3	2015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】**

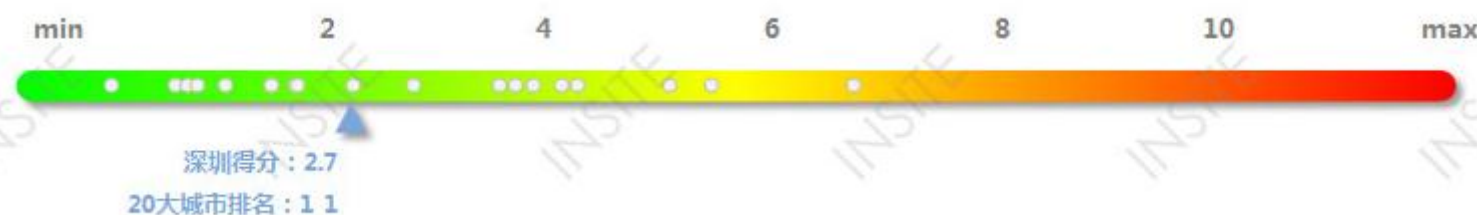
其中**【盈石指数】中国城市写字楼供给指数与需求指数**显示：

图17 – 盈石指数：中国城市写字楼需求强度



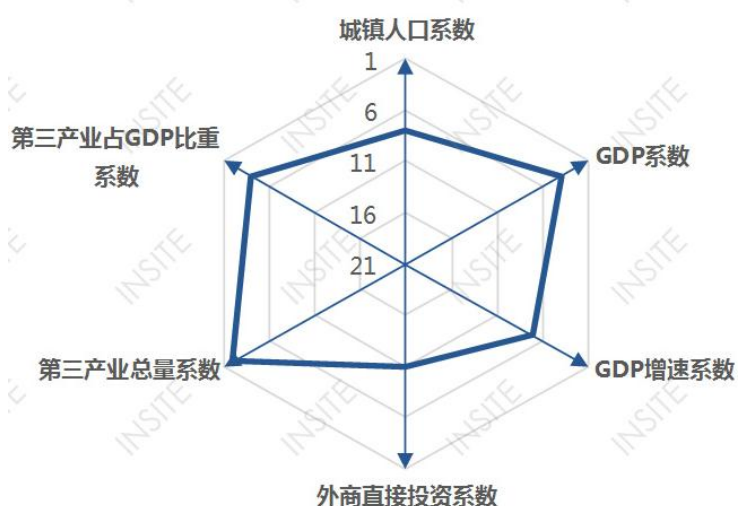
来源：盈石集团研究中心

图18 – 盈石指数：中国城市写字楼供给强度



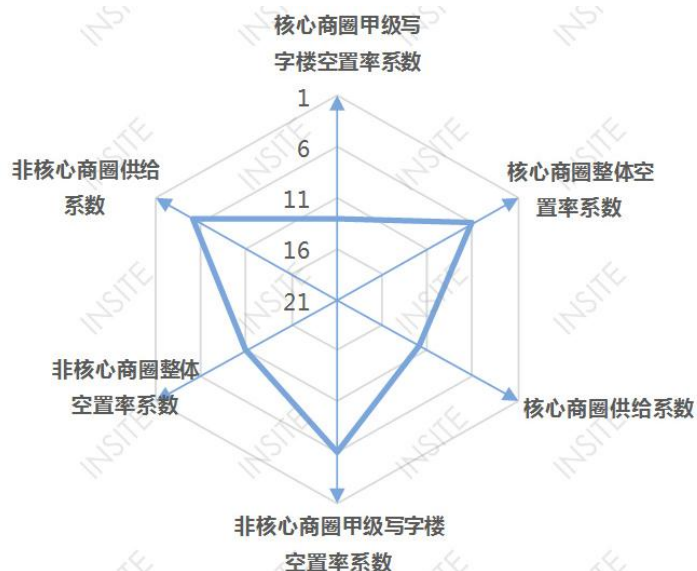
来源：盈石集团研究中心

图19 – 盈石指数：深圳写字楼需求指数



*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：深圳写字楼供给指数



*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

深圳写字楼需求指数在盈石集团研究中心定期监测的20大城市中排名第四，供给指数排名第十一，显示目前写字楼市场供应存在一定的缺口。在政府鼓励现代服务业、金融业以及高新技术产业发展的持续带动下，相关企业的写字楼需求持续增长。从供给指数来看，受未来供应集中在非核心商圈以及整体空置率排名靠后的影响，供给指数排名靠后。

市场展望

整体城市展望

深圳三十多年的发展成绩斐然，尤其是代表创新的民营经济占比远高于其他一线城市，其中又以高科技为产业翘楚。但是深圳整体经济规模与北上广相比仍存在一定差距，同时社会文化沉淀、教育资源的匮乏也影响了这个年轻城市对产业和人才的吸引力。近年来深圳加大战略性新兴产业的扶持力度，同时大力推行高端人才招徕政策，通过源源不断的高端人才进一步刺激产业的创新发展。未来深圳将借由战略新兴产业的迅速发展进一步发挥高技术产业的经济支柱作用，并带动相关生产及生活服务业的跃升，最终引领深圳经济发展迈向新的台阶。

商业物业市场展望

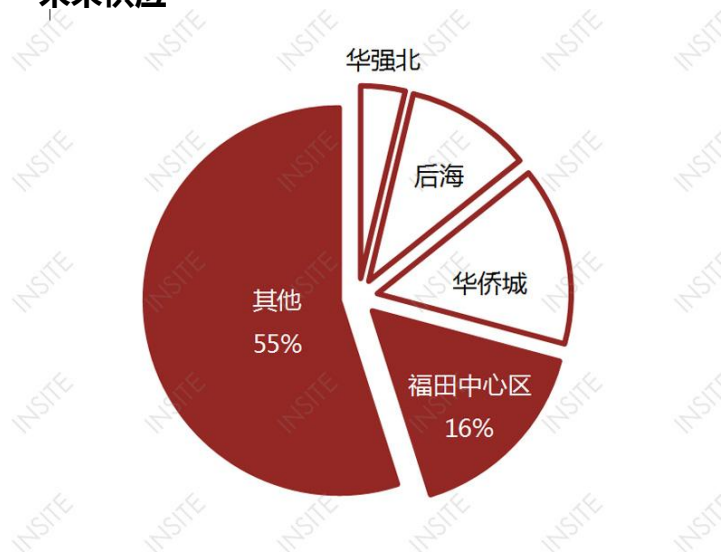
深圳将有超过50%的项目落户在非核心商圈，外围商圈的逐步形成将分流部分中心城区的消费人群，定位中端的商业物业将面临较大的经营压力。面对招商难度增加等局面，新增供应需要从结构性差异化的细分需求中，寻求自身的发展机会。同时，面对商业物业市场竞争的进一步加剧，近年来开发商和运营商为此做出更多新的尝试，如推出1234 SPACE、欢乐海岸、海上世界等突破“盒子型”传统结构或业态组合进行创新的项目。预计未来将会有更多创新的商业物业项目推出，进一步丰富商业物业市场。

写字楼市场展望

分区域来看，深圳写字楼未来供应主要仍以福田为主，这将进一步稳固其作为深圳金融商务中心的地位。同时，随着南山后海中心商务区、深圳湾总部基地以及未来前海合作区的发展，数量可观的新项目入市将会提高企业租户对南山片区的关注度，以及深圳写字楼市场的影响力。

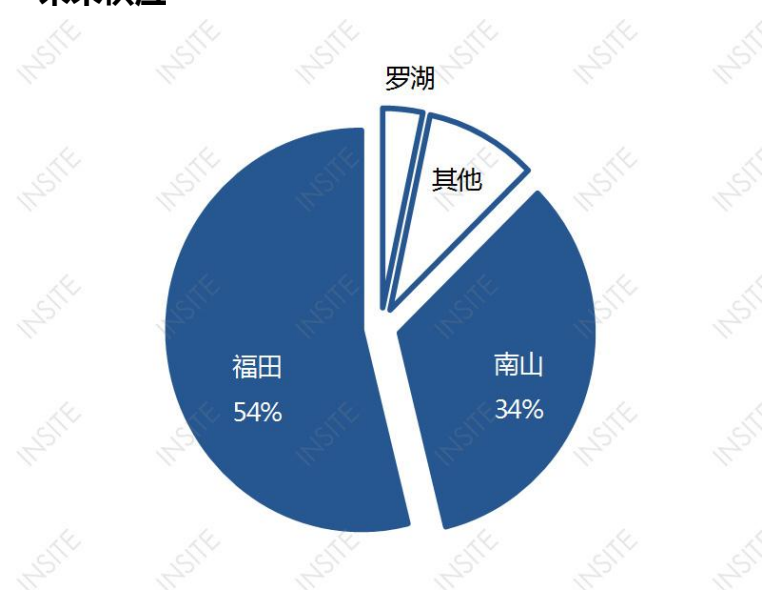
另一方面，在深圳产业转型升级的新发展阶段，战略新兴产业的扶持力度将进一步加大，相关办公需求也在增长。预计新建的研发用房和城市更新所释放的“工改工”项目将在2016年前后出现井喷式供应，届时市场将面临一定的消化压力。

图21 – 2014下半年-2016年深圳商业物业各商圈未来供应



来源：盈石集团研究中心

图22 – 2014下半年-2016年深圳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 Seztó

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）

深圳市南山区海德三道15号海岸大厦东座1112

☎ : +86 755 8629 1233

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）

武汉市江阳区青年路308号花园道写字楼7楼

☎ : 153 3729 0791