

2014年

www.INSITEasset.com

INSITE: 盈石

沈阳商业地产市场概览

沈阳城市概览 02

沈阳商业物业市场 04

沈阳写字楼市场 07

盈石指数 03/06/09

沈阳金廊，
商业地产新纽带



城市简介

辽宁省省会沈阳市位于东北地区南部，是东北亚经济圈和环渤海经济圈的中心，中国东北地区的经济、文化、交通和商业中心，也是中国最重要的以装备制造业为主的重工业基地。沈阳是环渤海经济圈的骨干城市和支点城市之一，在以沈阳为中心的150公里半径内，集中了8个以基础工业和加工工业为主的主要城市，较强的结构互补性和较高的技术关联度，结合相对较强的区域优势，使沈阳对周边城市产生了较大的向心力和带动力。

沈阳经济区建设助推沈阳经济发展

沈阳是正在建设中的沈阳经济区（沈阳都市圈）的核心。该经济区由核心城市沈阳和鞍山等周边7个城市组成，是我国重要的重化工业发展基地之一，是东北地区经济发展的重要区域和辽宁省的经济核心地带。

沈阳经济区发展重点在于加强产业集群、区域经济带和区域基础设施的建设，从而完善资源统筹和推动城乡一体化，最终促进区域经济的高速发展。区域一体化建设包含基础设施、交通、环保、社保、金融等领域的一体化以及城市连接带和新城的建设等。

金廊商圈，沈阳商业地产新纽带

沈阳中央都市走廊（金廊）工程是沈阳城市发展战略的核心概念。金廊南起浑南新区，北至沈北新区，全长约30公里，平均宽1至3公里，意在建立一个汇集金融、商贸、科技、文化、体育等的产业带从而完善城市功能，提高城市竞争力，发展新兴产业并创建新的投资热点。

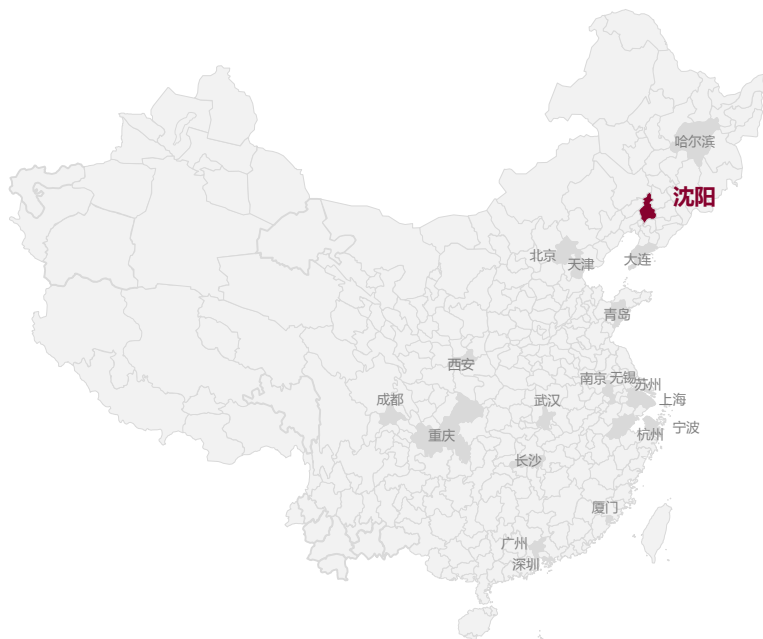


表1 - 2013年沈阳市主要统计指标

面积（平方公里）	12,948
常住人口（百万）	8.3
户籍人口（%）	88.1
地区生产总值（亿元）	7,158.6
地区生产总值（±%）	8.8
三次产业结构	4.7 : 51.8 : 43.5
外商直接投资（亿美元）	58.1
社会消费品零售总额（亿元）	3,186.1
社会消费品零售总额（±%）	13.7
城市居民人均可支配收入（元）	29,074
城市居民人均消费性支出（元）	22,252
居民消费价格指数	102.5

来源：沈阳市统计局

图1 - 沈阳金廊



来源：沈阳市统计局

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：沈阳基础设施竞争力指数

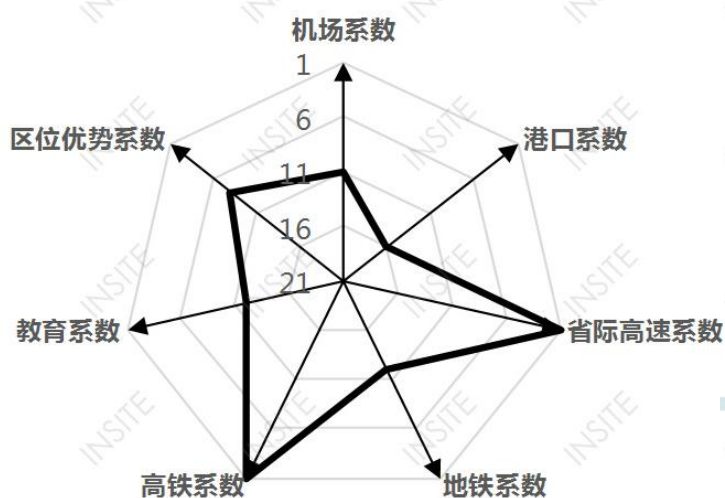
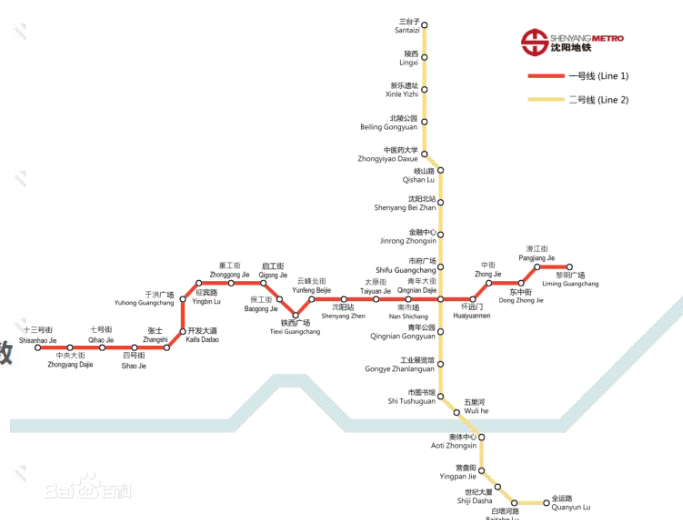


图4 - 沈阳地铁线路图



*该城市在坐标轴上的位置代表其该分项得分在20大城市中的排名

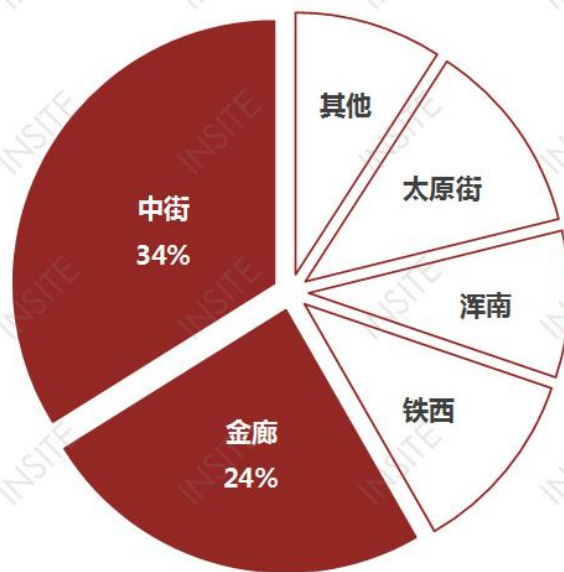
来源：盈石集团研究中心

沈阳的基础设施竞争力在排名中处于中等水平，在指数构成上可以看出省级高速系数、高铁系数、区位优势系数和机场系数较高。沈阳桃仙国际机场是中国八大区域性枢纽机场之一，东北地区重要航空枢纽，辽宁中部城市群（沈阳经济区）共用机场。截至2013年，沈阳机场航线达到149条，年旅客吞吐量达到1210.7万人次，沈阳新航站楼经过2年多建设于2013年8月正式运行。沈阳是东北地区铁路枢纽，多条铁路干线交汇于此，其中沈阳北站是东北最大的火车站，从沈阳始发的列车主要由沈阳北站开出。沈阳凭借其地理位置、工业基础、科技实力和交通网络等因素，提升其区域优势竞争力。但沈阳的教育系数、地铁系数和港口系数则较低，拉低沈阳整体城市基础设施竞争力水平。

商圈分布及特点

沈阳商业物业市场主要分为金廊、中街、铁西、浑南和太原街五大商圈。其中中街商圈是沈阳主要步行街之一，入驻品牌覆盖范围广泛，从本土低档品牌到国际高端品牌不等。太原街商圈是沈阳传统商圈，商业物业市场发展比较成熟，业态多样，品牌丰富，不过由于受百货业低迷影响，美美百货、伊势丹百货等项目纷纷闭店甚至退出沈阳市场。金廊商圈是随着政府规划而新形成的商圈，近几年有大量商业项目入市，商业项目运营管理水平 and 品牌租户品质都高于其他商圈。铁西商圈形成较早，其目标客户主要定位为本区域消费者。浑南商圈是沈阳新兴商圈，主要围绕十二运场馆等建成，为沈阳的消费者提供又一个新的消费市场。

图5 - 2014年沈阳商业物业存量分布



来源：盈石集团研究中心

图6- 沈阳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

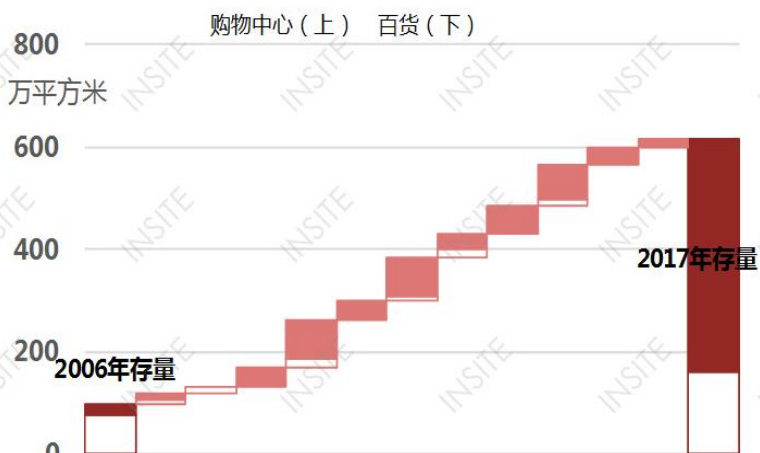
截止2014年，沈阳商业物业市场存量为486万平方米，中街商圈以34%的存量占比排名首位，金廊商圈虽起步较晚，但拥有大量的大体量、高品质的商业物业项目，存量占比24%，排名沈阳六大商圈第二位。传统的太原街商圈、铁西商圈占比分别为12%、11%，分列三、四位，浑南商圈正处于发展阶段仅占比9%，排名最后。从业态来看，沈阳商业物业市场以购物中心为主，截至2014年末，沈阳主要商圈购物中心存量达到336万平方米，占沈阳商业物业市场存量的69%，是百货业存量的2倍以上。

按商业物业的等级划分，中端商业项目占比最高，达41%，中高端项目占比36%排位第二，含万象城等商业项目在内的高端项目存量占比12%。沈阳商业市场存量相对较大，且同质化现象较为严重，不少项目都逐步通过内外部改造增加亮点，吸引消费者。位于中街商圈的星汇广场和位于太原街的新世界百货（中华路店）等项目的改造都已完成，并重新营业。同时政府相关部门也在积极需求未来项目如何差异化的解决方案，以更有效促进沈阳商业物业市场的繁荣发展。

商业物业未来供应

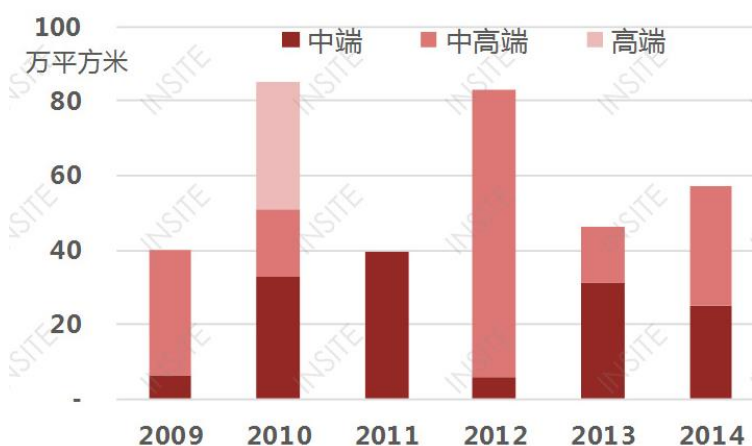
根据盈石集团研究中心统计数据，截至2017年末沈阳商业物业市场未来供应为128万平方米，超过现有体量的26%。其中，百货业态的比例不足8%，购物中心将继续主导沈阳商业物业市场。从未来供应的分布上来看，金廊商圈以接近70万平方米的未来供应量位于各商圈之首，占比总体未来供应53%，浑南商圈、中街商圈、铁西商圈和太原街商圈分别占比23%、14%、8%和2%分列二至五位。预计定位为商旅文项目的豫珑城将为沈阳商业物业市场带来新亮点。

图7 – 沈阳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年沈阳新开业购物中心及百货定位



来源：盈石集团研究中心

表2 – 2015-2016年沈阳主要新增商业物业项目

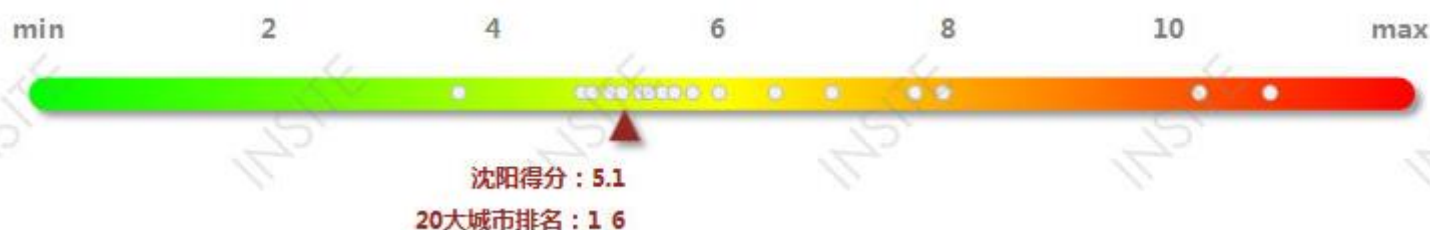
项目名称	商圈	面积 (万平方米)	时间
华润五彩城	铁西	10	2015年
豫珑城	中街	17	2015年
沈阳嘉里中心	金廊	22	2016年
新世界K11	浑南	26	2015年

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】**

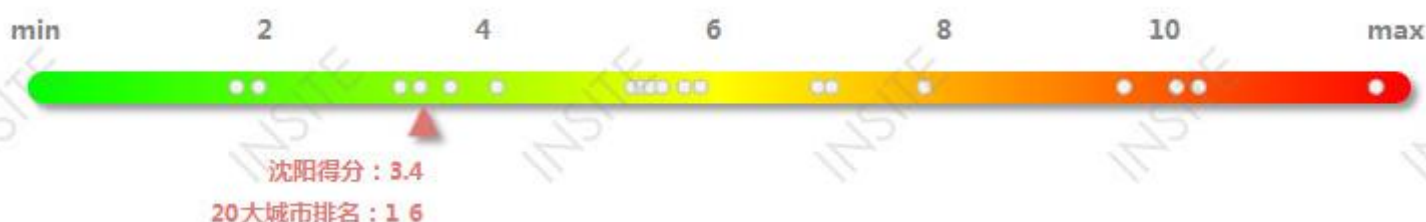
其中**【盈石指数】中国城市商业物业供给与需求指数显示：**

图9- 盈石指数：中国城市商业物业需求强度



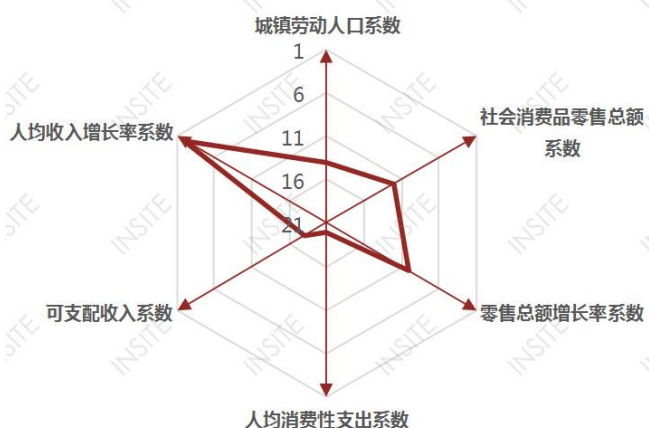
来源：盈石集团研究中心

图10- 盈石指数：中国城市商业物业供给强度



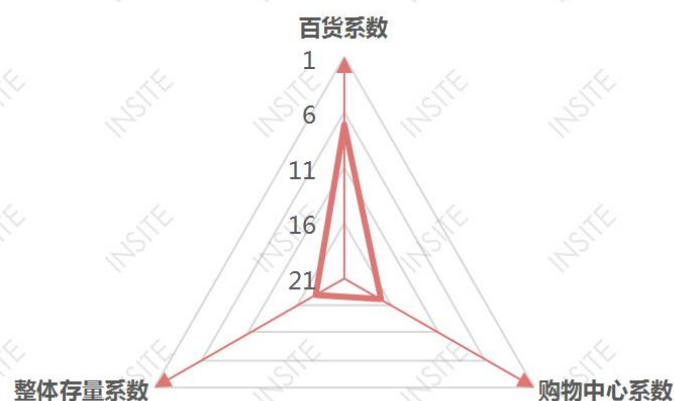
来源：盈石集团研究中心

图11 - 盈石指数：沈阳商业物业需求指数



*该城市在坐标轴上的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：沈阳商业物业供给指数



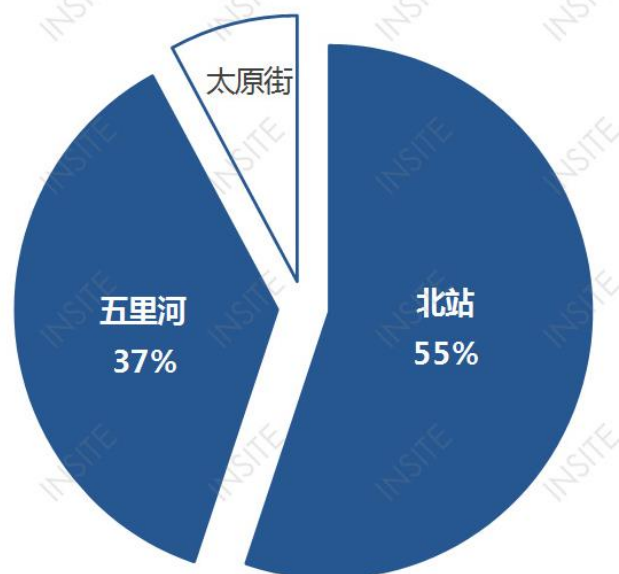
*该城市在坐标轴上的位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

沈阳商业物业市场供需指数在20大城市排名中均处在中下游水平，皆排名20大城市的第16位，显示沈阳商业物业市场发展并不充分。在需求指数中，沈阳人均收入增长系数较高，排位第二，但人均消费性支出系数较低，排名末位，而社会消费品零售总额系数及其增速系数排名中间位置，表明市场消费潜力有待释放。而在供给指数中，沈阳已知未来三年新增供应量不足现有存量30%，相较于其他19个城市来说，沈阳商业物业市场供给压力处于中下游。

商圈分布及特点

沈阳写字楼市场共分为三大核心商圈，分别是北站、太原街和五里河商圈。其中北站商圈是沈阳金廊北部的核心，也是沈阳最重要的写字楼市场，其乙级写字楼占比总存量58%，而甲级写字楼存量占比总存量超过60%，是不少有实力的内资企业和跨国公司的办公选址首选商圈。五里河商圈位于沈阳城区金廊南部，是沈阳第二大商圈，甲级写字楼占比总存量的37%，该区域IT相关行业密集，IBM，甲骨文等公司都入住该商圈。太原街商业氛围浓厚，同时也集中了大量乙级写字楼，甲级写字楼体量较小，约占整体甲级写字楼存量的8%左右，集中了很多日韩企业租户。目前浑南还在大规模建设中，尚未形成真正的商圈，预计今年将有超过30万平方米体量的甲级写字楼竣工入市。

图13- 2014年沈阳甲级写字楼存量分布



来源：盈石集团研究中心

图14 - 沈阳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

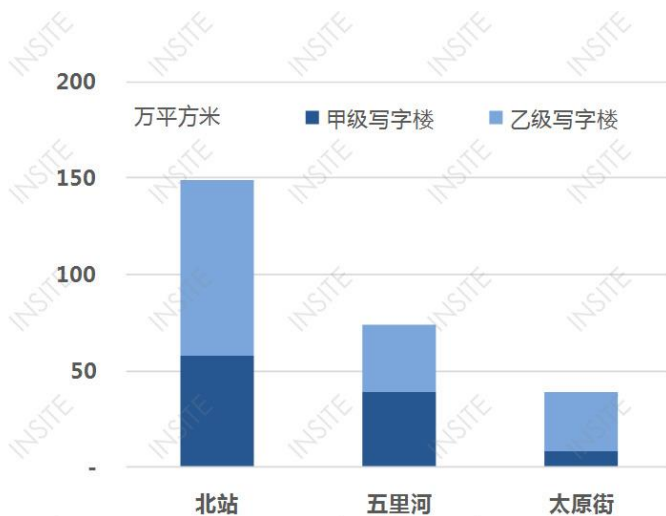
截至2014年末，沈阳写字楼市场现有存量近263万平方米，其中乙级写字楼存量超过157万，占比60%，甲级写字楼存量105万平方米，占比为40%。在20大城市中，沈阳的甲级写字楼存量相对偏低，这与沈阳多年以来致力于发展重工业有关。2009年至2013年的5年间，沈阳地区生产总值中第三产业占比逐年下降至43.5%，这也抑制了写字楼市场的发展速度。随着经济结构改革的深入，沈阳写字楼市场发展逐步加速。在现有甲级写字楼105万平方米存量中，超过54万平方米是于2014年入市的，占比超过50%，大规模集中入市直接导致了沈阳写字楼市场空置率大幅上升，沈阳甲级写字楼年末空置率高达46%，而未来三年还有接近现有存量2.5倍的甲级写字楼新增供应入市。对于写字楼需求还有待开发的沈阳来说，今后几年存量去化将是开发商面临的一个严峻挑战。预计将有部分项目调整入市时间甚至使用性质。

写字楼未来供应

随着城市规划的逐步实施，沈阳市有大量的写字楼项目和综合体项目建设得如火如荼，并将于未来两至三年内集中入市。

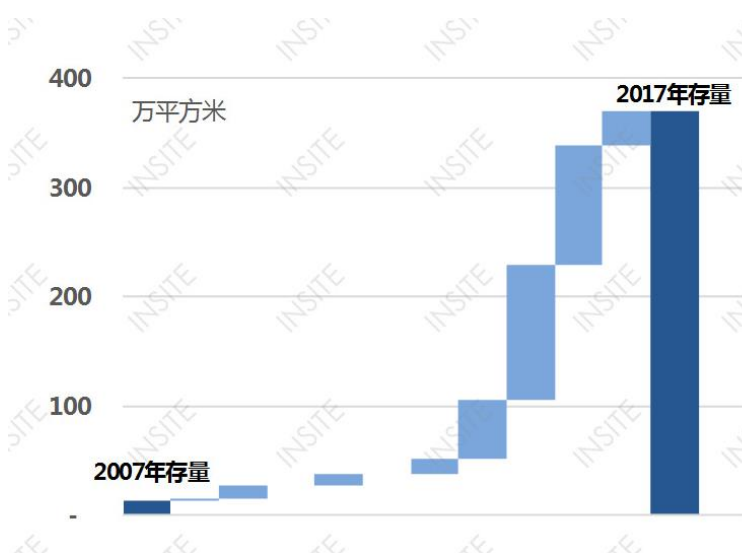
未来新增写字楼项目将主要位于金廊两端的北站商圈和五里河商圈，长期来看这有助于上述两个商圈形成理想的商务氛围。在预计未来三年入市的265万新增甲级供应中，北站商圈占比最高，接近130万平方米。而尚在建设中的浑南商圈也将有约27万平方米的新增供应与2015年入市。

图15 - 2014年沈阳写字楼存量



来源：盈石集团研究中心

图16- 沈阳甲级写字楼历年新增供应量



来源：盈石集团研究中心

表3 - 2015-2016年沈阳主要新增写字楼项目

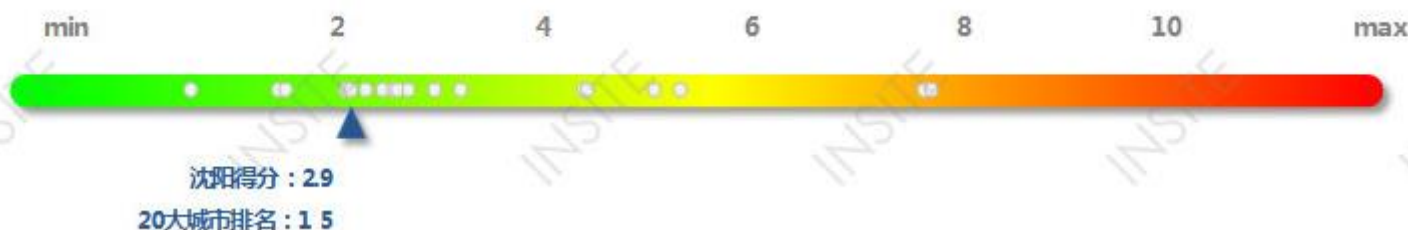
项目名称	商圈	面积 (万平方米)	时间
世茂五里河	五里河	20	2015年
新世界会展中心	浑南	10	2015年
恒隆市府广场	北站	66	2016年
国际金融中心	北站	28	2016年

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：沈阳写字楼需求指数

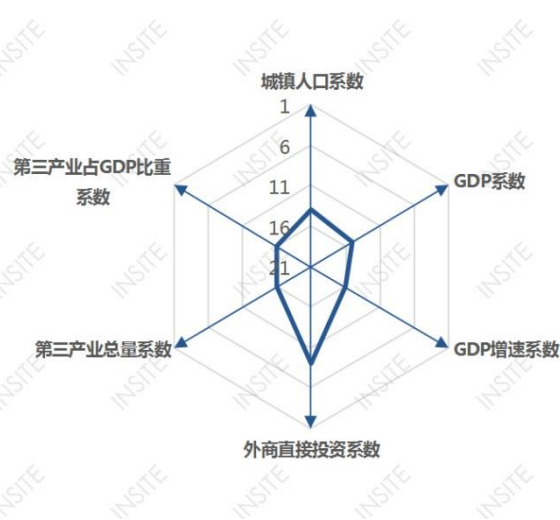
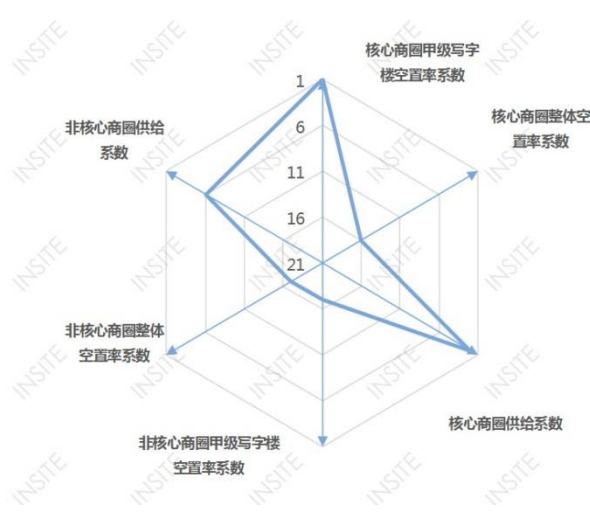


图20 - 盈石指数：沈阳写字楼供给指数



*该城市在坐标轴上的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

*该城市在坐标轴上的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

写字楼供需指数排名显示沈阳写字楼市场已经进入供大于求的阶段。沈阳写字楼需求指数在20大城市中排名第15名。在需求指数排名中，除外商直接投资系数排名第9位外，城镇人口系数、GDP系数、GDP增速系数、第三产业总量系数和第三产业占GDP比重系数都排名20大城市的14-16位，需求还有待发掘。沈阳写字楼供应指数排名第7位，沈阳核心商圈甲级写字楼空置率系数及核心商圈供给系数排名都较高，显示供应压力偏大。

市场展望

沈阳是中国重工业基地之一，也是东北重要的核心城市，在大力发展第二产业的同时，如何升级产业结构，减少对能源和基本原材料过度依赖，增加第三产业和高科技制造业的占比将是沈阳面临的重要课题。

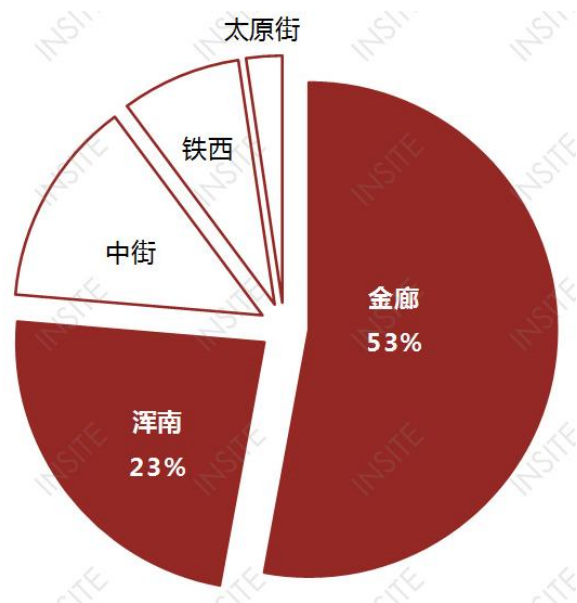
商业物业市场展望

未来三年沈阳商业物业市场将有接近130万平方米未来新增供应进入市场，其中接近90万定位为中高端。由于缺乏差异化和创新性以及受电商冲击的影响，沈阳部分商业物业项目特别是百货店，已经面临客流和营业额的明显下降的窘境，升级改造迫在眉睫。而预计明年开业的6个项目共计71万平方米的新增供应中，豫珑城和新世界K11购物艺术中心这两个以文化和创意见长的项目将为沈阳商业物业市场和沈阳消费者带来一股新风。

写字楼市场展望

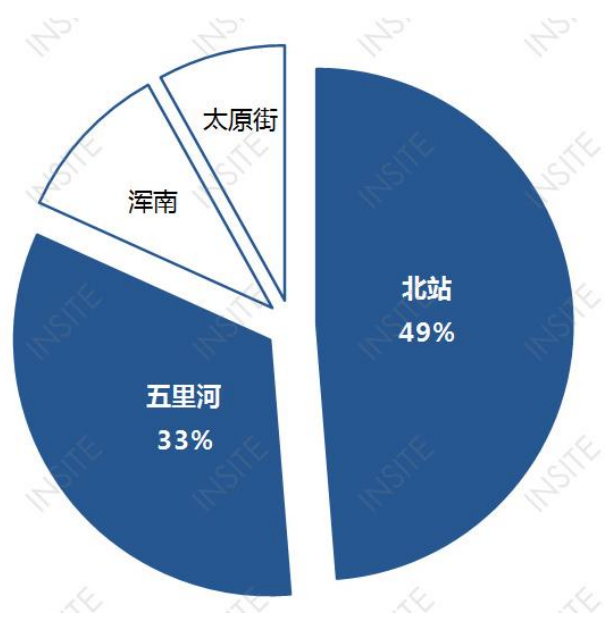
2015年至2017年预计将入市的写字楼体量可达265万平方米，包含大量综合体项目。其中不乏香港佳程集团、恒隆地产、韩国乐天集团等知名开发商，同时第一太平戴维斯、戴德梁行等物业管理公司也继续增加其在沈阳写字楼市场的管理项目，这将极大地促进沈阳写字楼市场整体水平的提高，并拉近与其他同级城市水平的差距。然而虽然沈阳经济区的整体规划有助于促进沈阳写字楼需求的提升，但按照未来项目入市计划及目前较高的空置状况，写字楼市场供大于求的局面短期内难以有大幅度转变。

图21 - 2015-2017年沈阳商业物业各商圈未来供应



来源：盈石集团研究中心

图22 - 2015-2017年沈阳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8座1509

☎ : +86 10 6538 8860

盈石（深圳）

中国深圳市南山区文心四路天利中央广场C座2702-03

☎ : +86 755 8659 5012

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