

2014年

www.INSITEasset.com

INSITE: 盈石

广州商业地产市场概览

广州城市概览 02

广州商业物业市场 04

广州写字楼市场 07

盈石指数 03/06/09

广州——商贸强市转型在即



城市简介

广州位于珠江三角洲的北缘，是中国文化名城之一，也是中国对外贸易的重要港口城市，素有中国“南大门”之称。1921年设市以来，作为省会的广州在政治、经济、科技、教育和文化领域等方面处于珠江三角洲的主导地位。广州是华南商贸重地，服务业发展较为迅速，2013年第三产业占比高达64.6%，仅次于北京。2014年2月12日，广州市行政区划正式变为“十一个城区”的格局，7,434平方公里的市辖总面积超过上海。

华南商贸强市转型在即

虽然多年来广州地区生产总值位居各城市排名中的季军，但是与北京、上海的差距依然较大，而紧跟其后的深圳、天津、苏州和重庆大有迎头赶上的势头。广州2013年第二产业增加值仅为5,227.38亿元，落后于天津、苏州、重庆和深圳6,000亿元以上的水平。以汽车、电子产品、石油化工三大传统制造业为支柱产业的广州工业亟待升级转型。规模有限的高端制造业也限制了技术、知识密集型服务业的发展，广州服务业依然以附加值较低的流通业为主导，商贸强市亟需转型。

八千亿投资造城

按照2012年批复的城市总体规划，广州积极推进“南拓、北优、东进、西联、中调”城市发展战略，围绕“123”空间布局（一个都会区、两个新城区和三个副中心）进行城市建设。2014年8月《广州市加快城市基础设施建设的实施意见》和《广州市2014-2016年重要基础设施项目计划》出台，提出未来三年内将投资8,282亿元用于12大工程。其中，交通领域建设投资约占七成。



表1 - 2013年广州市主要统计指标

面积（平方公里）	7,434
常住人口（百万）	12.9
户籍人口（%）	64
地区生产总值（亿元）	15,420
地区生产总值增速（±%）	11.6
三次产业结构	1.5 : 33.9 : 64.6
外商直接投资（亿美元）	48.04
社会消费品零售总额（亿元）	6,882.9
社会消费品零售总额增速（±%）	15.2
城市居民人均可支配收入（元）	42,049
城市居民人均消费性支出（元）	33,157
居民消费价格指数	102.6

来源：广州市统计局

表2 - 广州与各城市第二和第三产业指标比较

2013年	第三产业 占比(%)	第二产业 增加值(亿元)	第三产业 增加值(亿元)
广州	64.6	5,227.4	9,963.9
天津	48.1	7,276.7	6,905.0
苏州	45.7	6,849.6	5,951.6
重庆	41.5	6,397.9	5,256.1
深圳	56.5	6,296.8	8,198.1

来源：各城市统计局

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

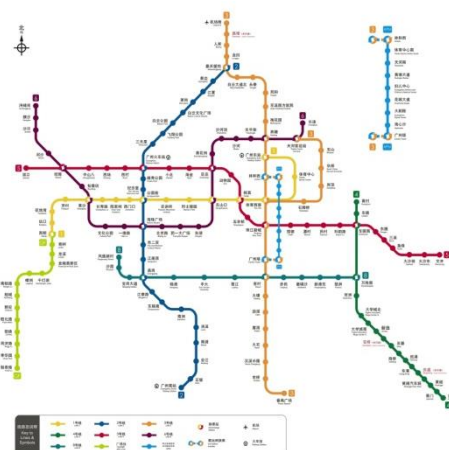
图2 – 盈石指数：广州基础设施竞争力指数



*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3 – 广州地铁线路图



从20大城市的基础设施竞争力指数排名来看，广州位于第三名，在各指标上都处于前列。从交通设施来看，广州的机场、港口、省际高速、高铁的规模和实力尤为优越。在2014年8月公布的近期基础建设规划中，广州计划启动扩建白云机场第四和第五跑道，同时推进南沙商务机场在2015年至2016年的规划建设。而随着武广、厦深、南广、贵广高铁的相继开通，总投资为270.3亿元的广州火车站改造工程也将在2016年至2019年完成，包括广清、广佛肇、广佛江珠引入广州站线路及站场设施，这将进一步促进珠三角城市群的融合。到2020年，广州旅客吞吐能力达到8000万人次（2013年破5000万人次），货运吞吐量达到250万吨。地铁方面，广州现已建成开通一至五号线、八号线、APM、广佛线、六号线首期等9条、总长共260公里的线路。根据2012年国家发改委批复的广州市新一轮轨道交通建设规划，至2017年广州轨道交通累计开通里程将超过500公里，紧跟北京、上海之后。

商圈分布及特点

广州商业物业市场现已形成多个核心商圈分散在各个中心城区。位于市中心的天河路商圈交通四通八达，这个最成熟的商圈拥有完善的生活及商务配套，是国内外优秀品牌商家进驻广州的首选；其代表项目包括开业近20年的天河城广场、华南区最大的单体购物中心——正佳广场以及云集众多国际奢侈品牌的太古汇。位于越秀区的环市东路商圈是广州最早的现代商务中心区，片区内林立上个世纪末兴建的写字楼和酒店，孕育了广州最早的奢侈品卖场包括友谊商店和丽柏广场。同样位于越秀区的中山三路商圈内众多数码产品、时尚服饰卖场赢得年轻消费者青睐，如潮流前线 and 中华广场。作为传统商业中心，荔湾区的上下九和越秀区的北京路商圈依托悠久历史、人流量巨大的步行街，商业载体以中低端的百货和散售小型商场为主。

位于海珠区的江南西片区内居住人群庞大，商圈内项目以住宅配套商业为主。开发历史不过十年出头的珠江新城商圈是新兴商务中心区，商业氛围尚待培育。此外，外围区域也在逐渐形成多个新兴商圈，如白云区的白云新城片区、番禺区的市桥、万博、南站片区等等，加速分散市区各商圈的客流。

图4 - 2014上半年广州商业物业存量分布

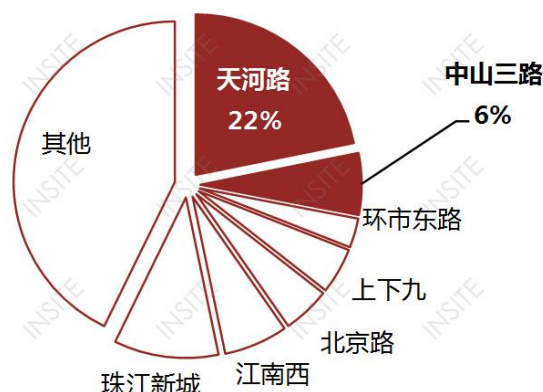


图5 - 广州市优质商业物业商圈分布图

来源：盈石集团研究中心



来源：盈石集团研究中心

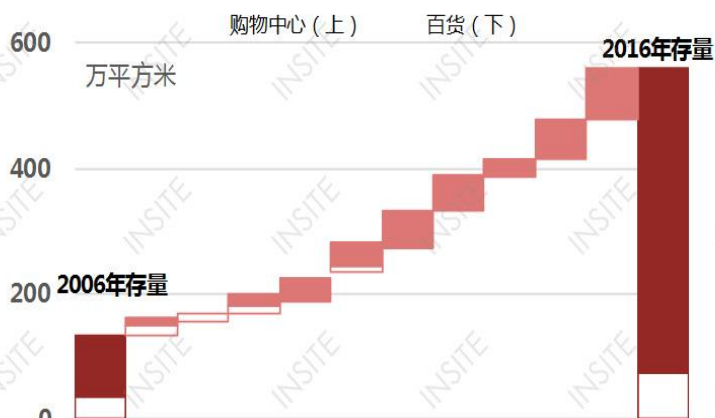
商业物业存量及变化

自上世纪90年代起，广州商业物业市场开始萌芽，并在最近十年内随着城市建设的推进以及人口增长而飞速发展。广州是珠江三角洲的商贸重地，早期商业载体以批发市场、专业市场等闻名。近年来众多国内外购物中心开发商积极在广州拓展，包括太古、凯德、新鸿基、和记黄埔、万达等。这些优秀开发商的加入使得广州购物中心在数量上和品质上都有明显的提升。根据盈石集团研究中心统计，截至2014年上半年，广州商业物业市场存量约为420万平方米，其中购物中心占比达到78%，其次是占比为17%的百货。分商圈来看，天河路以92万平方米的存量遥遥领先其他商圈，其中87万平方米的存量为购物中心。珠江新城商圈在写字楼集中入市的带动下，近年来商业物业存量也迅速攀升至第二位，但是人气尚待培育。

商业物业未来供应

盈石集团研究中心的数据显示，2016年广州购物中心及百货的存量将达到559万平方米，较2013年增长44%。其中，购物中心存量将达到485万平方米。由于中心城区可供新开发的地块供应较少且地价较高，新进入广州的开发商选择市中心区以外进行拓展，这也导致了未来广州商业物业新增供应主要来自外围区域。2010年在白云区开出广州第一家万达广场后，万达集团于2014年下半年先后在增城区和番禺区开出第二和第三家，同时萝岗区和南沙区的万达广场正在建设中。而在中心城区，旧改项目成为未来供应的主要来源。例如，备受瞩目的天环广场（原宏城广场）在新鸿基主导下的主体建设基本完成，预计2015年下半年即可开业，届时将进一步巩固天河路商圈的核心地位。

图6 - 广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上半年广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年下半年-2016年广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
番禺万达广场	其他	8	14年3季度
萝岗万达广场	其他	15	15年3季度
天环广场	天河路	8	15年3季度
景豪坊	北京路	7	16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



图9 – 盈石指数：中国城市商业物业供给强度



图10 – 盈石指数：广州商业物业需求指数

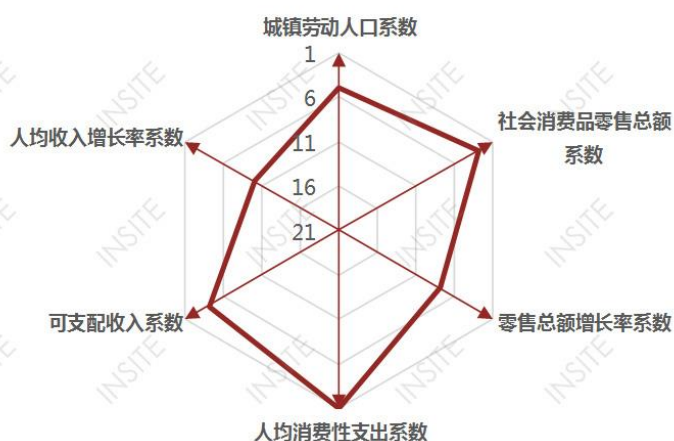
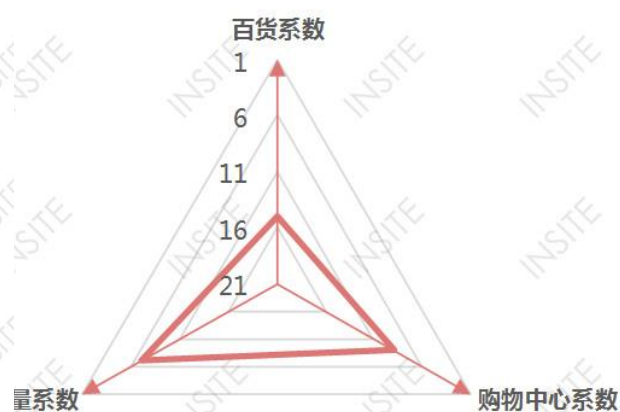


图11 – 盈石指数：广州商业物业供给指数



*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

*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

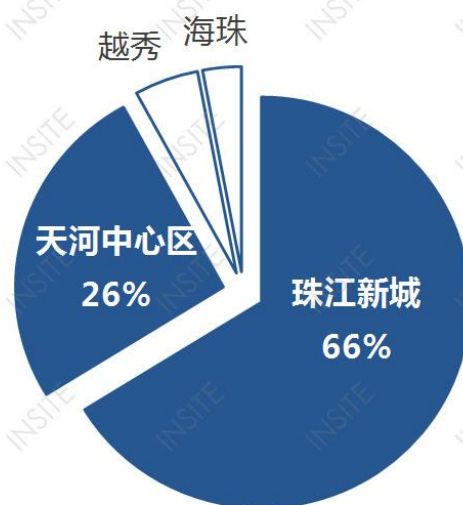
受惠于稳定增长的居民收入，广州居民消费意愿强劲，人均消费性支出高居20大城市之首，社会消费品零售总额也位居季军。广州商业物业需求指数在20大城市中排名第四，仅次于北京、上海和重庆。从商业物业的供给指数来看，广州商业物业市场以购物中心为主导，存量位于20大城市的第七位，供应压力远小于主要二线城市。

商圈分布及特点

在城市建设重心由西往东转移的趋势下，广州写字楼商圈格局从老城区扩大至市区各板块，这直接推动了天河中心区、珠江新城两个商圈在本世纪的崛起。天河中心区的地上地下交通方便，拥有两条地铁线和连接珠江新城的APM线，火车东站也位于此商圈内。受益于完善的生活和商务配套，天河中心区赢得了大批企业青睐，包括广发证券、三井住友、日立电梯、越秀集团、合富辉煌、天河城集团、苏宁等企业都在此设立了区域总部公司。珠江新城作为新兴商务区，依靠政府给予的优惠政策吸引了大批国内外优质开发商以及咨询、金融类等现代服务业租户，在广州写字楼商圈中的地位已经是举足轻重。入驻珠江新城的总部企业包括：新世界地产、恒大地产、雅居乐、越秀集团、周生生、南方电网、安联保险、广州证券、珠江投资等。

属于老城区的越秀商圈辖内东风中路和环市东路两个片区是广州最早的写字楼集聚地，区域内的办公楼群多为上世纪末建立，以乙级写字楼为主。海珠商圈的写字楼则是沿着地铁8号线分散在珠江以南，依靠琶洲会馆的影响，周边也已经建成了相关商务配套。

图12 - 2014上半年广州甲级写字楼存量分布



来源：盈石集团研究中心

图13 - 广州市甲级写字楼商圈分布图



来源：盈石集团研究中心

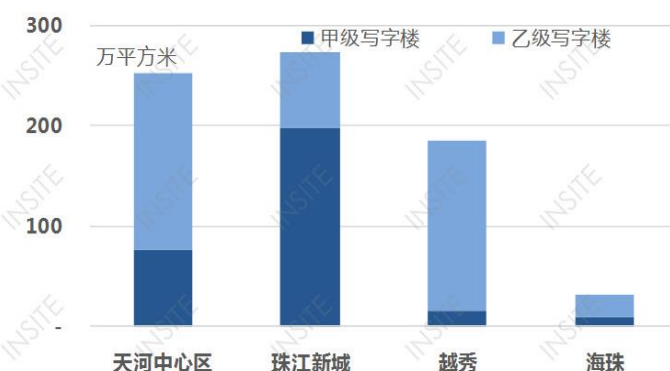
写字楼存量及变化

根据盈石集团研究中心统计，截至2014年上半年，广州甲级写字楼存量达到299万平方米，其中珠江新城和天河中心区的占比分别达到66%和26%。珠江新城在过去三年内为广州写字楼市场提供了大量的新增供应，而且包括多栋超高层。近年入市的主要甲级写字楼包括：利通广场、广州银行大厦、广晟国际大厦、珠江城、富力盈凯广场，单个项目的平均体量为13万平方米。短时间内庞大供应的集中入市迅速推升珠江新城的甲级写字楼空置率至20%以上的水平。这些甲级写字楼的品质较高，无论是硬件设施还是软件配套都处于顶尖水平。例如，净层高普遍在2.8米以上，建筑设计时尚且注重环保，同时采用标准化的物业管理，保护租户隐私。在优秀的楼宇品质以及商务氛围日趋浓厚的支撑之下，珠江新城的甲级写字楼平均租金在全市处于高位，跟天河中心区基本持平，越秀和海珠商圈则次之。

写字楼未来供应

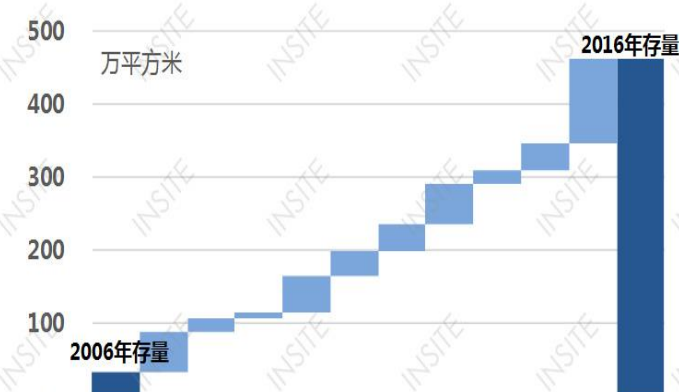
经历了2010年至2013年平均40多万平方米的甲级供应，广州甲级写字楼市场迎来较为平静的2014年。然而，预计2016年广州甲级写字楼将创造新增供应入市的又一历史高峰，当年新增甲级写字楼体量将达到116万平方米。届时将推动广州甲级写字楼存量较2013年增长60%，达到464万平方米。包括深呼吸大厦、富力盈耀大厦、环球都会广场、天盈广场以及赫基国际大厦、星河湾集团大厦等海珠区琶洲总部用地。虽然这些总部用地在出让之时已经规定了约四成面积自用，但刨去这些面积后的总体供应依然可观。因此预计2016年广州甲级写字楼供应压力将使得租金有向下调整的空间。

图14 – 2014上半年广州写字楼存量



来源：盈石集团研究中心

图15 – 广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下半年-2016年广州主要新增写字楼项目

项目名称	商圈	面积 (万平方米)	时间
雅居乐中心	珠江新城	6.3	2014年4季度
财富中心	珠江新城	16.0	2015年4季度
天盈广场C3	珠江广场	12.9	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



图18 – 盈石指数：广州写字楼需求指数

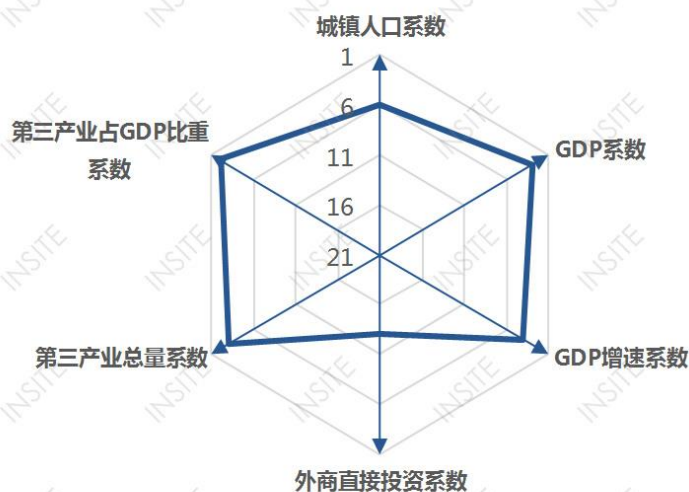


图19 – 盈石指数：广州写字楼供给指数



*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

*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

在庞大的第三产业增加值基数的支撑下，广州写字楼需求指数高居20大城市之季军，仅次于上海和北京。然而以流通业为主导的广州服务业企业的租金承受能力有限，租金水平落后于以金融、咨询、IT、文化创意等高端服务业为主要甲级写字楼租户的北京、上海、深圳。供给方面，非核心商圈将成为广州写字楼市场的主力，整体供应压力在20大城市中处于中列水平。

市场展望

整体城市展望

按照规划，未来广州的城市建设将明显提速，大规模的造城运动很有可能改写城市格局。根据广州市“123”空间布局战略，1个都会区涵盖11个重大战略平台和核心功能区，分别是国际金融城、海珠生态城、天河智慧城、国际健康产业城、空港经济区、南站商务区、国际创新城、花地生态城、黄埔临港商务区、北京路文化核心区、白云综合服务区。2个新城区指南沙滨海新城、东部山水新城，3个副中心指花都、增城、从化。

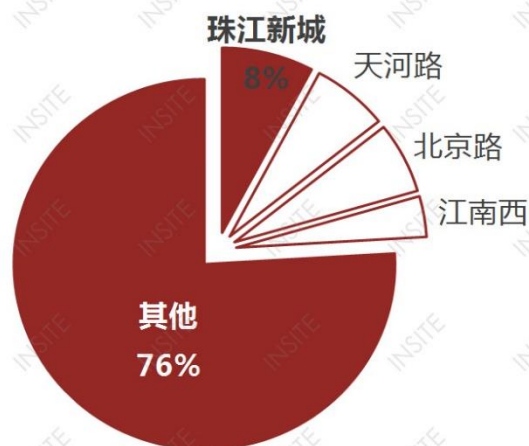
商业物业市场展望

近年来广州迎来大量零售物业供应的入市，原本集中于核心商业区的消费人群被分散。在新兴商圈倍增的竞争压力之下，传统商圈被迫进行调整改造以提升市场竞争力。北京路步行街延长计划以及天河路商圈整体策划案的推出正是在这一背景下，广州传统商圈有望借此焕发新的生机。目前天河路正在进行由政府主导的升级改造方案，包括建设天桥和地下共18条连廊以及灯光、绿化景观工程，预计2017年将完成改造，届时体育西路至天河东路将沿天河路段通过地下连接，岗顶将实现“空中步行”。预计通过步行系统，广百中怡店、天河城、天环广场、正佳广场、万菱汇、时尚天河、太古汇之间将实现全部无缝连通。

写字楼市场展望

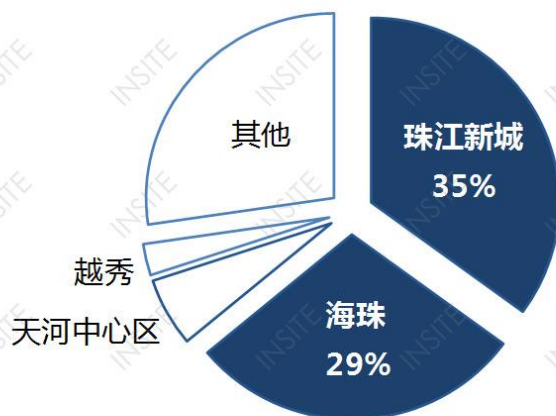
短期内，珠江新城、海珠这两个商圈将成为写字楼供应的主要来源，同时中心城区内的旧改项目也会带来若干项目。值得注意的是，广州正在进行的大规模造城运动将在未来10年甚至20年为写字楼市场带来源源不断的供应。包括国际金融城、万博商务区、高铁南站等片区，预计未来广州写字楼市场的体量将继续攀升。

图20- 2014下半年-2016年广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下半年-2016年广州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



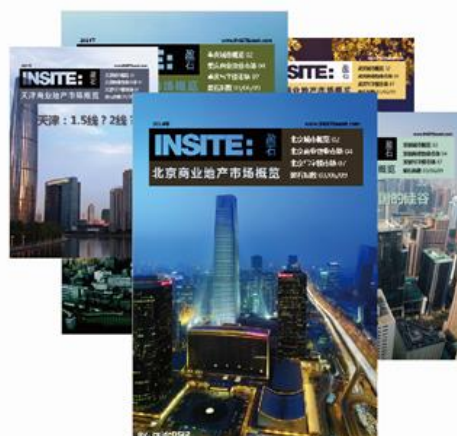
盈石观点



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