

2014年

www.INSITEasset.com

INSITE: 盈石

长沙商业地产市场概览

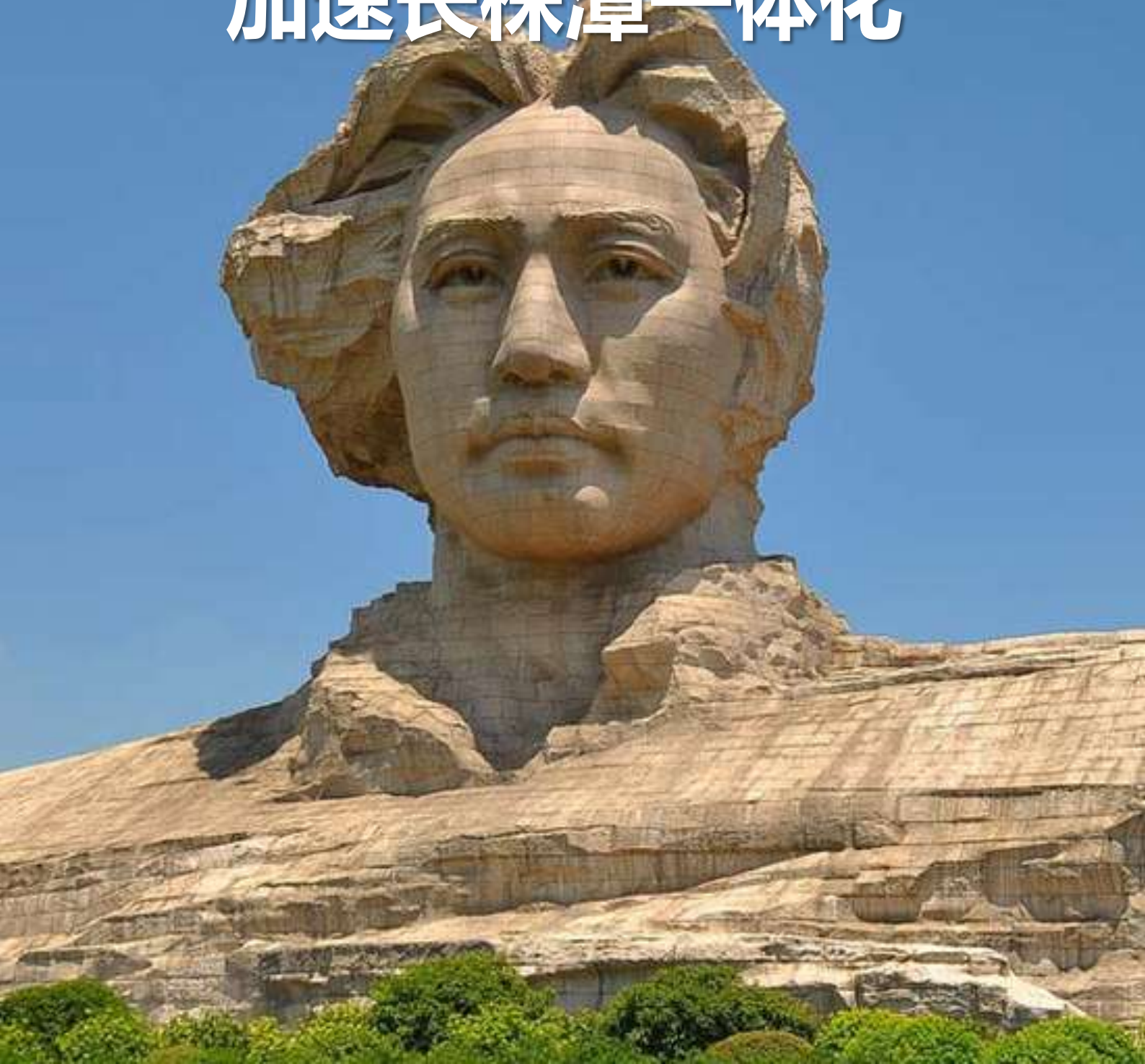
长沙城市概览 02

长沙商业物业市场 04

长沙写字楼市场 07

盈石指数 03/06/09

加速长株潭一体化



城市简介

长沙位于湖南省东部，长江支流湘江由南向北贯穿全市。长沙下辖六区、两县并代管一市，全市土地面积11,816平方公里，其中市区面积1,910平方公里，建成区面积325.5平方公里。作为省会，长沙是全省的政治、经济、文化、交通和科教中心。长沙亦是中南部地区主要的交通枢纽城市，京广高铁、沪昆高铁以及规划中的渝夏高铁在此交汇。作为中国重要的工业基地之一，长沙的工程机械、汽车及零部件制造等重要产业保持了稳健的发展势头。2013年长沙人均GDP位居省会城市第二位，仅次于广州。

长株潭城市群

长株潭城市群以长沙、株洲、湘潭为中心，向外辐射发展常德、岳阳、衡阳、娄底、益阳5个次级城市圈。长株潭城市群总人口超过4,000万，面积将近10万平方公里。2013年长株潭城市群实现GDP19,645亿元，占全省80.2%。根据2014年修订的发展规划，为加速长株潭一体化，近期建设重点将集中推进城市群间交通网络以及公共设施均等化。预计长沙将依托长株潭一体化进程，加快制造业转型发展，有望推动高新技术产业、生产服务业成为未来长沙经济发展的主导产业。

文化旅游产业优势突出

作为首批国家历史文化名城之一，长沙旅游资源丰富，拥有岳麓山、橘子洲头等众多著名旅游景点，2013年接待国内外游客9,602万人次，旅游收入过千亿。长沙文化产业拥有良好的发展基础，新闻出版、广播影视、演艺娱乐等领域均拥有一批具有广泛影响力的文化品牌，如湖南广播影视集团等。2013年长沙市文化产业实现增加值646.5亿元，占到GDP总量的8.8%。



表1 - 2013年长沙市主要统计指标

面积（平方公里）	11,816
常住人口（百万）	7.22
户籍人口占比（%）	86.2
地区生产总值（亿元）	7,153.13
地区生产总值增速（±%）	12
三次产业结构	4.1 : 55.2 : 40.7
实际利用外资（亿美元）	34.0
社会消费品零售总额（亿元）	2,801.97
社会消费品零售总额增速（±%）	14.1
城市居民人均可支配收入（元）	33,662
城市居民人均消费性支出（元）	22,346

来源：2014长沙统计年鉴

图1- 长株潭城市群区域规划



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】**

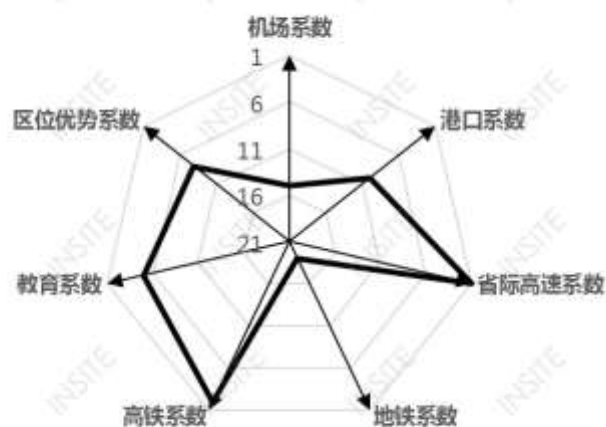
其中**【盈石指数】中国城市基础设施竞争力指数显示：**

图2- 盈石指数：中国城市基础设施竞争力指数



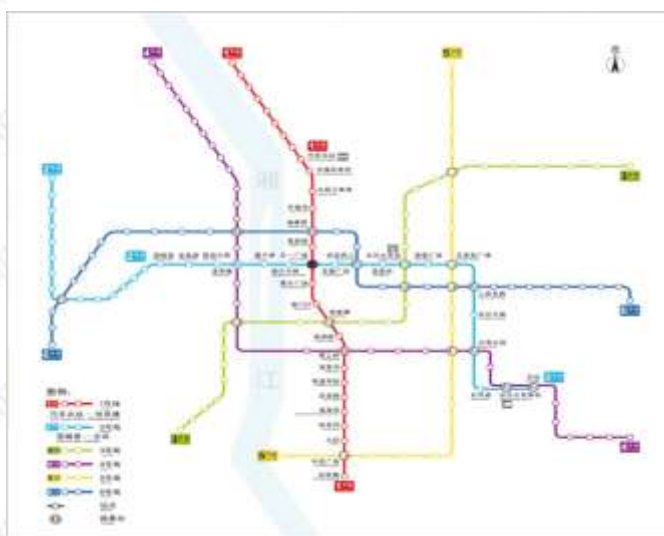
来源：盈石集团研究中心

图3 - 盈石指数：长沙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 - 长沙地铁线路图



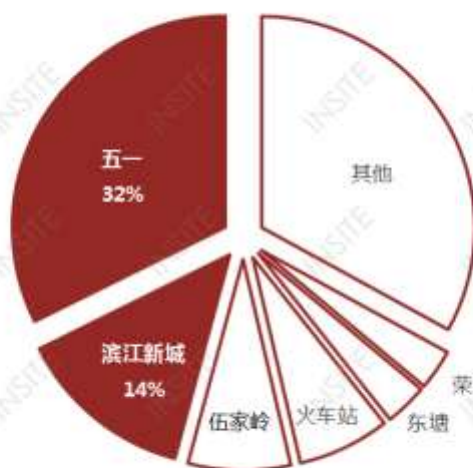
地广人稀给长沙公共基础设施开发带来一定的发展障碍，目前长沙的基础设施竞争力指数在20大城市里排名第十六名。长沙是中部地区重要的交通综合枢纽之一。长沙现有的京港高铁连通中部以及华南、华北地区，而沪昆高铁（2014年9月南昌至长沙段通车）、渝厦高铁（规划中）也将拉近其与东南沿海、西南地区的距离。机场方面，2013年长沙民用黄花国际机场旅客吞吐量位居全国机场第12名，高于武汉天河机场一位，为周边地区吞吐量最大的机场。此外，长沙河网密布，拥有湘江千吨级航道以及交通部确定的全国23个内河港口主枢纽之一——霞凝新港。2013年，长沙港完成货物吞吐量3.516万吨，同比增长13.7%。但长沙地铁建设起步较晚，总长22公里的地铁2号线于2014年4月建成通车，是长沙目前唯一投入营运的地铁线路。根据《长沙市城市总体规划（2003-2020）》（2014年修订），长沙远期2020年规划轨道交通线路7条，总长200-260公里，轨道交通将承担公交客运量的40%。教育方面，长沙高等教育资源丰富，拥有50所高校，其中包括4所“211工程”院校以及3所“985工程”院校。

商圈分布及特点

长沙的商圈主要分布在湘江两岸以及中心城区。五一商圈是全市唯一的市级商业中心，也是长沙历史最悠久、最成熟以及人流量最大的核心商圈。商圈商业氛围浓厚，集聚百货、商业街、购物中心等多种业态。滨江新城是新兴商圈，区域内有多个大型综合体项目，商业氛围日渐浓厚。伍家岭商圈是长沙北部的传统商圈，区域内有麦德龙、岁宝百货等零售品牌商家。火车站商圈作为长沙交通中心枢纽，人流量可观，是长沙传统商圈之一。东塘商圈是雨花区的商业中心，商业载体以百货为主。紧邻大学城的荣湾镇商圈位于湘江西岸，辐射整个河西板块，拥有大量居住人群，是岳麓区的商业中心。

与此同时，星沙、红星、雨花亭等区域性商业中心分布着零星商业网点，影响力相对有限。

图5 - 2014年上半年长沙商业物业存量分布



来源：盈石集团研究中心

图6- 长沙市优质商业物业商圈分布图



来源：盈石集团研究中心

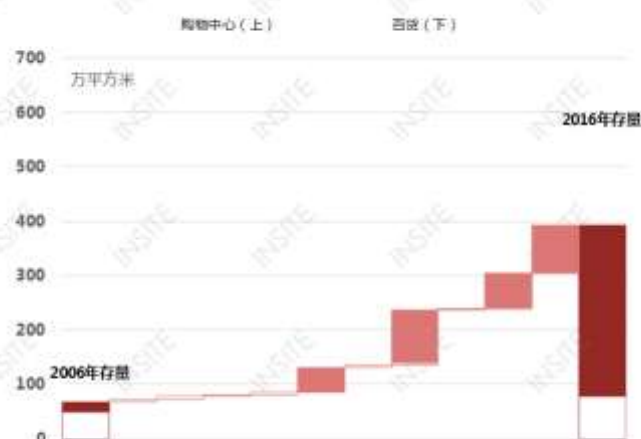
商业物业存量及变化

长沙的商业物业市场拥有悠久的历史，一直以来都以百货及步行街为主导。而长沙的百货业长期一枝独秀，在2010年113万平方米的商业物业存量中，百货存量高达61%，而购物中心仅占到15%。随后两年，位于核心商圈的乐和城、悦方ID Mall 等项目先后入市，揭开购物中心成为长沙商业物业新增供应主力的序幕。2013年长沙迎来购物中心的井喷式供应，当年购物中心的新增供应超过97万平方米，使长沙购物中心存量首次超过百货。其中，超过七成的购物中心新增供应位于新兴商圈滨江新城以及其他外围商圈，大大地改变了长沙商业物业市场格局。截止2014年上半年，长沙现有的商业物业存量为289.6万平方米，购物中心占总存量的56%，百货占比达到27%。

商业物业未来供应

在经历过2013年的供应高峰后，2014年长沙的商业物业市场表现较为平淡，全年仅有2.8万平方米的新增供应。但随后两年，德思勤城市广场（四季汇购物中心）、运达中央广场、泊富国际广场、九龙仓国金中心等多个城市综合体的商业部分预计将陆续开业，业态主要以购物中心为主。根据盈石集团研究中心统计，2015年到2016年的新增供应将达到115万平方米，届时长沙的商业物业存量将超过450万平方米，其中购物中心占比将超过70%。分商圈来看，新增供应主要集中在外围区域，如梅溪湖、红星、星沙等。参与的开发商包括万达、步步高以及世茂等既拥有资金实力且有商业地产成功案例的国内知名开发商。这将会使得该区域的商业氛围发生质的改变，实现城市新一轮商业市场的升级。

图7 - 长沙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 - 2009年-2014上半年长沙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下半年-2016年长沙主要新增商业物业项目

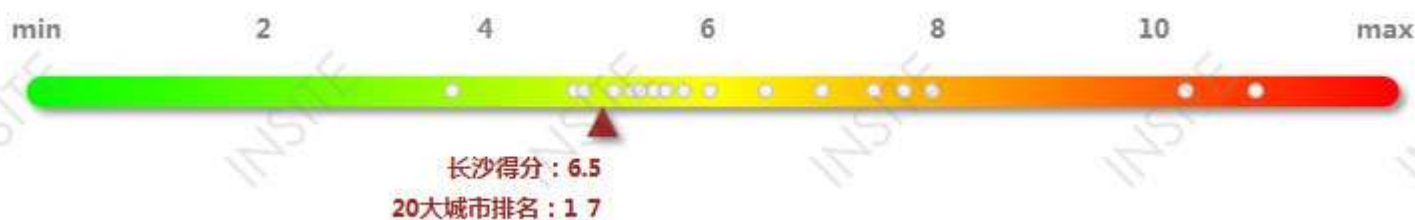
项目名称	商圈	面积 (万平方米)	时间
四季汇购物中心	其他	28	2015年1季度
运达中央广场	其他	10	2015年2季度
泊富国际购物中心	五一	10	2015年3季度

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



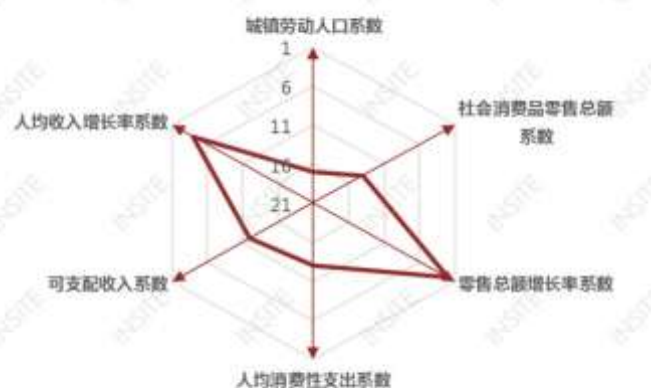
来源：盈石集团研究中心

图10 – 盈石指数：中国城市商业物业供给强度



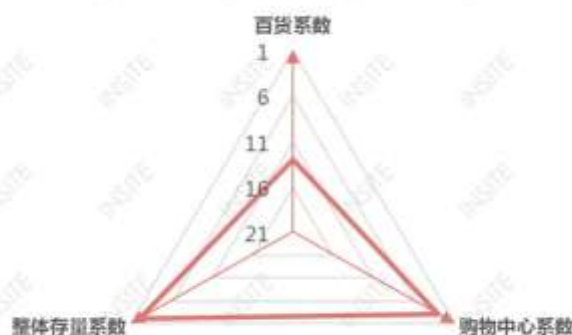
来源：盈石集团研究中心

图11 – 盈石指数：长沙商业物业需求指数



*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12 – 盈石指数：长沙商业物业供给指数



*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，长沙商业物业需求指数在盈石集团研究中心定期监测的20大城市中排名第十七，供给指数排名第四，显示供需平衡状态并不理想。需求方面，受制于城镇人口比例和人均消费性支出排名较后的影响，长沙市民的消费力表现不佳。但长沙零售总额增长系数排名20大城市第二，人均收入增长率系数排名第四，说明消费潜力仍有待被市场激发。供给方面，受未来将大量购物中心供应的影响，长沙购物中心系数排名20大城市第三位，预示未来几年长沙的商业物业行业竞争加剧，项目招商难度加大。

商圈分布及特点

长沙写字楼市场共分为三大核心商圈，分别是五一、芙蓉以及韶山。位于长沙中心城区的五一商圈是长沙传统的商业商务区，商圈内的万达广场是长沙目前最大体量的甲级写字楼项目，吸引了众多本地企业进驻。芙蓉商圈是芙蓉中路为轴线的商务区，沿路汇集众多金融证券企业，如国家开发银行湖南分行、中国银行湖南分行、工商银行湖南分行以及中信证券等，同时长沙政府规划的金融生态区也位于此。韶山商圈是以韶山北路为轴线的商务区，区域内优质商业和高档酒店配套丰富，吸引了如索尼、大韩航空等众多外资企业进驻。值得注意的是，滨江新城定位是长沙未来“陆家嘴”，众多知名开发商在该区域进行综合体项目的开发，未来将

逐渐完善成为集商务办公、大型居住社区、休闲旅游等一体的商圈。

图13 – 2014年上半年长沙甲级写字楼存量分布



来源：盈石集团研究中心

图14 – 长沙市甲级写字楼商圈分布图



来源：盈石集团研究中心

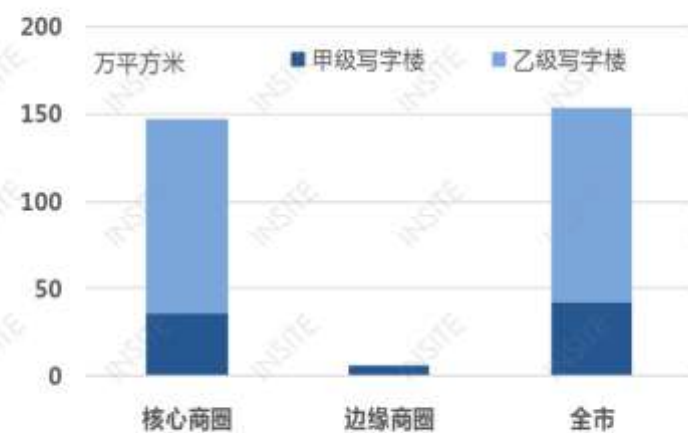
写字楼存量及变化

长沙第三产业占比一直比其他城市低，直接影响了市场对办公物业的需求，长沙优质写字楼市场发展相对落后。在经历2008年到2012年甲级写字楼供应为零的紧缺状态后，2013年开福万达广场的入市使长沙甲级写字楼市场开始进入高速发展的时期。2014年上半年，泊富国际广场、顺天国际金融中心以及华雅国际财富中心相继入市，为全市甲级写字楼市场带来了18.9万平方米的办公面积。截至2014年上半年，长沙写字楼存量达到153.7万平方米，其中甲级写字楼存量达到43万平方米，占比28%。分区域来看，核心商圈依然是写字楼集中的区域，占比超过全市存量的95%。

写字楼未来供应

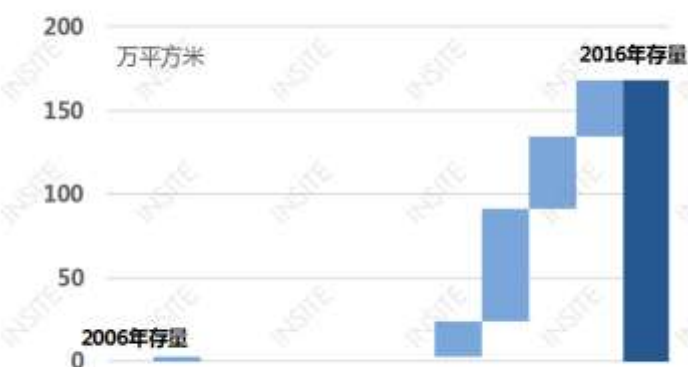
根据盈石集团研究中心跟踪统计，截止2016年长沙写字楼市场未来供应面积达到226.8万平方米，其中甲级写字楼面积达到126万平方米。值得关注的是，新增甲级写字楼超过65%分布在外围商圈，届时存量将是现在的13.6倍。外围商圈的新增供应分布集中在岳麓区的滨江新城板块及开福区的芙蓉北路金融生态区，说明长沙甲级写字楼市场由单个商圈向多个区域商圈逐渐发展的趋势将更加明显。毫无疑问，这些优质物业的入市将极大地提升外围商圈的整体商务形象。然而，新区配套设施等一系列问题将为新供应的去化蒙上一定的阴影，市场整体的租金和空置率将承受一定的压力。

图15 – 2014上半年长沙写字楼存量



来源：盈石集团研究中心

图16 – 长沙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下半年-2016年长沙主要新增写字楼项目

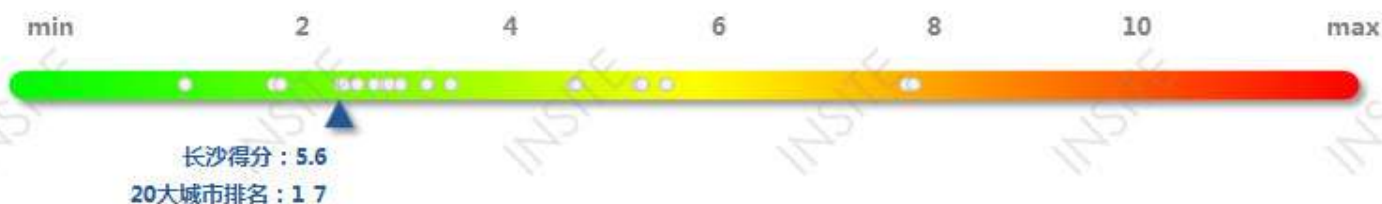
项目名称	商圈	面积 (万平方米)	时间
北辰时代广场	其他	7.2	2014年3季度
喜盈门范城	其他	5	2014年3季度
万达城市广场二期	五一	22	2015年3季度

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



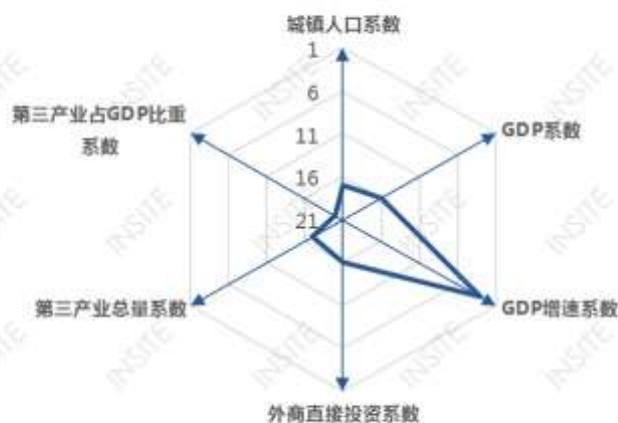
来源：盈石集团研究中心

图18 – 盈石指数：中国城市写字楼供给强度



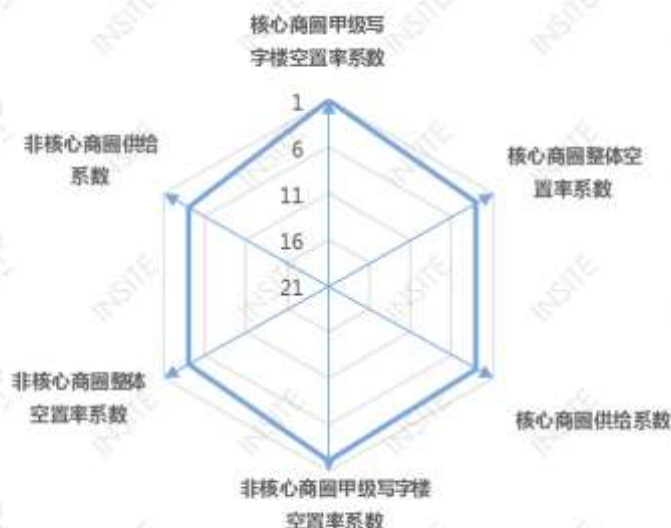
来源：盈石集团研究中心

图19 – 盈石指数：长沙写字楼需求指数



*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：长沙写字楼供给指数



*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

长沙写字楼需求指数在盈石集团研究中心定期检测的20大城市中排名第十七，供给指数排名第一，显示出长沙写字楼市场未来一段时期内都将承受较大的供应压力。虽然长沙的GDP增速系数排名20大城市第三，但受限于第三产业、城镇人口以及外商投资规模，需求指数表现不甚理想。供应方面，长沙写字楼市场空置率系数、去化速度有限将对长沙写字楼市场产生较大影响。

市场展望

整体城市展望

作为中部地区的交通枢纽，地铁、轻轨以及高铁的基础建设将大大改善长沙的发展环境，进一步加强长沙在中部地区的辐射能力。同时，珠三角、长三角、京津冀等经济圈内的人口、商品、资金和信息技术流动将汇集于长沙，届时将为长沙的产业发展、信息流通及推进新城镇化营造出更有利的环境。

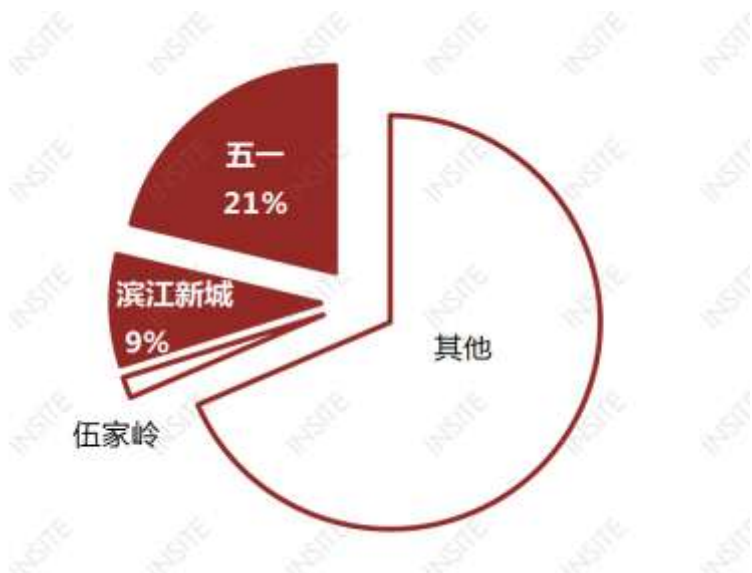
商业物业市场展望

未来优质商场供应量的增加促进多核商圈的形成，最终推动长沙市商业物业市场迈向新台阶。为了增加竞争力，百货逐渐往体验式购物转型，增加餐饮、娱乐休闲业态，以吸引消费者的逗留时间及重购率。然而，庞大的未来供应意味着各个项目对品牌资源的争夺进一步加剧。而且商业建筑面积超过10万平方米的购物中心接近未来供应的一半，进一步加大招商难度。这些项目将很大机会面临较长的培育期，或因推迟开业、租金过度让步导致投资周期过长。

写字楼市场展望

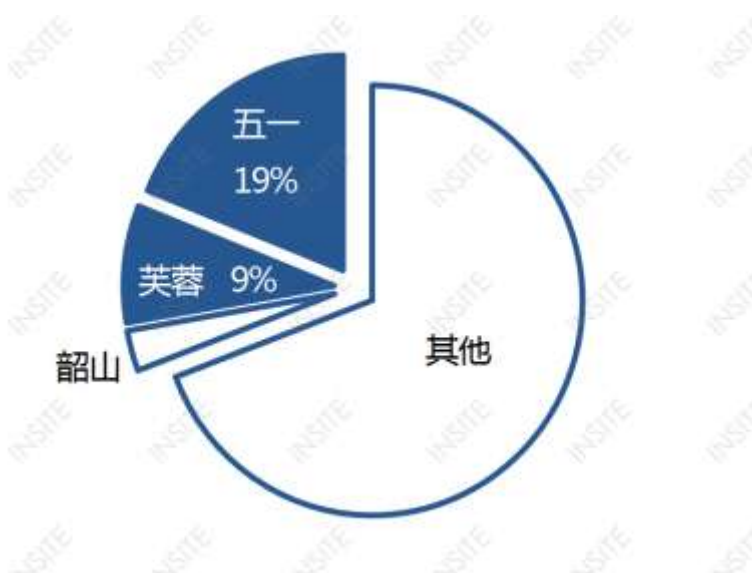
随着高品质的写字楼的放量入市，显然长沙写字楼市场目前已经进入了高速发展的阶段。高品质写字楼的入市拉高了长沙写字楼物业的平均素质，同时也吸引了更多优质企业客户，尤其是资金实力较强的房地产、电子科技、金融银行等企业，逐渐从传统的商住、酒店型写字楼项目向优质专业写字楼转移。与此同时，预计长株潭经济圈在高铁及城际轨道交通的助力下将加快融合，从而显著提升包括商贸、旅游业、专业服务等在内的第三产业，而这些承租能力更强的服务业企业将为长沙写字楼市场带来稳定活跃的办公需求。

图21 - 2014年下半年-2016年长沙商业物业各商圈未来供应



来源：盈石集团研究中心

图22 - 2014年下半年-2016年长沙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:



司徒文脱 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8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