2014年

www.INSITEasset.com

INSITE: 盈石

哈尔滨商业地产市场概览

哈尔滨城市概览 02
哈尔滨商业物业市场 04
哈尔滨写字楼市场 07
盈石指数 03/06/09

深化改革，“冰城”的春天

城市简介

黑龙江省会哈尔滨是中国著名的“冰城”，也是中国少有的具有浓郁异域风情的省会城市。由于地处东北亚中心，哈尔滨是第一条欧亚大陆桥和空中走廊的重要枢纽，被誉为“欧亚大陆桥的明珠”。

独特的地理位置使哈尔滨成为国家战略定位的“沿边开发开放中心城市”、“东北亚区域中心城市”及“对俄合作中心城市”。

经济发展中遇到的问题

由于多年以来东北地区对能源、矿产等基础工业过于依赖，而技术落后、缺乏创新等问题迟迟不能得到有效解决，使这一曾经辉煌的老工业基地遭遇发展困境，与沿海地区的差距越来越大。作为东北最重要城市之一的哈尔滨也未能幸免。经济增长质量不高、经济结构落后、体制性矛盾突出等都阻碍了城市经济的发展。经济发展不足带来的直接结果是人均收入的普遍偏低。2013年哈尔滨城市居民人均可支配收入为25,197元，在盈石集团研究中心重点监测的中国20大城市中排名最后一位。

深化改革，迎接春天

为加快经济发展、缩小与其他同级别城市差距，哈尔滨加大了改革步伐，提出了包括提高经济市场化、加强全面深化改革的总目标。近年来哈尔滨一方面持续加大对基础设施改善的投资，另一方面，新的城市发展战略也已经在推进和执行当中：按照规划，江北区域正被建设成为集科技、文化、生态功能于一体的新城区；哈南地区将通过吸引一系列投资和产业规划成为462平方公里的新型工业化示范区；各类重点产业发展提速，其中云计算产业引人注目，得益于充足的电力资源、气温偏低、地质稳定、充足的理工类人才供给，哈尔滨目前已经吸引到中国移动、人民日报、光明日报、经济日报的数据中心。

表1 - 2013年哈尔滨市主要统计指标

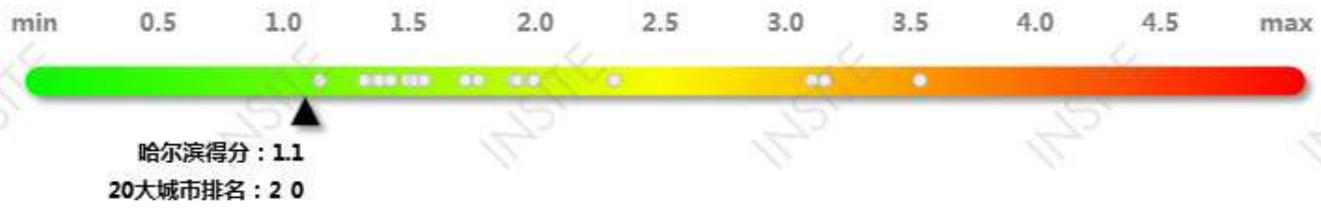
面积（平方公里）	53,840
常住人口（百万）	10.6 (第六次人口普查)
户籍人口（%）	93% (第六次人口普查)
地区生产总值（亿元）	5010.8
地区生产总值（±%）	8.9%
三次产业结构	9.0：39.4：51.6
外商直接投资（亿美元）	22.62
社会消费品零售总额（亿元）	2,728.3
社会消费品零售总额（±%）	13.9
城市居民人均可支配收入（元）	25,197
城市居民人均消费性支出（元）	18,729
居民消费价格指数	103.7

来源：哈尔滨市统计局

*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：哈尔滨基础设施竞争力指数

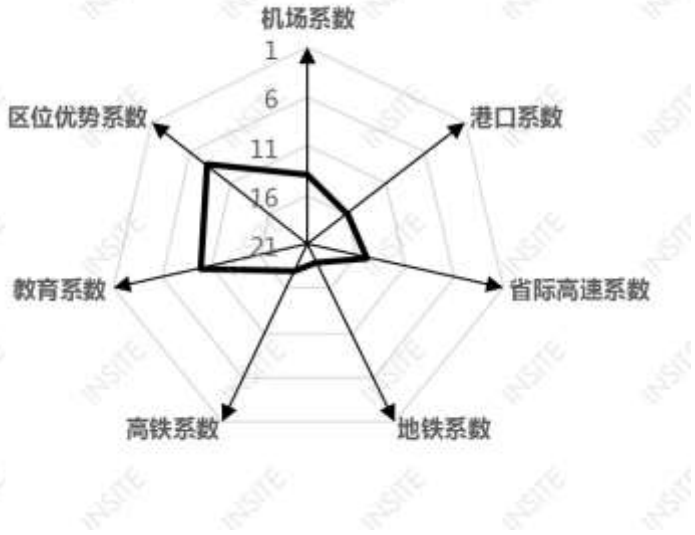


图3 – 哈尔滨地铁线路图（2014）

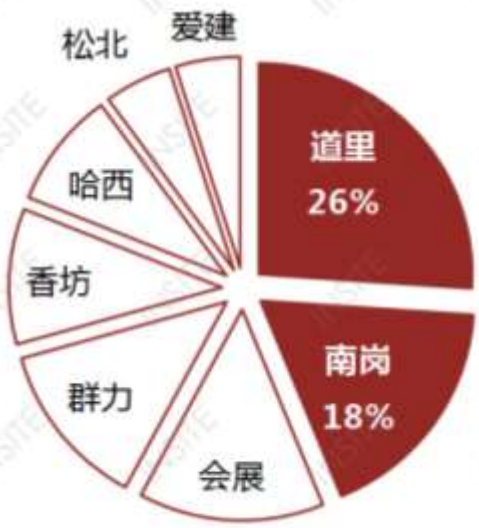
*该城市在坐标轴上地位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

根据盈石中国城市基础设施竞争力指数排名（见图1），哈尔滨市基础设施竞争力得分1.1，在20大城市中排名垫底。分项来看（见图2），作为东北地区北部中心，黑龙江省已经建成了以哈尔滨为中心的重要城市4小时公路经济圈；哈尔滨轨道交通发展还相对滞后，目前仅有一条在运营地铁，在一定程度上制约了商务、商业区域的可达性和辐射范围；此外，哈尔滨的高铁线路和机场运力均排名靠后。由于有众多重点高校，哈尔滨在教育系数上的排名较其他指标为优，排名20大城市第十名。虽然目前哈尔滨在基础设施建设上相对滞后，但随着政府投资力度的不断加大，相信未来基础设施的改善将有力推动招商引资和产业发展。

商圈分布及特点

哈尔滨优质商业物业存量主要集中于道里商圈和南岗商圈，分别占比全市总存量的26%和18%。其中，道里商圈的商业物业主要集中于兆麟街、经纬街和友谊路，其中著名的中央大街是哈尔滨主要商业中心。南岗区是哈尔滨市区人口最多的区域，南岗商圈也集中了大量优质商业物业，主要位于果戈里大街和东大直街沿线。会展、香坊和爱建是随着城市建设发展形成的商圈，位于爱建商圈的卓展购物中心是哈尔滨最高端的购物中心，集中了大量奢侈品品牌。松北商圈是新兴商圈，华润和绿地均有大体量商业物业在建。

图4 – 2014年哈尔滨商业物业存量分布



来源：盈石集团研究中心

图5 – 哈尔滨优质商业物业商圈分布图

来源：盈石集团研究中心

购物中心为主，保留百货特色

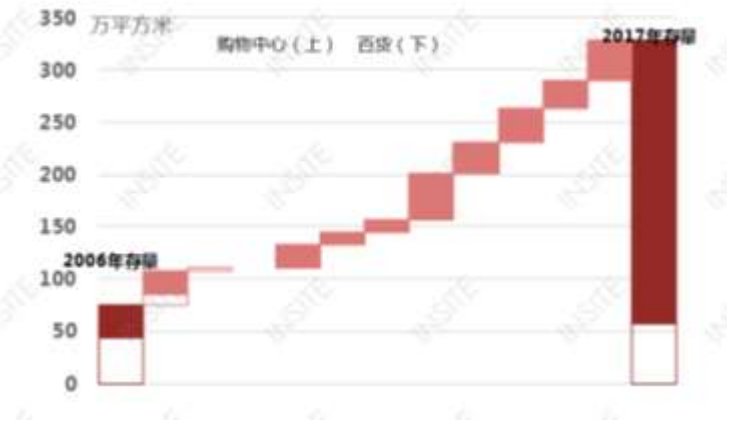
截至2014年，哈尔滨商业物业存量接近235万平方米，其中百货占比24%，购物中心占比则接近74%。2005年是哈尔滨商业物业市场第一个供应高峰，共入市6个项目，34万平方米；随后两年共入市7个项目54万平方米中，5个项目超过31万平方米均位于第一大成熟商圈道里，其中包括高端百货麦凯乐休闲购物广场；从2010年开始入市的商业物业项目均为购物中心，截止到目前共入市了8个项目，体量接近120万平方米，超过2010年之前所有存量之和。

虽然近五年来哈尔滨主要商圈新增商业物业均为购物中心，但考虑到哈尔滨本地消费者的消费习惯，新增购物中心仍保留了不少百货特色，如体验型业态偏少，餐饮、娱乐和配套服务占比相对偏低等。哈尔滨现有的优质商业项目中，很多项目的营业时间为9点至21点，这一方面受哈尔滨冬季较长、温度过低影响，另一方面也与当地生活消费习惯有关，即使是在夏季，超过21点之后的消费人群也非常有限。

商业物业未来供应

预计到2017年，哈尔滨主要商圈将有接近100万平方米的商业物业项目入市，均为购物中心，目前宣传定位均为中高端，其中位于群力商圈的银泰Mall以银泰百货为主力店。所有未来项目中四分之三位于哈西新区和松北新区。虽然与盈石集团研究中心定期监测的其他19个城市相比，哈尔滨的未来供应量并不大，但未来项目较为集中且定位相同将导致项目间对品牌和消费者在一定程度上产生竞争。

图6 – 哈尔滨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 – 2010年-2014年哈尔滨新开业购物中心及百货定位

来源：盈石集团研究中心

表3 – 2015-2017年哈尔滨主要新增商业物业项目

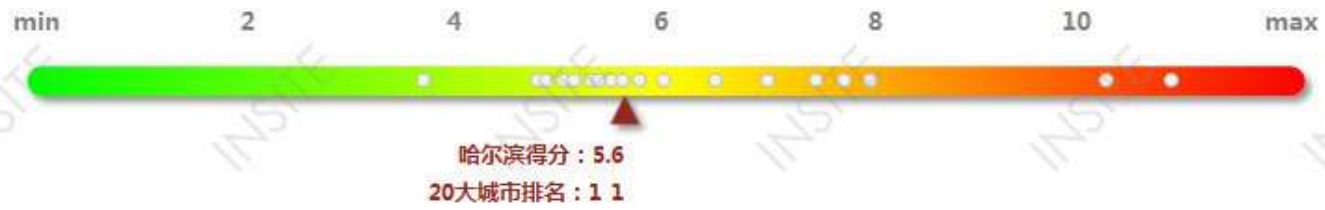
项目名称	商圈	面积（万平米）	时间
红博西城广场	哈西	20	2015年4季度
银泰Mall	群力	20	2017年

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

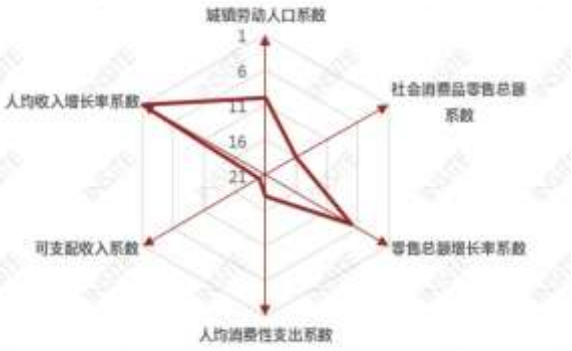


来源：盈石集团研究中心

图9 – 盈石指数：中国城市商业物业供给强度

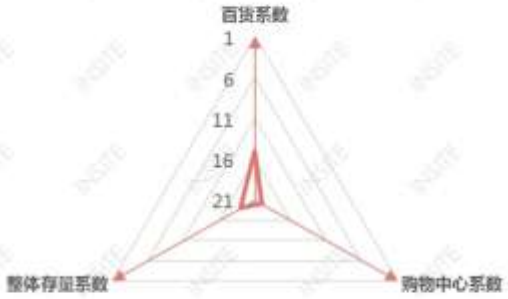
来源：盈石集团研究中心

图10 – 盈石指数：哈尔滨商业物业需求指数



*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：哈尔滨商业物业供给指数



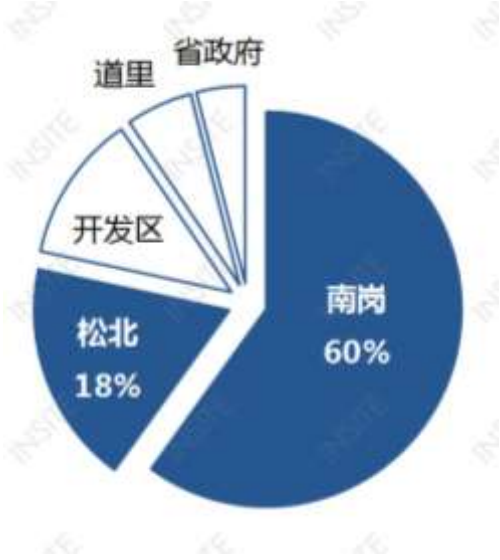
*该城市在坐标轴上地位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

哈尔滨的商业物业需求强度在20大城市中排名第11（见图8）。人均消费支出系数和人均可支配收入系数相对偏低，分别排名20大城市的第18位和第20位。社会消费品零售总额系数排名也较靠后，列第16位。但人均收入增长率系数和社会消费品零售总额增长率系数均表现优秀，分别排在第1位和第7位，显示了哈尔滨商业市场的消费潜力。由于一些新区人口导入和产业引进尚未达到理想状态，开发商对哈尔滨商业物业市场的开发还比较谨慎，这也是市场未来供应量相对偏低原因之一。在20大城市商业物业供给排名中，哈尔滨仅列第19位（见图9）。

商圈分布及特点

哈尔滨现有写字楼存量接近120万平方米，大多数为乙级写字楼，主要分布于道里、南岗、开发区、省政府和松北等五个商圈。南岗也称为南岗中心区，是哈尔滨最重要的写字楼商圈，也是最早开放的办公区域，哈尔滨不足30万平方米的甲级写字楼现有存量中超过六成都坐落于此；道里商圈是哈尔滨最早的商业中心，乙级写字楼为主；省政府商圈主要聚集了国有企业租户；开发区写字楼非常密集，信息产业类企业租户占比最高；松北商圈位于松北新区，在政策导向基础上，近几年的大规模开发使该商圈拥有大量的在建项目，但因各种原因部分工程已经停工。

图12 – 2014年哈尔滨甲级写字楼存量分布



来源：盈石集团研究中心

图13 – 哈尔滨甲级写字楼商圈分布图

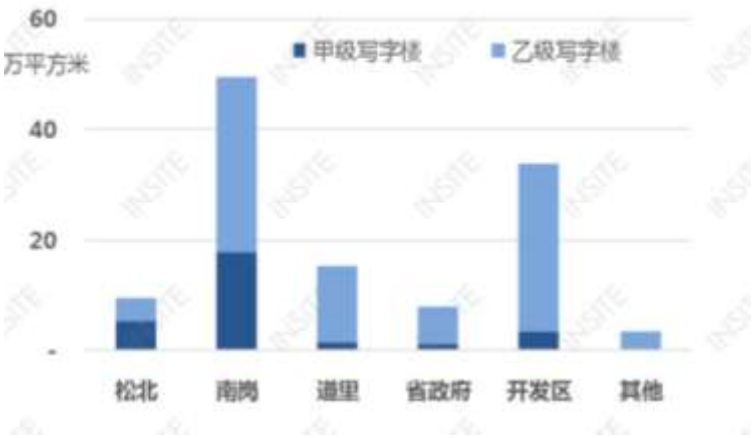
来源：盈石集团研究中心

写字楼存量及变化

哈尔滨写字楼市场发展相对滞后，截至2014年末，在哈尔滨写字楼116万平方米整体存量中，甲级写字楼不足30万平方米，占比仅为26%。

从2001年第一栋甲级写字楼保利科技大厦到2007年网通广场竣工，7年中只有5栋甲级写字楼入市，总体量仅有12万平方米，且分布在5个商圈中；由于商业地产开发不足，2008年到2012年的5年中没有任何甲级写字楼入市，新增乙级写字楼也只有不足13万平方米，且均集中在2012年入市。近两年随着商业地产开发力度不断加大，陆续有高品质写字楼入市，特别是在松北商圈，但以自用型项目和定向使用型项目为主，租赁型甲级写字楼供应量依然较低，只有17万平方米。而预计未来两年，多个大型综合体的入市将为哈尔滨写字楼市场带来超过100万平方米新增甲级供应。

图14 – 2014年哈尔滨写字楼存量



来源：盈石集团研究中心

图15 – 哈尔滨甲级写字楼历年新增供应量

来源：盈石集团研究中心

写字楼未来供应

截至到2017年，预计哈尔滨写字楼市场超过100万平方米的甲级写字楼新增供应中，超过70万位于传统核心商圈道里和南岗，这对于加快形成哈尔滨写字楼市场商务氛围、提升写字楼市场整体水平、吸引高端企业租户十分有利。

华南城、星光耀广场、银泰城、鲁商置地等大型综合体项目如能按计划在未来两年内入市，将改变哈尔滨现有写字楼市场格局，值得持续关注。

表4 - 2014-2016年哈尔滨主要新增写字楼项目

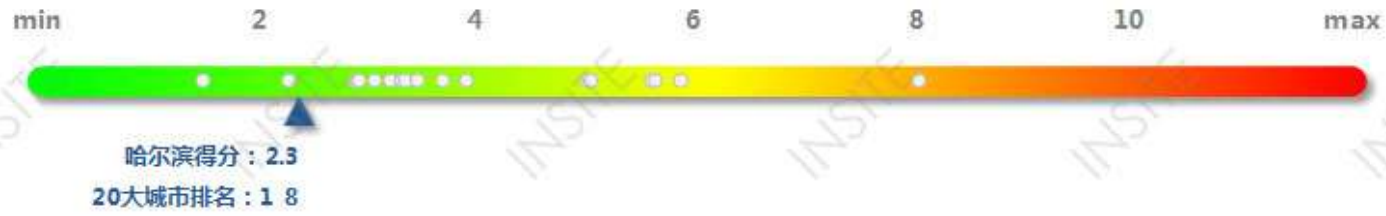
项目名称	商圈	面积（万平方米）	时间
华南城	道里	20	2015年
星光耀广场	道里	5	2015年
银泰城	道里	5	2015年10月

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】***

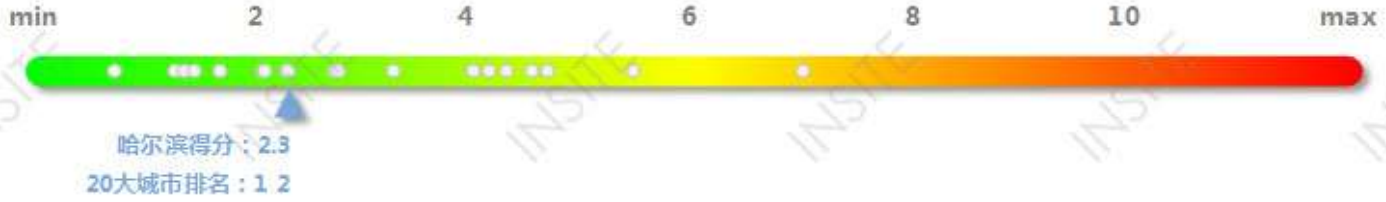
其中【盈石指数】中国城市写字楼供给指数与需求指数显示：

图16 – 盈石指数：中国城市写字楼需求强度



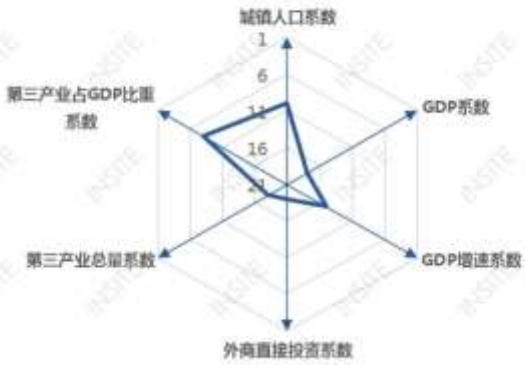
来源：盈石集团研究中心

图17 – 盈石指数：中国城市写字楼供给强度



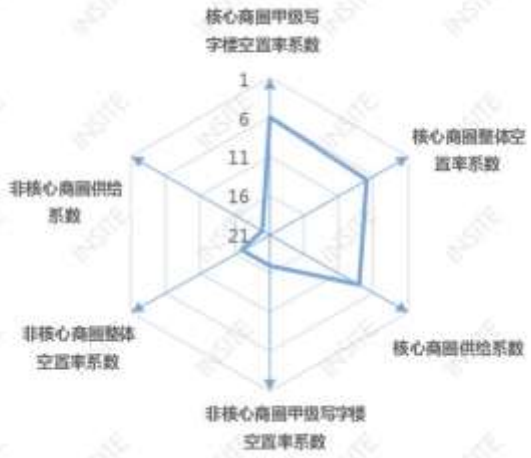
来源：盈石集团研究中心

图18 – 盈石指数：哈尔滨写字楼需求指数



*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19 – 盈石指数：哈尔滨写字楼供给指数



*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

哈尔滨的写字楼需求潜力在中国20大城市中位列第18（见图16）。影响哈尔滨的写字楼需求潜力的主要因素有经济总量系数、GDP增速系数、第三产业总量系数和外商直接投资系数，这些系数排名均比较靠后，但城镇人口系数和第三产业比重系数则排名居中，显示未来哈尔滨写字楼市场的潜力空间。在供给系数排名中，哈尔滨位列第12（见图17），核心商圈供给系数系数偏高与今年新入市项目面积过大有关。

市场展望

整体城市展望

近年来哈尔滨致力于城市发展建设，通过拓展城市新区、改造中心城区、扶持重点产业等手段促进经济发展。而如何通过继续深化改革有效改善投资环境，加大力度落实对非公经济发展的扶持政策将是哈尔滨面临的重要课题。

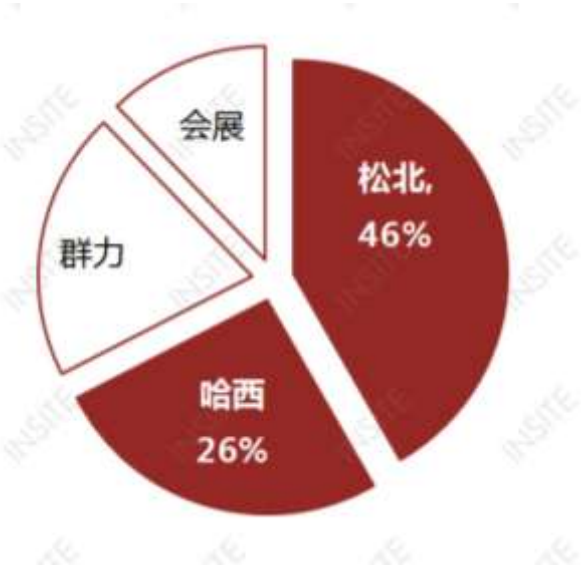
商业物业市场展望

预计未来三年哈尔滨商业物业市场将迎来更多现代化购物中心，为消费者带来体验式、休闲娱乐式、一站式等新消费业态，并进一步影响本地消费者的消费习惯。在总体量98万平方米的新增供应中，86万平方米位于3个新兴商圈，考虑到新区人口导入的实际进展和相关区域的整体购买力水平，如何吸引到足够的品牌商和消费者将是开发商和运营商必须面对的挑战 。

写字楼市场展望

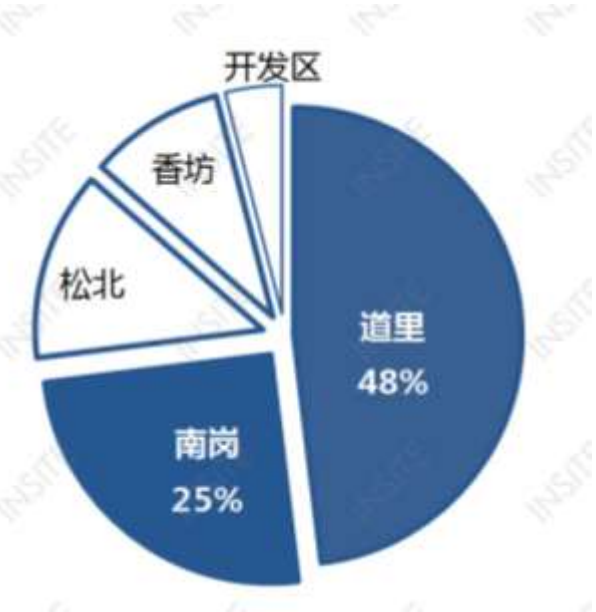
预计未来三年哈尔滨甲级写字楼市场将有超过100万平方米新增项目入市，需要指出的是在这100万新增供应量以外，还有接近140万平方米定位为甲级写字楼的项目不能确定入市时间，其中大部分位于松北商圈和香坊商圈这两个新区，包括暂时停建和已有规划但尚未动工的项目。这部分供应增加了哈尔滨写字楼市场的不确定性，是哈尔滨商业地产市场的潜在风险。而如何增加写字楼市场的需求、缩短去化周期是写字楼持有者共同的关注重点。

图20 - 2015-2017年哈尔滨商业物业各商圈未来供应



来源：盈石集团研究中心

图21 - 2015-2017年哈尔滨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

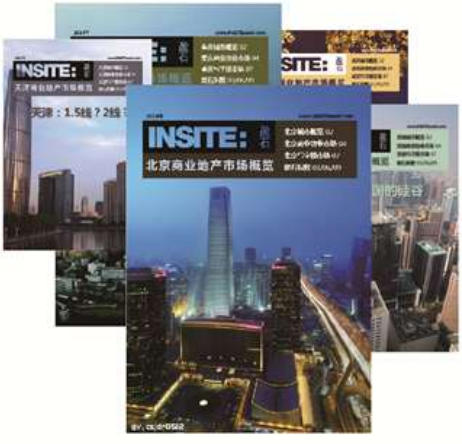
盈石新闻简讯

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）
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）
武汉市江汉区青年路308号花园道写字楼7楼
：153 3729 0791

版权所有为盈石集团研究中心
Copyright@INSITE Research Center