

2014年

www.INSITEasset.com

INSITE: 盈石

厦门商业地产市场概览

厦门城市概览 02

厦门商业物业市场 04

厦门写字楼市场 07

盈石指数 03/06/09

厦门—自贸区助力服务业



城市简介

厦门市位于中国东南沿海地区，濒临台湾海峡，同时与泉州、漳州两市接壤。厦门是我国历史悠久的对外贸易的重要口岸，位于海峡西岸的厦门港终年不冻、港阔水深。厦门下辖六个行政区，其中思明区、湖里区分别占据厦门岛的南北部分。厦门岛与台湾的金门岛隔海相望，特殊的地理位置使厦门成为对台经济政策的主要实施地。厦门除了是我国最早的经济特区之一，还是国家综合配套改革试验区之一，以及两岸区域性金融服务中心、东南国际航运中心、大陆对台贸易中心、两岸新兴产业和现代服务业合作示范区。



厦门自贸园区助力服务业发展

2014年底，中国（福建）自贸试验区获批，由厦门、福州和平潭三个自贸园区组成。福建省正制订自贸区的统一负面清单，预计将于2015年3月正式挂牌成立。厦门自贸园区面积最大，达43.78平方公里，涵盖两岸贸易中心核心区以及东南国际航运中心海沧港区。预计厦门自贸区将促进跨境电子商务公共服务平台的形成和发展，提升整体服务业水平。

厦门在二线城市中虽然拥有最高的城镇化率，但是其常住人口仅373万人，在盈石集团研究中心所研究覆盖的20大城市中为最低，且远远低于二线城市常住人口1,032万的均值。由于人口基数低，厦门的服务业发展并没有完全享受到高城镇化率带来的人口红利，其服务业增加值在20大城市中也同样为最低。

厦门经济对房地产依赖度较高

厦门2013年城市居民人均可支配收入位于20大城市第五，仅次于深圳、上海、广州和宁波，高于北京。然而近年厦门房价上涨的速度快于经济和居民收入的涨幅，岛内房价已接近深圳、广州市中心区的水平。2013年厦门房地产业对第三产业的贡献率为22.7%，房地产依赖度较高。高企的房价给居民生活水平和企业的经营成本带来负面影响，不利于厦门以中低端制造业为主的工业转型升级，更难以带动服务业规模的扩大。

表1 - 2013年厦门市主要统计指标

面积（平方公里）	1,573
常住人口（百万）	3.73
户籍人口（%）	52.8
地区生产总值（亿元）	3,018.2
地区生产总值增速（±%）	9.4
三次产业结构	0.9:47.5:51.6
外商直接投资（亿美元）	18.7
社会消费品零售总额（亿元）	974.5
社会消费品零售总额增速（±%）	10.5
城市居民人均可支配收入（元）	41,360
城市居民人均消费性支出（元）	26,864
居民消费价格指数	102.3

来源：厦门市统计局

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



图2 – 盈石指数：厦门基础设施竞争力指数

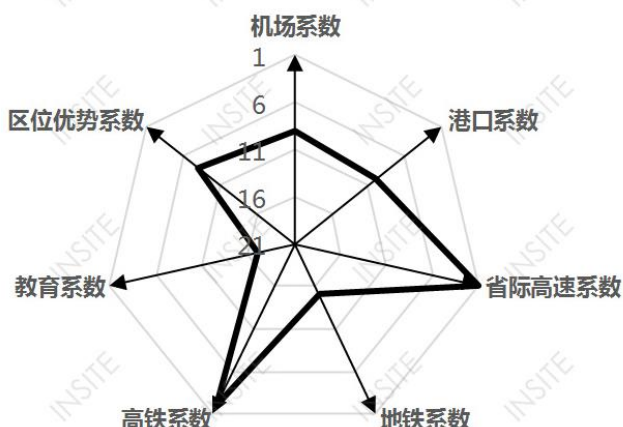


图3 – 厦门在建及规划地铁线路示意图



*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

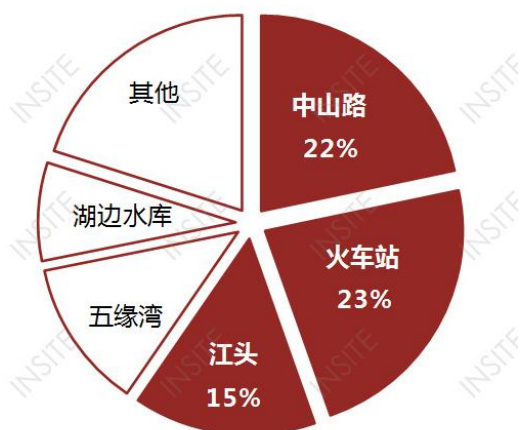
从20大城市的基础设施竞争力来看，由于在区位、教育、机场以及地铁建设这几个重要指标上跟其他城市相比较为落后，厦门排名位于倒数第四。随着厦门市政府加大在基础建设的投入，未来厦门在城市基础设施竞争力指数中的排名将得以提升。从市区交通来看，2014年厦门地铁1号线、2号线已经开工，3号线也即将于2015年开工。预计到2020年，厦门将建成4条地铁线路，全长147公里，这将改变厦门市快速公共交通完全依赖BRT的现状。在对外交通方面，厦门将借助高铁的开通以及第二机场的建设来维护其在东南沿海地区中的重要地位。厦深高铁在2013年底通车，使得厦门至珠三角的时间缩短至两到三个小时；未来福州厦门之间还将在现有福厦铁路之外新建一条高速客运专线，这无疑将加快海峡西岸城市群之前的融合。厦门第二机场是翔安国际机场，定位为闽南区域性航空枢纽，预计将于2015年开工建设、2020年投入使用。围绕建设东南国际航运中心的目标，厦门港在近年经济环境不容乐观的情况下采取积极鼓励政策从而保持了稳定增长，2013年位居全球集装箱港口第17位，较2012年上升两位。预计未来厦门自贸区的成立将刺激厦门港进一步提升。

商圈分布及特点

厦门优质商业物业商圈分布在厦门岛内的思明区和湖里区，呈现自西南延伸至东北的走向。核心商圈为岛内西南的中山路、火车站、江头三个片区。这三个片区依靠物流、贸易业和旅游业较为成熟，交通和市政配套便利，但旅游旺季道路交通会有较为严重的堵塞。中山路步行街有着悠久的历史、特色的南洋建筑，其中2011年开业的中华城是体量最大、档次最高的购物中心。中山路商圈以旅客为主要目标消费群，但是片区内多个项目定位不清晰、招商混乱，场内较大空置。火车站商圈以周边居民和旅客为消费群，中低档商业配套为主，代表项目是罗宾森广场。江头为高档住宅区和次商务区，商圈内以磐基名品中心、SM新生活广场这两个中高档商业项目为代表，吸引了众多国际品牌进驻，其中磐基名品中心囊括了多个首次进驻厦门奢侈品牌如GUCCI、GIEVE&HAWKES、OMEGA、S.T.Dupont 等。湖边水库位于岛内中部偏东，拥有成熟的住宅群，是区域型商圈。

五缘湾商圈地处岛内东部沿海，位于厦门政府这几年大力发展的商务区，吸引了多个开发商进入，代表项目为湖里万达广场以及乐都汇购物广场。此外，在岛外住宅项目持续热销、入住人群日益增多的情况下，以集美新城、翔安新城为代表的区域也将陆陆续续形成多个新兴商圈，有望进一步丰富厦门商业物业市场的商圈层次。

图4 - 2014上半年厦门商业物业存量分布



来源：盈石集团研究中心

图5 - 厦门市优质商业物业商圈分布图



来源：盈石集团研究中心

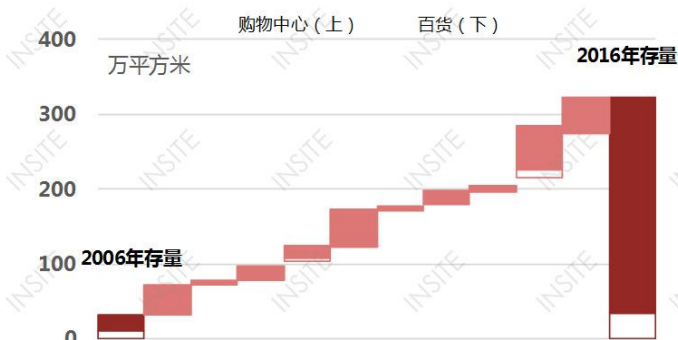
商业物业存量及变化

厦门商业物业市场早期以百货为主导，而随着禹洲世贸商城A区、SM城市广场在2001年相继开业，购物中心逐渐成为市场主角。经过2007年及2011年的供应高峰后，最近三年开业的购物中心明显减少。根据盈石集团研究中心的跟踪数据，2014年上半年，厦门商业物业市场的存量达197万平方米，其中购物中心约175万平方米，占比达89%。购物中心提供的一站式消费及体验逐渐被厦门消费者所认同，业态单一的百货不得不进行经营调整以改善门庭冷落鞍马稀的现状，2013年厦门迎来了百货调整高峰。其中，竞争激烈的中山路商圈首当其冲：1987年开业的厦商百货中山店经过三个月的装修升级在2013年10月重新开业；而巴黎春天百货在2013年11月关掉了中山路商圈其中一家分店；天虹商场名汇店也于2013年11月底正式结业。与此同时，为避开岛内激烈的竞争，百货也开始往岛外开拓新市场，厦商百货、来雅百货于2013年分别进驻海沧区和翔安区。

商业物业未来供应

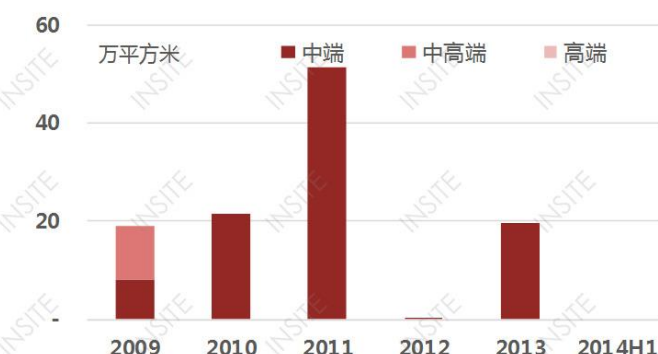
厦门商业物业市场新一轮供应高峰期即将来临，盈石集团研究中心数据显示，到2016年厦门商业物业市场存量将达到328万平方米，较2013年增长67%。其中购物中心将达289万平方米，占总存量88%。以五缘湾为代表的非核心商圈将成为新供应的主要来源，并且带来多个定位较为高端的项目。如将于2015年开业的位于湖边水库的君尚百货以及位于五缘湾的美岁名品购物中心，都将带来6万平方米的商业建筑面积，而体量为9.3万平方米的华洋广场也将在2015年开业。此外位于江头同样定位高端的SM三期将于2016年开业，带来6.7万平方米的商业建筑面积。

图6 – 厦门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上半年厦门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年厦门主要新增商业物业项目

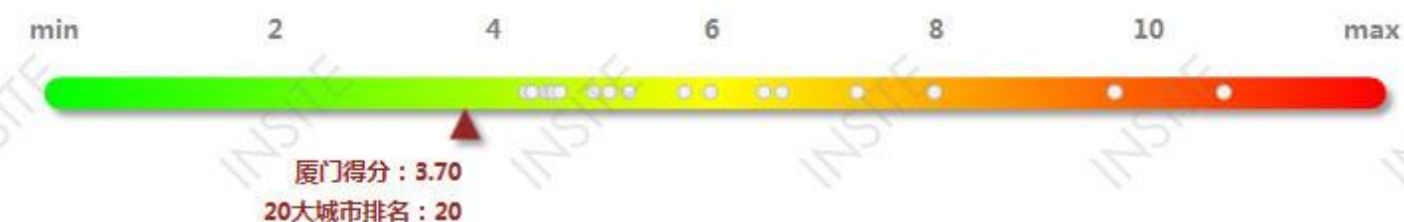
项目名称	商圈	面积 (万平方米)	时间
东百蔡塘广场	湖边水库	7.2	14年3季度
君尚百货	湖边水库	6.0	2015年
国贸商场	其他	14.0	2015年
美岁名品	五缘湾	6.0	2015年
华洋广场	五缘湾	9.3	2015年
SM三期	江头	6.7	2016年

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

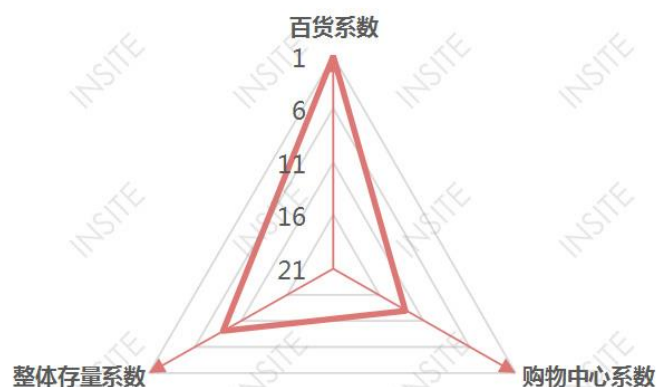


来源：盈石集团研究中心

图10 – 盈石指数：厦门商业物业需求指数



图11 – 盈石指数：厦门商业物业供给指数



*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

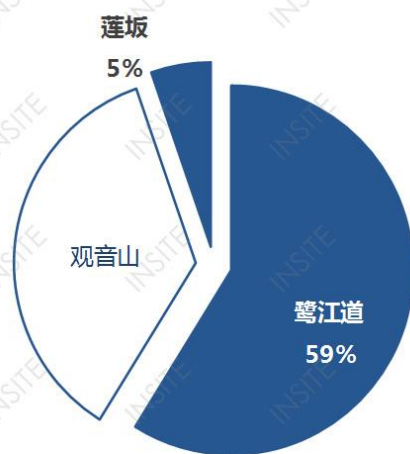
尽管厦门的城市居民人均可支配收入、人均消费性支出这两个指标都处于20大城市排名的前列，但是由于人口基数过低，大幅拉低了其商业市场的规模。厦门的社会消费品零售总额在20大城市中排名倒数第一，仅仅为广州的七分之一。以上因素综合导致了厦门在城市商业物业需求强度的排名中垫底的现状。从商业物业的供给来看，无论是存量还是未来供应，厦门在20大城市中则处于中游的地位。

商圈分布及特点

厦门市甲级写字楼商圈分布在岛内，可以划分为鹭江道、观音山和莲坂三个区域。鹭江道商圈正对鼓浪屿旅游景区，沿海岸线分布着多栋写字楼，主要进驻企业为物流贸易类企业及银行金融机构。从最早的银行中心、国际银行大厦和建行大厦，到近年入市的财富中心、世纪中心，鹭江道商圈逐渐稳固其在厦门甲级写字楼市场不可动摇的中心地位。莲坂商圈位于厦门岛的中部，靠近厦门火车站，商务配套较为完善。磐基中心是莲坂商圈目前唯一一栋甲级写字楼，这个综合体项目还包括五星级酒店及高档购物中心，吸引了包括基金、证券及物流贸易类优质企业租户。观音山商圈位于岛内东部，属于厦门政府大力发展的两岸金融中心，办公楼开发量在近年井喷，但是进驻企业依然是以本地制造业为主。由于近期经济放缓，再加上两岸服贸协议搁浅，外商投资放缓，给两岸金融中心的建设带来负面影响。

岛外聚集了中低端制造业生产基地，相较于岛内完善的配套，岛外市政配套较为不足，但是因为远低于岛内房价，岛外住宅发展较快。政府积极推动集美区厦门高铁站周边商务区的建成，目前位于集美新城的杏林湾商务中心是岛外写字楼较为集中的办公场所。

图12 - 2014上半年厦门甲级写字楼存量分布



来源：盈石集团研究中心

图13 - 厦门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，截止2014年上半年厦门甲级写字楼存量达到37.7万平方米。分商圈来看，起步最早、景观优越的鹭江道商圈占59%，达到22.2万平方米；其次是新兴商务区观音山商圈占36%，为13.5万平方米。自1999年银行中心入市开始计算，厦门甲级写字楼市场发展较为平稳，过去的15年里平均每年新增供应仅为2.3万平方米，2014年厦门甲级写字楼开始踏入快速发展阶段。目前厦门写字楼市场中，乙级写字楼体量要远远超过甲级写字楼，截至2014年上半年乙级写字楼存量比甲级写字楼的存量超过五倍，达到约200万平方米。其中，观音山商圈占比超过四成，主要是由于过去两年多的时间里大量总部企业用地集中入市。包括天守营运中心、安踏营运中心、九牧王营运中心、虎都营运中心、鸿星尔克营运中心等。

写字楼未来供应

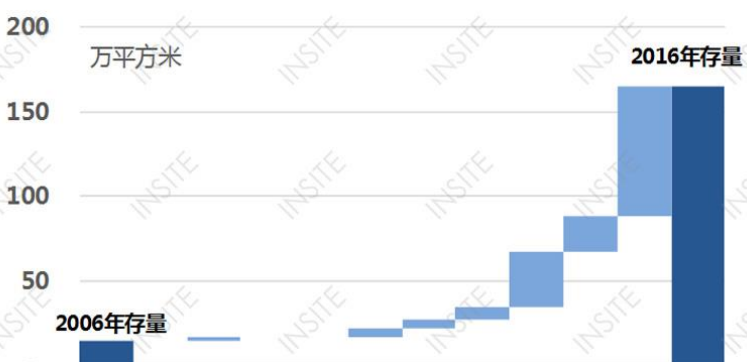
盈石集团研究中心数据显示，到2016年厦门甲级写字楼存量将达到165万平方米。2014年厦门正式开启甲级写字楼供应高峰的帷幕，在接下来的两年多的时间里，多栋高品质的甲级写字楼将陆续入市，进一步提升厦门写字楼市场的整体硬件水平。譬如鹭江道商圈的世侨中心、裕景中心以及世茂国际中心，这三栋优质甲级写字楼预计将总共带来将近15万平方米的办公建筑面积。观音山商圈过去几年集中出让的地块中的写字楼项目将继续交付使用，包括两栋超高层即中航紫金广场、海峡明珠广场，预计将总共带来约22万平方米的办公建筑面积。

图14 – 2014上半年厦门写字楼存量



来源：盈石集团研究中心

图15 – 厦门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年下半年-2016年厦门主要新增写字楼项目

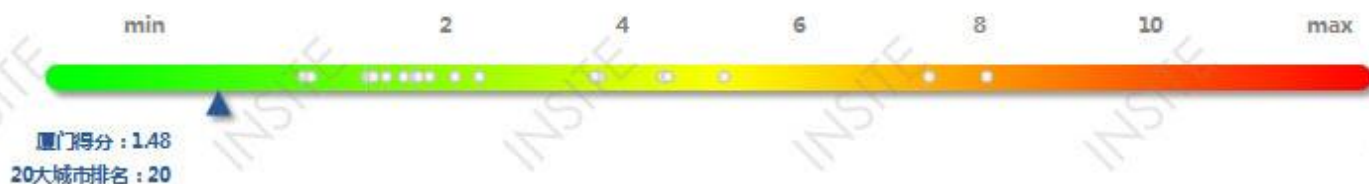
项目名称	商圈	面积 (万平方米)	时间
世侨中心	鹭江道	3.3	14年3季度
裕景中心	鹭江道	5.6	2015年
世茂国际中心	鹭江道	6.0	2015年
中航紫金广场	观音山	13.0	2015年
海峡明珠广场	观音山	9.0	2016年

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】**

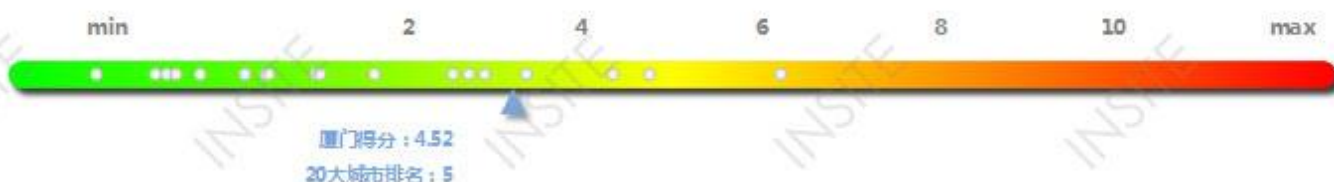
其中**【盈石指数】中国城市写字楼供给指数与需求指数**显示：

图16 – 盈石指数：中国城市写字楼需求强度



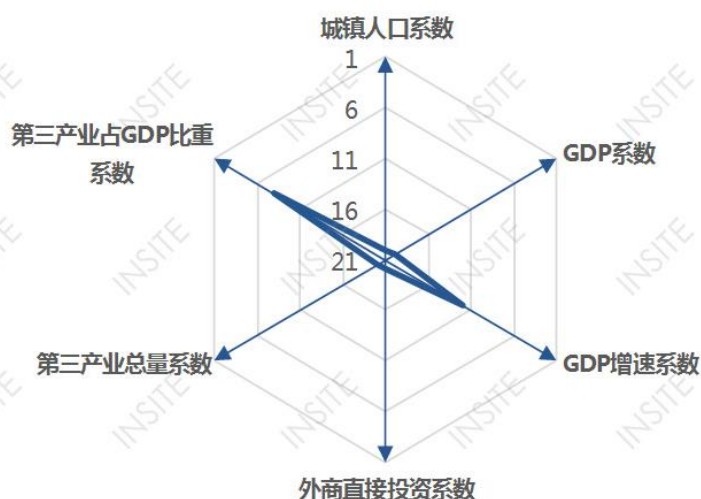
来源：盈石集团研究中心

图17 – 盈石指数：中国城市写字楼供给强度



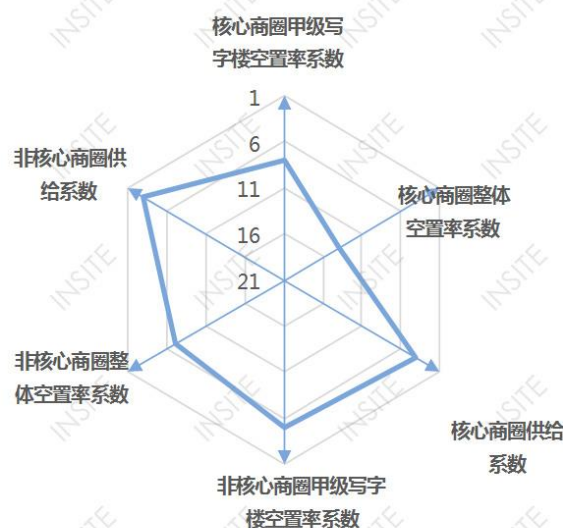
来源：盈石集团研究中心

图18 – 盈石指数：厦门写字楼需求指数



*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：厦门写字楼供给指数



*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

受经济、人口规模较小的限制，厦门的城市写字楼需求强度在20大城市排名中垫底。无论是第三产业还是外商直接投资指标，厦门都缺乏与大部分城市抗衡的基础，服务业规模过小决定了厦门的商业地产需求相对有限。从供给的角度来看，厦门写字楼市场的供应压力处于中游，但受政府力推新商务区的影响，非核心商圈在短期内将面临集中入市的消化压力。

市场展望

整体城市展望

厦门未来城市发展的根本关键在于调整经济结构以及提升对优秀产业人才的吸引力。除了中低端制造业需要转型升级，厦门整体服务业结构仍待优化，行业竞争优势也尚待培育，否则无法释放制造业和服务业之间的联动效应。未来厦门有望借助自贸区的发展以及两岸交流的加快，推动服务业往多元化、高端化发展，从而提升商业地产的发展潜力。

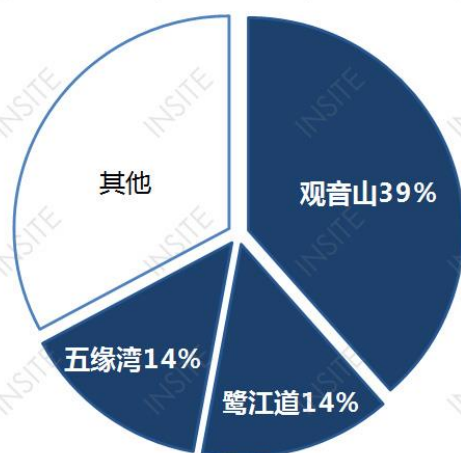
商业物业市场展望

厦门商业物业市场供应高峰已经来临，从供应的分布来看，非核心商圈是供应主力，这也意味着未来厦门的商业市场将呈现多中心并同发展的格局。大量供应集中入市势必将对市场的消化能力造成压力，特别是在消费人群数量不足、周边配套以及公共交通尚未能跟得上这些商业综合体快速发展的时候。可以预见短期内这些项目将面临一定的招商困难。

写字楼市场展望

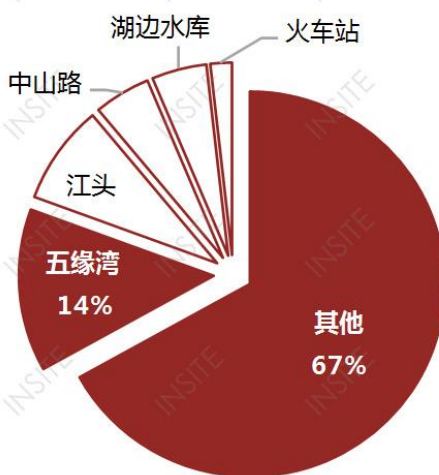
对厦门写字楼市场来说，接下来的几年的时间将是一个快速跃升的发展时期。远高于此前年均入市体量的写字楼项目将在数量和质量上改变目前厦门写字楼市场的格局。这主要将归功于岛内主要写字楼商圈都推出优质开发商主导的综合体项目。除了此前提到的两年内即将入市的项目，厦门在建第一高楼——约339米的厦门国际中心、以及华润中心、磐基中心二期的高品质写字楼项目也在筹备中。包括鹭江道、江头、五缘湾以及正在大兴土木的两岸金融中心在内，未来厦门将呈现多个商务中心区鼎立。

图20- 2014下半年-2016年厦门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年厦门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