

2014年

www.INSITEasset.com

INSITE: 盈石

成都商业地产市场概览

成都城市概览 02

成都商业物业市场 04

成都写字楼市场 07

盈石指数 03/06/09

成都——敞开西部对外窗口



城市简介

成都位于四川盆地西部、四川省中部，气候温和，雨水充沛，素有“天府之国”的美誉。作为四川省省会，成都下辖九区六县，并代管四个县级市，全市面积12,121平方公里。成都是中西部地区的重要中心城市，在商贸、金融、科技、文化、教育及交通领域占据西南地区的领先地位，是国家统筹城乡综合配套改革试验区。2013年成都城镇化率达到69.3%，居西部首位。

敞开西部对外窗口

成都生态地理及人文历史资源丰富，拥有都江堰、四川大熊猫栖息地2项世界遗产以及38处全国重点文物保护单位，是热门旅游城市。2013年成都市接待国内外游客1.55亿万人次，其中入境旅游人数达176.4万人次。成都双流国际机场为中国第四大航空枢纽、世界前50大繁忙机场，客运量居中国中西部机场第一位。2013年9月成都机场是继北京、上海、广州之后国内第四个实行72小时过境免签政策的机场。2014年已开馆的外国驻成都领事机构达11个，数量为西部第一。

成都持续吸引外资

成都以丰富的人口和土地资源、良好的营商环境持续吸引外商投资，其实际利用外资金额在20大城市中排名已从且近2009年的第13位上升至2013年的第5位。截止2014年10月，世界500强企业落户数增至262家，超过广州位居全国第三。外商投资的领域主要涉及先进制造业和现代服务业，包括电子信息、汽车、航空制造业以及金融、商业零售、物流服务业。



近年来，成都政府持续招徕现代服务业入驻的举措将有力推动高端服务业的进一步提升，尤其是金融、商务服务、现代物流、信息服务等优势产业。仅2014年，成都就接连出台《关于促进高端服务业发展的指导意见》、《成都市总部经济发展支持政策》、《成都市促进楼宇经济高端发展支持政策》三个政策支持文件。随着相关细则的落地，成都将加快承接国际服务业高端环节转移。

表1 - 2013年成都市主要统计指标

面积（平方公里）	12,121
常住人口（百万）	14.3
户籍人口（%）	83.1
地区生产总值（亿元）	9108.9
地区生产总值增速（±%）	10.2
三次产业结构	3.9:45.9:50.2
外商直接投资（亿美元）	30.4
社会消费品零售总额（亿元）	3,752.9
社会消费品零售总额增速（±%）	13.1
城市居民人均可支配收入（元）	29,968
城市居民人均消费性支出（元）	19,054（2012年）
居民消费价格指数	103.1

来源：成都市统计局

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】**

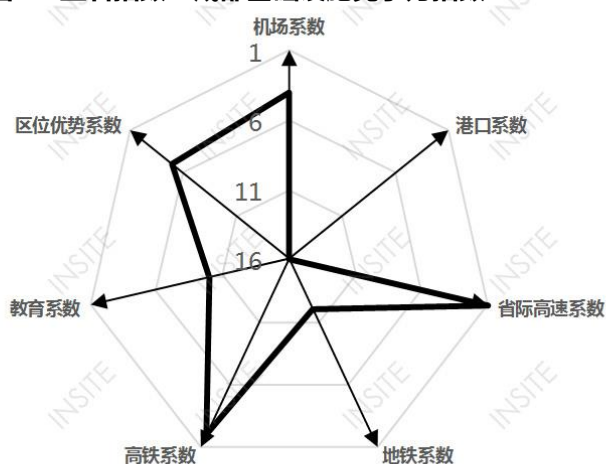
其中**【盈石指数】中国城市基础设施竞争力指数显示：**

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：成都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3 – 成都地铁线路图



从20大城市的基础设施竞争力指数排名来看，成都位于第九名，在各指标上都处于中列。从交通设施来看，成都的省际高速、高铁、机场基础建设优势明显。截至2013年底，全市高速公路总里程达到595公里，到2015年成都第二绕城高速将建成通车，全长222.72公里，将连接12区（市）县促进“成都1小时经济圈”发展。预计2020年，成都对外放射性高速公路将达16条。高铁发展方面，成都依托西部最大综合交通枢纽成都东客站的辐射力，2014年已实现周边城市绵阳、乐山城际高铁1小时到达、成都至京津冀高铁8小时到达。预计“十二五”期间还将实现成都至西安、武汉等省会城市4小时交通圈，成为全国第五大铁路枢纽。成都拥有全国第四大机场双流机场，还将在简阳市落建成都第二座机场，年客运吞吐量8000万人次（为双流机场两倍），预计2018年投入使用。城市快速轨道地铁建设方面，2015年成都将拥有1、2、3、4、7（含延线工程）共计5条地铁线路，每日地铁客流达到200万人次。根据《成都市城市快速轨道交通建设规划(2013-2017)》，至2020年成都将形成快速轨道交通基本网，每日客运量约600万人次。

商圈分布及特点

成都商业物业市场具有沿城市主干道分布的特点。位于成都市中心区域的盐市口、骡马市、春熙路商圈发展得最为完善与成熟，盐市口商圈多为中端百货和散户商场；骡马市是以百货为主的传统商圈；相较而言春熙路商圈则拥有更为多元的业态形式，其代表物业既包括开业近20年的太平洋百货、伊藤洋华堂等传统百货，还有拥有众多首次入驻西南地区国际奢侈品牌的IFS国际金融中心和以街区式设计感为特色的远洋太古里。依托成都城东改造与沙河综合治理，成都建设路片区配套建设的升级促生了建设路商圈的发展，以购物中心为主的新兴商圈替代了曾经城东的工厂区。成都的城南地区一直是高端品质生活区的代表，而地铁1号线的建设、市政府办公地的南移更是推动了区域内写字楼的蓬勃发展，目前新南天地商圈不仅拥有众多高品质的购物中心，还吸引了包括交投集团、富森美家居、苏宁等跨界品牌建成了极具特色的商业业态。

位于成都南延线的天府新区尽管“年轻”，但从规划到发展都展现了足够强有力的势头，区域内不仅拥有世界最大单体建筑环球中心，其总体商业存量也为所有商圈之最。商务区的南移、城际交通网络的建设给天府新区的商业发展提供了长足动力，多元业态的发展也将形成未来举足轻重的商业集聚区。

图4 - 2014上半年成都商业物业存量分布

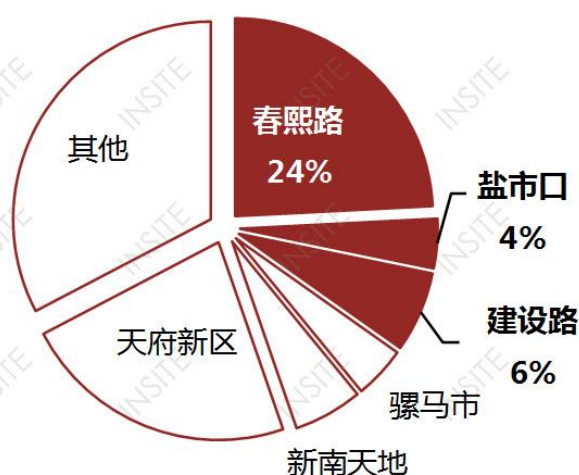


图5 - 成都市优质商业物业商圈分布图

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

成都地处西部内陆，商业物业起步较晚，但是在最近十年依靠人口增长、经济繁荣和强大的消费潜力发展迅速，已然跃升西部前列。值得一提的是，成都除了受到国内知名地产商的青睐，还吸引了港台及国际开发商，包括美国铁狮门、新加坡凯德、香港九龙仓、台湾碧涵楼等。具有国际化视野的团队对成都商业物业品质的提升具有深远意义，2010年后成都商业业态里高端、中高端定位的购物中心比例有明显上升，许多国际一线品牌，例如香奈儿、Christopher Bu、UA影院等，将成都定为西部入驻首城。根据盈石集团研究中心数据，成都商业物业市场存量为328万平方米。分商圈来看，春熙路作为城市商业腹地拥有存量79万平方米，排名第一；天府新区以74万平方米的商业存量位居第二。

商业物业未来供应

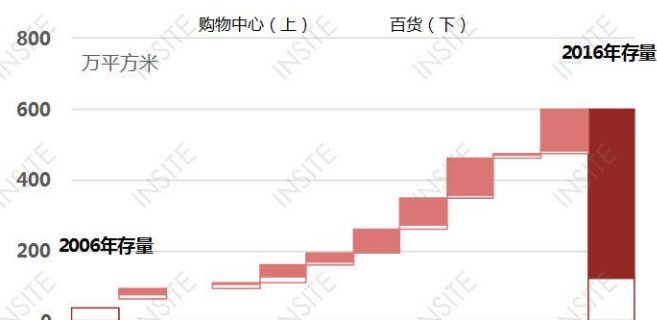
盈石集团研究中心数据显示，到2016年成都商业物业市场存量为600万平方米，较2013年增长32.06%，其中购物中心将达478万平方米，占比80%。成都在未来两年的商业新增项目将集中在春熙路和天府新区两大商圈。春熙路商圈将拥有更加高品质的国际化项目，这些项目将推进传统核心商圈的优化与升级，例如太古里将川西坝子建筑风格融入现代商业中心，打造出吸引眼球的街区式购物中心。随着天府新区行政规划的发布和基础配套的完善，其商圈的发展在未来两年将成为备受瞩目的焦点。因新区幅员广阔，未来供应储备充足，较低的地价伴随着较高的升值空间让天府新区成为开发商投资的重点地区。2016年底，天府新区商业物业存量预计达到186.39万平方米，成为成都商业供应高峰的主要来源。

图6 – 成都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上半年成都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年成都主要新增商业物业项目

项目名称	商圈	面积 (万平方米)	时间
远洋太古里	春熙路	19.4	14年4季度
凯德天府	新南天地	13.4	14年4季度
铁狮门晶融汇	春熙路	4.3	2015年
合景泰富誉峰	天府新区	12.0	2015年
银泰中心	天府新区	10.0	2016年

来源：盈石集团研究中心

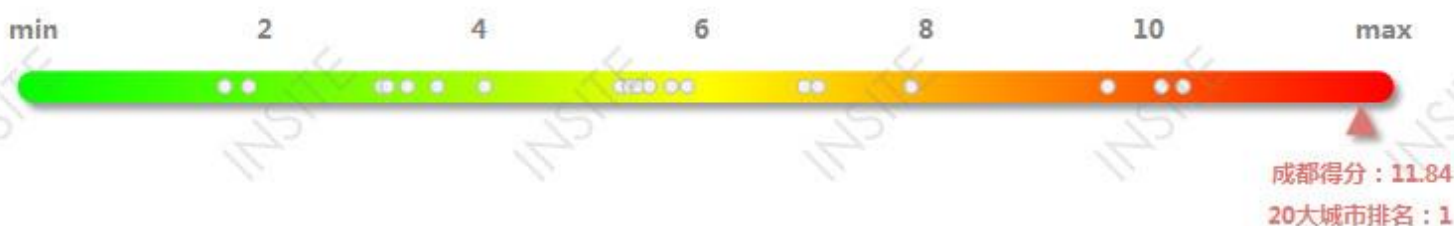
盈石集团研究中心从国内347个城市中甄选出最具城市综合竞争力、广义商业地产市场发展潜力和地区影响力的大城市进行定期追踪与深入分析，创立了**中国首个商业地产市场晴雨表“盈石指数体系”**，并于2014年4月16日面向全国发布了**【中国城市商业地产之盈石指数系列报告】**

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

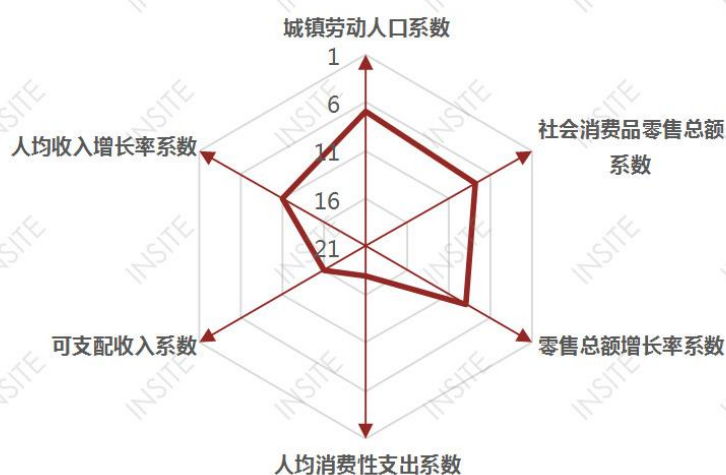


图9 – 盈石指数：中国城市商业物业供给强度



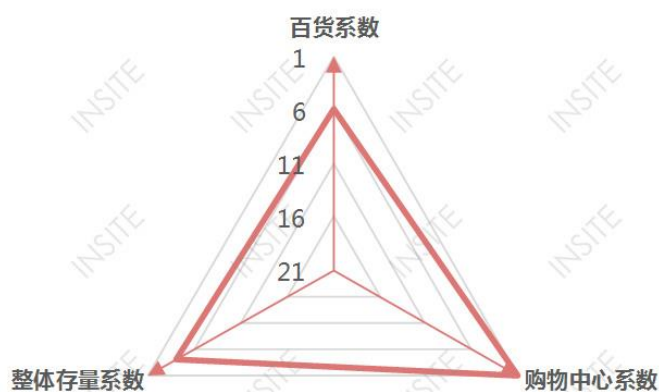
来源：盈石集团研究中心

图10 – 盈石指数：成都商业物业需求指数



*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：成都商业物业供给指数



*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

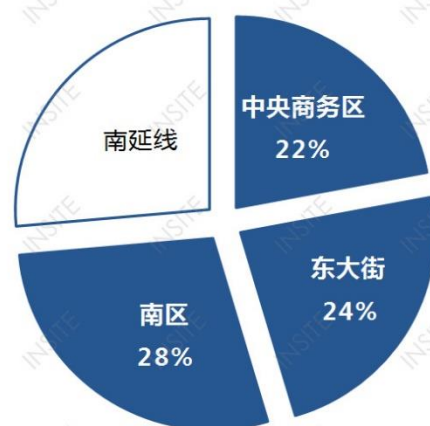
成都社会消费品零售总额巨大，加之城镇人口增加，成都商业市场的需求较为稳定；不过因为人均收入增长以及可支配收入较低等负面影响，商业物业的整体需求情况在20大城市中居于中下水平。供给指数方面，成都商业物业的存量居全国第四，其中购物中心存量为全国第一，而未来成都的商业业态也将以购物中心为主。供需结合来看，成都商业物业的供需不平衡状态给市场带来不少压力，巨大供给仍然需要一定时间消化。

商圈分布及特点

成都天府新区的规划中明确提出建立城市“双中心”的构想，写字楼商圈的分布与城市重心的南移趋向一致，主要集中在中央商务区和城南片区。与此同时，成都写字楼商圈明显具有沿地铁分布的特征，新兴商务区南区和南延线的发展得益于地铁1号线及沿线工程的开通。此外，成都市政府位于南区的新办公地一定程度上带动了该区写字楼的发展，安邦保险、民生银行、中国联通等企业相继入驻。南延线作为新兴商务区，依托政府提供的优质配套服务和优惠发展政策吸引了众多大型企业，入驻成都的世界500强企业大部分集中在此区域的天府软件园。而在未来天府新区的构建中，成都还将打造秦皇寺中央商务核心区，8万平方公里的商业规划规模将进一步提升南延线商圈整体水平，并最终构建发展成为成都天府新城的核心商务区域。

中央商务区和东大街商圈作为传统商圈，也呈现出发展新变化。高品质商务项目的增加除了依托区域内已经成熟完善的配套设施，也离不开旧城改造带来的存量供应提升。中央商务区和东大街一定程度上体现了是传统商务区的变革与优化，在未来较长时期内仍将是成都的商务核心区域。

图12 - 2014上半年成都甲级写字楼存量分布



来源：盈石集团研究中心

图13 - 成都市甲级写字楼商圈分布图



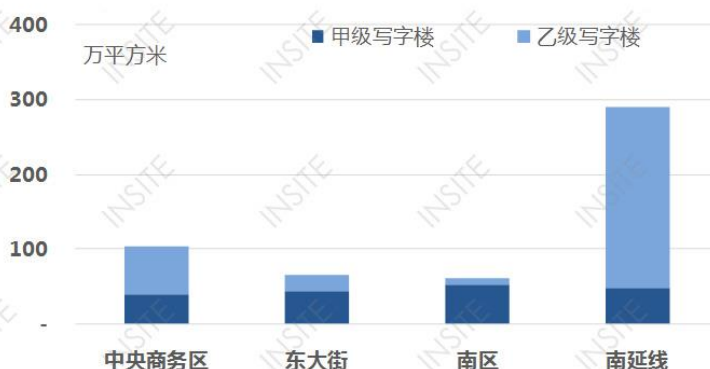
写字楼存量及变化

根据盈石集团研究中心统计，截止2014年上半年成都甲级写字楼存量达到182万平方米，四大商圈存量基本持平，南区以53万平方米位居首位。近年来入市的主要甲级写字楼包括：时代一号、国际金融中心、保利中心、中海国际中心等，平均体量为10万平方米。2010-2014时间段内入市的甲级写字楼项目在空置率方面差异较大，部分项目超过50%，整体空置率也高达30%的水平。大量的供应对写字楼租金价格造成波动，尤其是非核心商圈的南延线近年来散售乙级项目的入市大幅拉低了全市平均租金。成都南延线商圈拥有290万平方米的写字楼存量（截止2014年底），占比为56%，其中乙级写字楼存量就高达为241万平方米。

写字楼未来供应

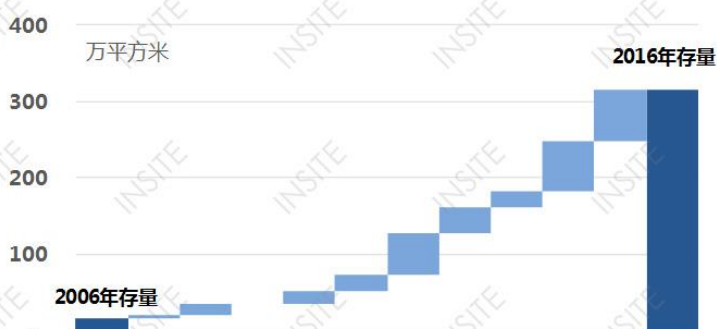
盈石集团研究中心数据显示，2010-2012年成都甲级写字楼每年新增量成直线上升趋势，存量由2010年初34万平方米陡增至2012年底127万平方米。在经历之后两年的平缓上升之后，2014年底甲级写字楼存量达到182万平方米。预计2016年底，成都甲级写字楼存量将提升至316万平方米，增幅将高达73%，因此未来两年无疑会迎来新增供给高峰。2014-2016年成都会以下项目入市：国际金融中心、OCG国际中心、领地环球金融中心、银泰中心等，每个项目体量均超过12万平方米。对于整个写字楼市场来说，在需求趋势稳定无较大上涨的背景下，巨大供给累积到2016年将迫使租金出现向下调整的态势。

图14 – 2014上半年成都写字楼存量



来源：盈石集团研究中心

图15 – 成都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年-2016年成都主要新增写字楼项目

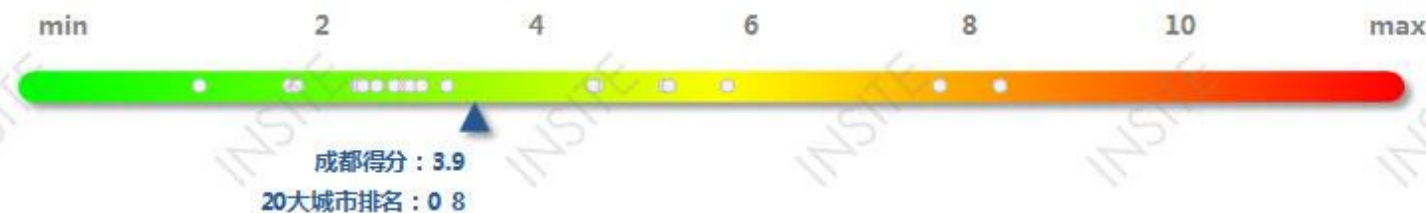
项目名称	商圈	面积 (万平方米)	时间
国际金融中心	中央商务区	13.0	2014年
西部国际金融中心	东大街	9.0	2015年
OCG国际中心	南延线	16.2	2016年
领地环球中心	南延线	10.0	2015年

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

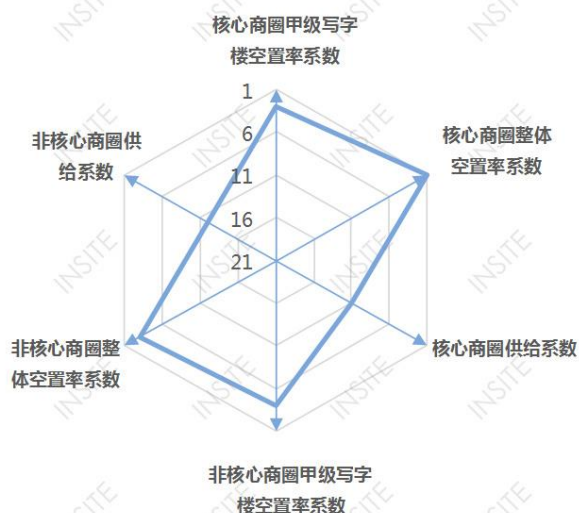


来源：盈石集团研究中心

图18 – 盈石指数：成都写字楼需求指数



图19 – 盈石指数：成都写字楼供给指数



*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

成都庞大的人口系数、高增长的经济指标以及充足的外商投资成为写字楼需求的强有力支撑，但因第三产业占比在20大城市中处于中游。成都的写字楼供给在20大城市中处于中游，但却拥有前三的空置率系数，核心与非核心商圈的甲级、乙级写字楼无一例外都面临空置率持续高企的困境。

市场展望

整体城市展望

2014年11月24日国务院正式印发《四川天府新区总体方案》，这意味着成都天府新区的构建正式启动。总面积1578km²的天府新区中成都片区面积最大，达到1293km²。以“一城一区一带”为规划思路的新区将形成高端产业集群、创新科技园区、山水田园休闲区为一体的城市生态圈；“一城”为创新科技城，以兴隆湖为中心，“一区”为秦皇寺中央商务区，占地8平方公里；“一带”为锦江生态带，7平方公里的生态区将成为休闲品质的都市功能新区；“两镇”即合江镇和太平镇，将打造为生态农业示范区。天府新区的构建将最终形成成都“双中心”的城市格局，城市重心南移趋势已经加快。

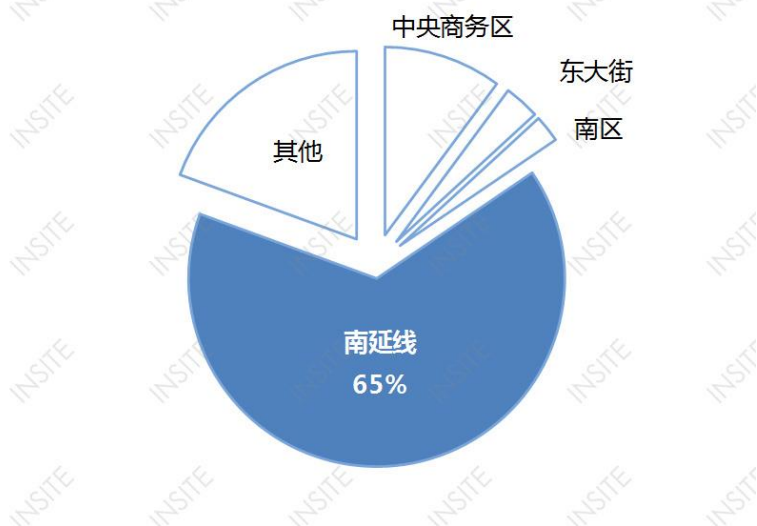
商业物业市场展望

未来两年成都的传统核心商圈春熙路和盐市口将迎来不少通过旧城改造拔地而起的高端项目，例如铁狮门晶融汇、仁和春天三期等，届时将进一步提升商圈内商业物业的品质，这将有力保障春熙路仍然是国际大牌和创新业态入驻成都的首选。成都城南片区商圈近十年发展迅猛，未来两年仅新南天地和天府新区两大商圈就将占有总量的31%，如春笋般新建的商业项目多定位中端或中高端。

写字楼市场展望

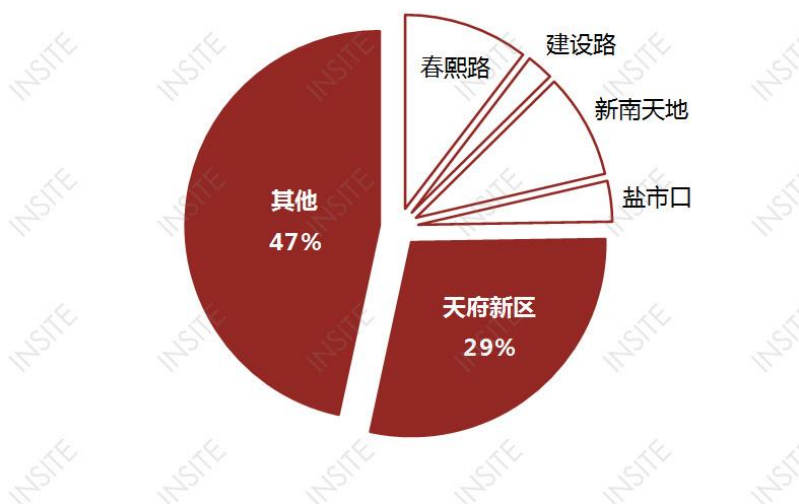
未来短期内，成都写字楼供应主要集中在南延线商圈，占比达到68%。南延线涵盖成都第一绕城以南的广阔区域，而这一区域不仅有已经成熟完善的天府软件园为依托，更为重要的是南延线是未来天府新区的重点发展片区，秦皇寺中央商务区就坐落于此。尽管面临写字楼空置率较高的背景，但预计未来成都写字楼的存量会继续攀升，而更多大体量、高品质管理的甲级项目将相继入市。

图20- 2014下半年-2016年成都写字楼各商圈未来供应



来源：盈石集团研究中心

图21 - 2014下半年-2016年成都商业物业各商圈未来供应



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