

中国商业地产 信心指数 (CCRECI)

中国商业物业信心指数 (CRMCI) 报告

盈石集团研究中心 2015 出品





总裁寄语

Message from CEO

盈石集团研究中心发起的中国商业地产信心指数调查顺利结束，我谨代表盈石集团感谢各界专业人士的大力支持和热情反馈。于 2014 年发布的第一届信心指数报告是业界首创，因此引发了业界的热烈讨论，我们也收到了很多新老朋友的正面评价。

这个信心指数的研究体系得以在 2015 年继续完善和细化，此次我们发布的报告因而也对商业地产的发展现状有了更全面的分析和呈现，其中一些市场亮点我个人认为是非常值得我们从业人士的思考的，而这些成果都离不开各位新老朋友的连续两年的积极参与。在国内商业地产的行业格局开始由增量走向存量的时候，清晰地从供需方向解读市场参与各方的心态是判断我们企业业务发展战略方向的一个重要参考因素，盈石集团研究中心的目的也正在于此。请继续支持盈石集团研究中心的中国商业地产信心指数，支持我们商业地产的行业发展。

董事长兼总裁 Chairman & CEO

盈石中国商业投资控股集团

INSITE (China) Retail Investment Holdings Group

司徒文聰

Dickson Sexto

目录 Contents

第一章 中国商业地产信心指数（CCRECI）	01
第二章 中国商业物业市场信心指数（CRMCI）	03
1 对“消费者购买意愿”的乐观态度推高各方信心指数	03
2 三线城市的成长潜力成为各方共识	05
3 非零售类品牌商对行业发展的信心高企	09
4 服务商及业主方青睐大宗交易，佐证市场走向大资管	12
5 中国商业物业信心指数（CRMCI）调查小结	14
第三章 附录	15
1 商业物业市场问卷受访者背景	15
2 商业物业问卷调查结果明细（见图 36—38）	19

前言

盈石集团研究中心通过在线问卷调查以及重点访谈的方式，在全国 124 个城市收集了近 1200 份的有效问卷作为本报告数据分析的样本。受访者包括近 700 位商业地产资深从业人士，同时参与调查的还有快时尚、奢侈品、连锁餐饮等在内的 390 个国内外知名品牌商。

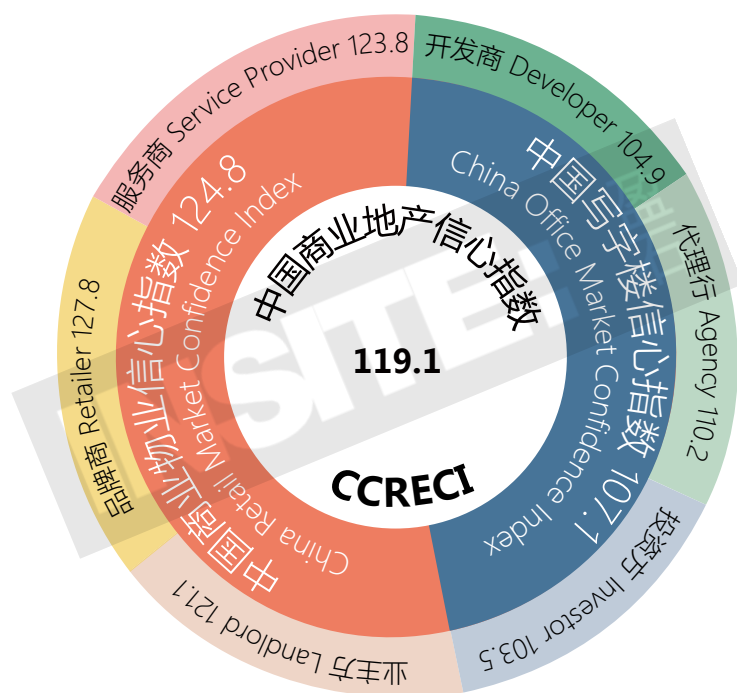
本报告在去年初次调查的基础上，通过进一步完善问卷体系及评估标准，以及对商业物业和写字楼的市场现状进行更细化的衡量，在交叉分析受访者对各项关键指标的客观评价后得以揭示商业地产的最新行业发展变化。

第一章 中国商业地产信心指数 (CCRECI)

盈石集团研究中心对样本数据的统计分析结果显示，2015 年中国商业地产信心指数 (CCRECI) 为 119.1，较上一年提高 7 个点。中国商业物业市场信心指数 (CRMCI) 持续领先，达到 124.8；写字楼市场信心指数 (COMCI) 则与之相差 17 个点，仅为 107.1 (见图 1)。

图 1. 盈石集团研究中心 —— 2015 年中国商业地产信心指数 *

Chart 1. INSITE Corporate Research Center – China Commercial Real Estate Confidence Index (CCRECI) in 2015



* 信心指数高于 100 代表乐观，低于 100 代表悲观。

*Confidence Index higher than 100 represents positive, otherwise negative.

数据来源：中国商业地产信心指数调查 / 盈石集团研究中心

Source: China Commercial Real Estate Confidence Index Survey/ INSITE Corporate Research Center



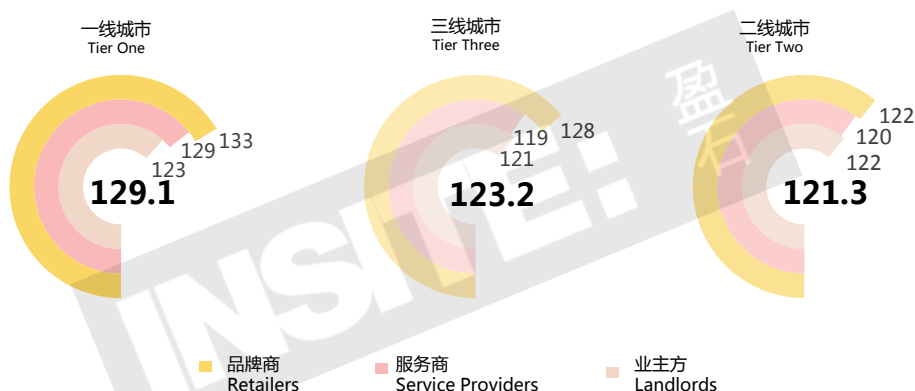
第二章 中国商业物业市场信心指数 (CRMCI)

跟去年相比, 2015 年中国商业物业市场信心指数 (CRMCI) 提升 10 个点至 124.8, 显示市场进一步趋向乐观。从商业物业市场参与方的角度来看, 品牌商超越服务商位居第一, 其信心指数达到 127.8。服务商则紧跟其后, 其信心指数为 123.8; 业主方信心指数也高达 121.1。

从城市级别来看, 一线城市依然取得最高值, 其商业物业市场信心指数为 129.1; 三线城市跃居第二, 其商业物业市场信心指数达到 123.2, 高于二线城市的 121.3 (见图 2)。

图 2. 按城市级别的中国商业物业信心指数 (2015 年)

Chart 2.China Retail Market Confidence Index(CRMCI) in 2015 by City Level



数据来源: 中国商业地产信心指数调查 / 盈石集团研究中心

Source: China Commercial Real Estate Confidence Index Survey / INSITE Corporate Research Center

1 对“消费者购买意愿”的乐观态度推高各方信心指数

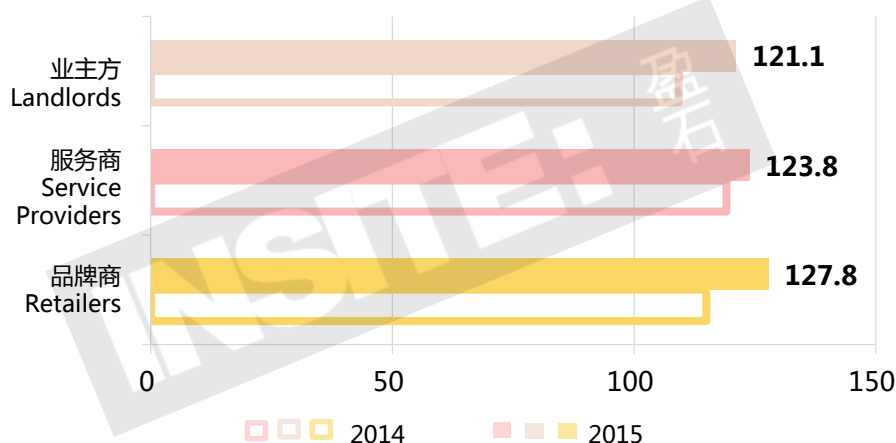
通过与上一年调查结果进行对比, 明显看到 2015 年商业物业信心指数 (CRMCI) 在各方面都有提升。从角色来看, 品牌商信心指数从 2014 年的 114.9 提高至 127.8, 近 13 个点, 提升幅度最大 (见图 3)。而业主方信心指数从去年的 109.2 上涨近 12 个点至 121.1, 乐观程度明显提高。服务商也有近 5 个点的提高, 达到 123.8。

这主要是由于, 包括业主方、服务商及品牌商, 对“消费者购买意愿”持乐观态度的人数占比较上一年都上升了 20 个百分点以上, 是所有指标中提升幅度最大的。其中品牌商最为乐观, 他们中高达 71% 相信消费者购买意愿将在 2015 年提升, 而在 2014 年同期这一比例仅为 31%; 对消费者购买意愿持乐观态度的服务商的占比也从去年的 40% 增加至 60%; 相对乐观的业主方的占比也从 31% 增长至 59% (见图 4)。



图 3. 中国商业物业信心指数 (2014-2015 年)

Chart 3. China Retail Market Confidence Index(CRMCI) in 2014-2015

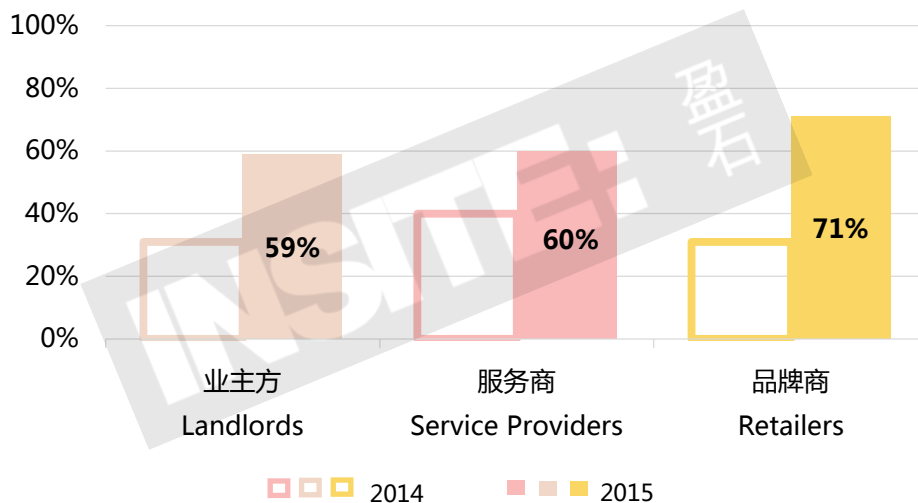


数据来源：中国商业地产信心指数调查 / 盈石集团研究中心

Source: China Commercial Real Estate Confidence Index Survey/ INSITE Corporate Research Center

图 4. 对“消费者购买意愿”持乐观态度的占比 (2014-2015 年)

Chart 4. Positive Views' On Consumer Spending Intentions in 2014-2015



数据来源：中国商业地产信心指数调查 / 盈石集团研究中心

Source: China Commercial Real Estate Confidence Index Survey/ INSITE Corporate Research Center

此次调查中，消费者相关评价指标是影响受访者做出市场判断的第二大因素，因此在盈石集团研究中心的商业地产信心指数体系中，这个指标在商业物业市场的评价体系中所占的权重仅次于经济环境指标，达到 30%。在权重较大的情况下，消费者相关评价指标的大幅提升明显拉高了整体商业物业市场的各方信心指数，这也可以说明为何直面消费者的品牌商取得了最高值。商业物业市场



的受访者对消费者相关评价指标的一致看重也说明了在竞争日益激烈的零售市场中，理解消费者的喜好、习惯和结构已经成为制胜的关键。

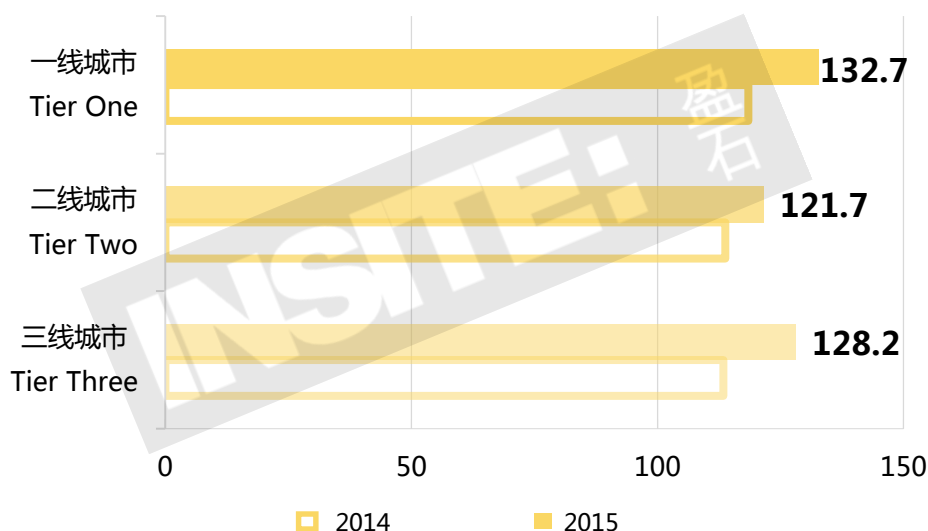
盈石集团研究中心总经理、皇家特许测量师学会（RICS）中国商业地产专业委员会主席张平女士指出，品牌商对消费市场增长的坚定信心在此次调查中凸显，2015 年商业物业信心指数（CRMCI）得到显著提振。相较于业主方的保守，服务商信心指数更贴近直面消费者的品牌商，这也体现了服务商把握市场脉搏的专业能力。

■ 2 三线城市的成长潜力成为各方共识

此次调查显示，一线城市的商业物业信心指数（CRMCI）依然保持领先优势。然而，三线商业物业城市信心指数跃居第二，取代二线城市成为市场各方关注的焦点。分角色来看，在营业额增长和消费者意愿增长的信心支持下，服务商在三线城市的信心指数也持续保持乐观，达到了 118.5。品牌商延续了上一年对三线城市的乐观期许，其在线城市的信心指数上涨 15 个点至 128.2，高于二线城市的 121.7（见图 5）。

图 5. 按城市级别的品牌商信心指数（2014-2015 年）

Chart 5. Retailer Confidence Index in 2014-2015 (by City Level)



数据来源：中国商业地产信心指数调查 / 盈石集团研究中心

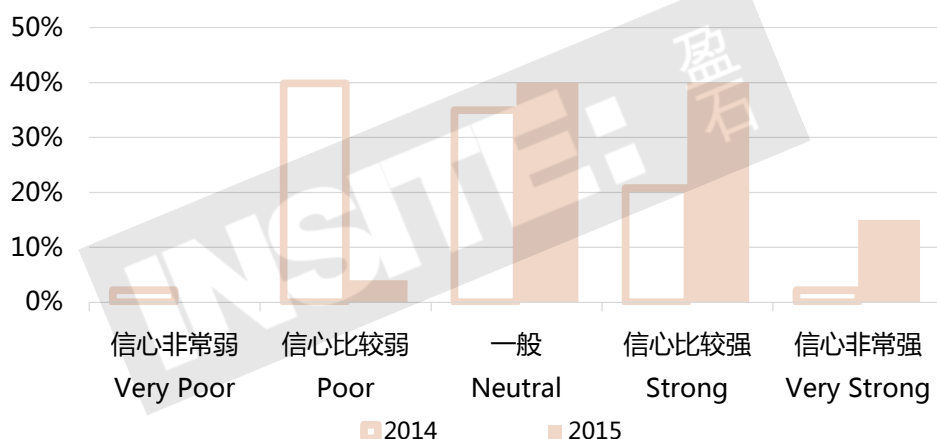
Source: China Commercial Real Estate Confidence Index Survey/ INSITE Corporate Research Center

与此同时，三线城市业主方开始意识到消费者购买意愿将得到提高，其占比较 2014 年上升了 32 个百分点至 55%（见图 6），同时业主方认为营业额增长的比例也从去年的 40% 攀升至今年的 60%（见图 7）。在此共同作用下，业主方一改此前对三线城市商业物业市场的负面评价，其在线城市的信心指数由去年悲观的 99.2 大幅提升至 2015 年乐观的 121.2。



图 6. 三线城市业主方对消费者购买意愿的信心 (2014-2015 年)

Chart 6. Tier Three City Landlords' Views on Customer Spending Intentions in 2014-2015

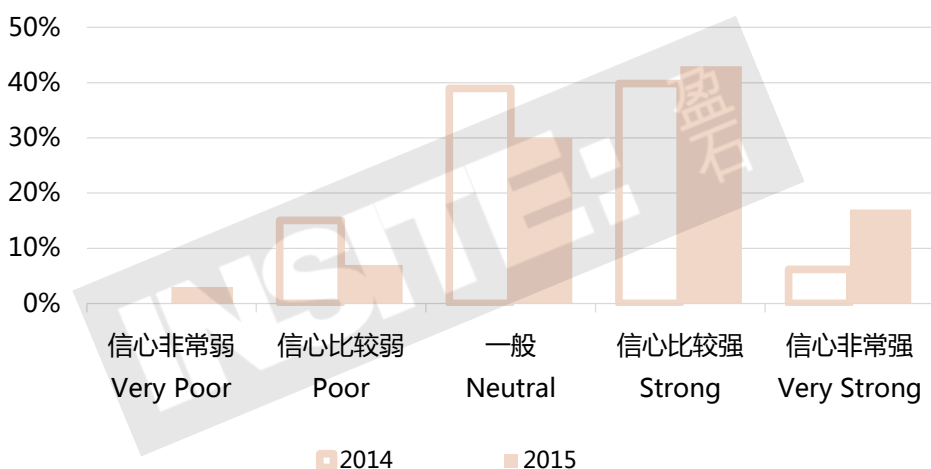


数据来源：中国商业地产信心指数调查 / 盈石集团研究中心

Source: China Commercial Real Estate Confidence Index Survey/ INSITE Corporate Research Center

图 7. 三线城市业主方对营业额增长的信心 (2014-2015 年)

Chart 7. Tier Three City Landlords' Views on Turnover Forecast in 2014-2015



数据来源：中国商业地产信心指数调查 / 盈石集团研究中心

Source: China Commercial Real Estate Confidence Index Survey/ INSITE Corporate Research Center

此外，三线城市业主方对零售市场发展持乐观态度的占比也达到 49%，高于一线城市（46%）和二线城市（47%）（见图 8）。

根据盈石集团研究中心跟踪的五大快时尚品牌（优衣库、H&M、ZARA、GAP、C&A）数据显示，三线城市已经成为快时尚品牌市场拓展的热点区域。在 2014 年五大快时尚新开门店中，二、三线城市新开门店数超过了一线城市的 3 倍。其中，三线城市占比最高，可见三线城市已经超越二线城市成为五大快时尚品牌拓展的新战场（见图 9）。



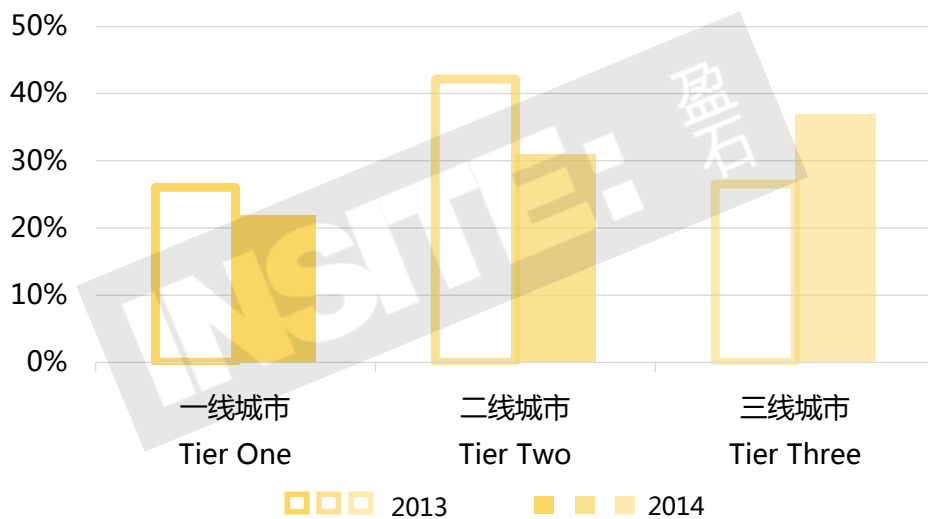
图 8. 按城市级别的业主方对零售市场发展信心评价 (2015 年)
Chart8. Tier Three City Landlords' Views on Retail Market Development in 2015



数据来源：中国商业地产信心指数调查 / 盈石集团研究中心

Source: China Commercial Real Estate Confidence Index Survey / INSITE Corporate Research Center

图 9. 五大快时尚品牌中国新开门店分布 (2013-2014 年)
Chart 9. Locations of Fast Fashion's New Stores in 2013-2014



数据来源：盈石集团研究中心

Source: INSITE Corporate Research Center

除此之外，餐饮类品牌商对三线城市的潜力尤为看好，所有指标做出正面评价的占比均超过 90%，高于一线城市及二线城市（见图 10-14）。



图 10. 餐饮类品牌对经济环境信心评价

Chart 10. F&B Retailers' Views on Economic Climate

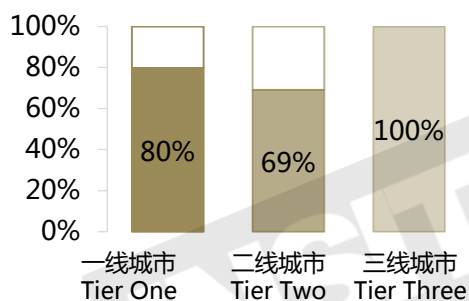


图 11. 餐饮类品牌对消费者购买意愿信心评价

Chart 11. F&B Retailers' Views on Consumer Spending Intentions

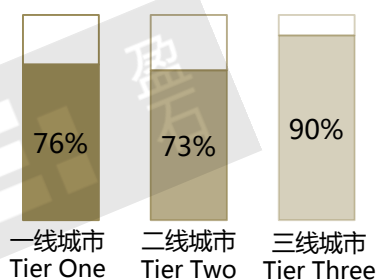


图 12. 餐饮类品牌对行业发展信心评价

Chart 12. F&B Retailers' Views on Industry Development

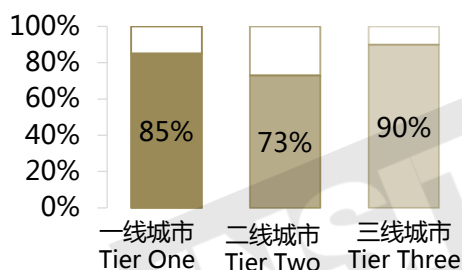


图 13. 餐饮类品牌对未来拓展计划信心评价

Chart 13. F&B Retailers' Views on Expansion Willingness

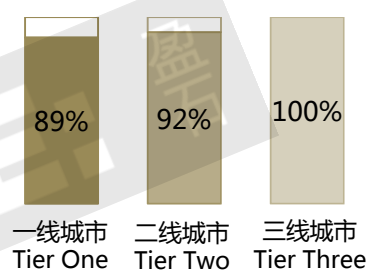
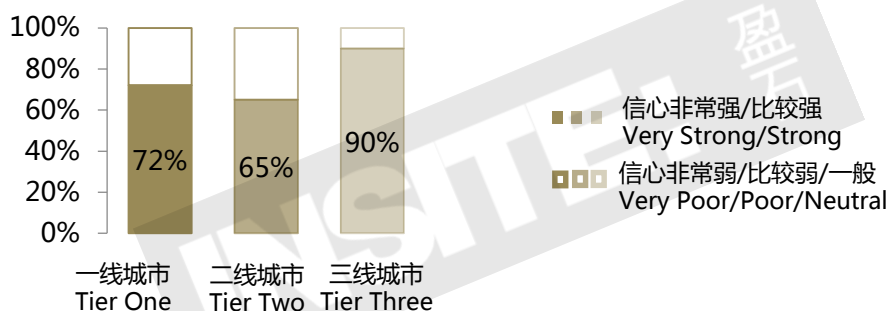


图 14. 餐饮类品牌对营业额增长信心评价

Chart 14. F&B Retailers' Views on Increasing Turnover



数据来源：中国商业地产信心指数调查 / 盈石集团研究中心

Source: China Commercial Real Estate Confidence Index Survey/ INSITE Corporate Research Center

盈石集团研究中心总经理、皇家特许测量师学会（RICS）中国商业地产专业委员会主席张平女士指出：“部分品牌商已经在三线城市开始一系列的战略部署，争取更多的先发优势，借此掌握更多的区域消费特点，培育新市场持久的消费者忠诚度；而业主方和服务商趁着消费习惯转型的契机，将加快转变三线城市商业地产传统模式。”

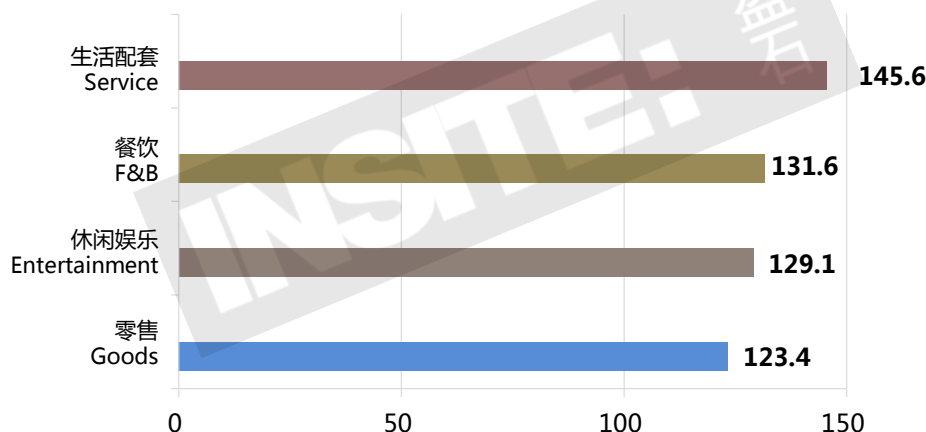


■ 3 非零售类品牌商对行业发展的信心高企

本次中国商业地产信心指数 (CCRECI) 调查显示, 非零售类品牌商的信心明显高于零售类品牌商, 其中生活配套类品牌商的信心指数最高, 为 145.6, 餐饮类品牌商的信心指数也达到 131.6, 抛离零售类品牌商的 123.4 (见图 15)。

图 15. 按类别的品牌商信心指数 (2015 年)

Chart 15. Retailer Confidence Index in 2015 (by Retailers' Type)



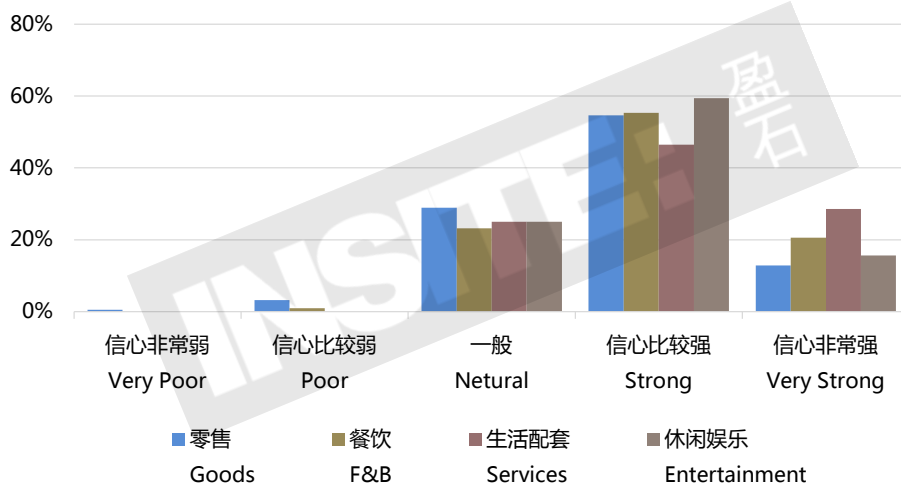
数据来源: 中国商业地产信心指数调查 / 盈石集团研究中心

Source: China Commercial Real Estate Confidence Index Survey/ INSITE Corporate Research Center

盈石集团研究中心发现, 零售类品牌商对消费者购买意愿持乐观评价的占比较低, 其他类别品牌商低约 10 个百分点 (见图 16), 同时对行业发展持乐观评价的占比也低 5 至 10 个百分点 (见图 17)。

图 16. 不同类别品牌商对消费者购买意愿信心评价 (2015 年)

Chart 16. Retailers' Views on Customer Spending Intentions in 2015 (by Retailers' Type)



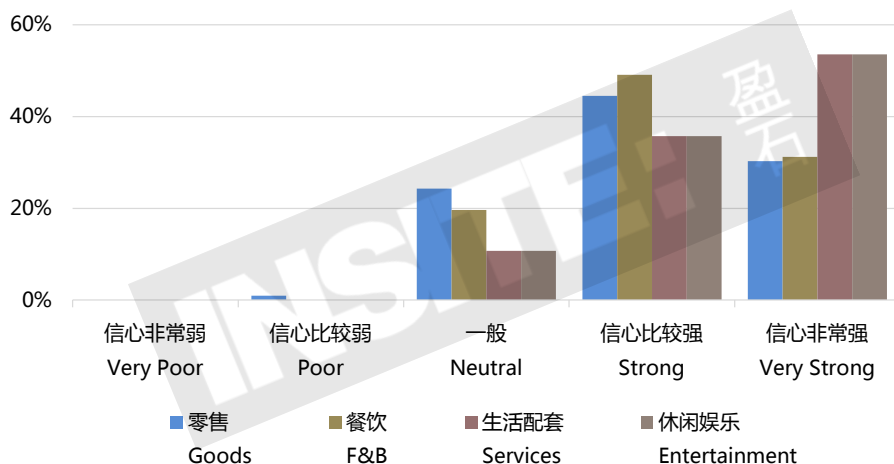
数据来源: 中国商业地产信心指数调查 / 盈石集团研究中心

Source: China Commercial Real Estate Confidence Index Survey/ INSITE Corporate Research Center



图 17. 不同类别品牌商对行业发展信心评价 (2015 年)

Chart 17. Retailers' Views on Industry Development in 2015 (by Retailers' Type)



数据来源：中国商业地产信心指数调查 / 盈石集团研究中心

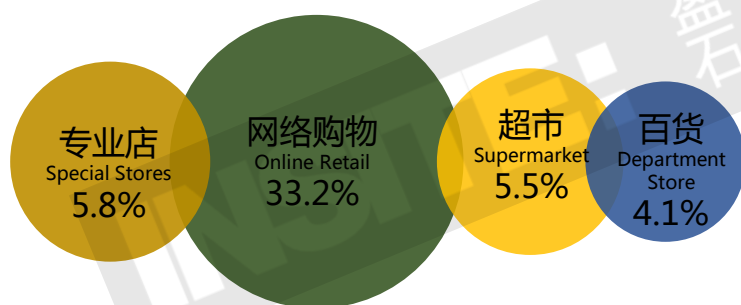
Source: China Commercial Real Estate Confidence Index Survey / INSITE Corporate Research Center



零售类品牌商信心指数相对较低，这很大程度是实体商业持续受到了电子商务的冲击。根据国家统计局数据，2014 年社会消费品零售总额同比增长 12.0%，其中网上零售额同比增长 49.7%，显然网上零售已经成为拉动社会消费品零售的主要增长动力；此外，在商务部监测的 5000 家重点零售企业中，网络零售增长 33.2%，比专业店、超市和百货店增速均高出了 27 个百分点以上（见图 18）。

图 18. 商务部监测 5000 家重点零售企业销售额同比增长 (2014 年)

Chart 18. Sales Growth Rate of 5,000 Major Retail Enterprises Monitored by MOFCOM in 2014



数据来源：商务部

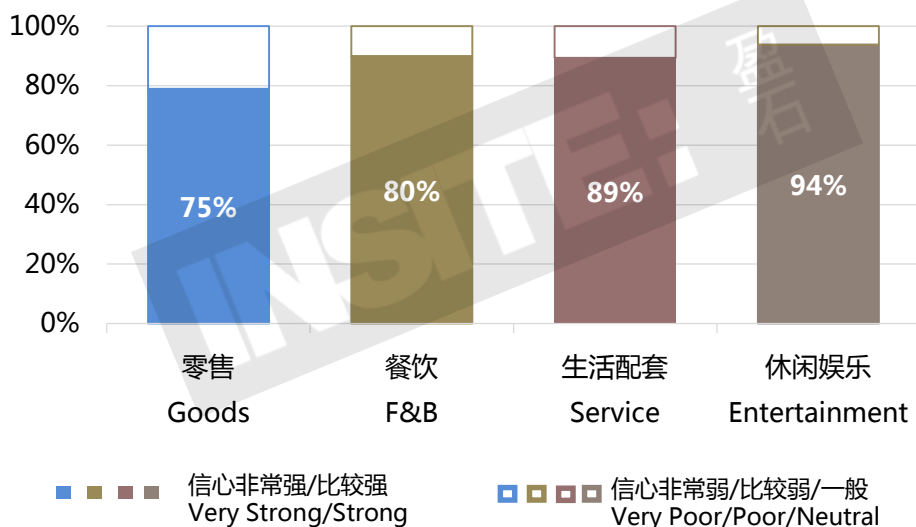
Source: Ministry of Commerce

另一方面，餐饮、生活配套及娱乐等非零售类品牌商对行业发展做出乐观评价的分别达到 80.4%、89.3% 以及 93.8%（见图 19）；此外，他们在拓展计划上尤为乐观，他们当中 84% 以上的受访者都认为门店数量将在 2015 年进一步增加（见图 20），支撑他们的信心指数领先零售类品牌商。而更进一步的分析可以发现不同定位的非零售类品牌商也存在差异，譬如大众餐饮更加积极乐观，

对拓展计划非常有信心的人数占比要比高端餐饮高 11 个百分点；超过 90% 的儿童业态品牌商对行业发展持乐观的评价。

图 19. 按类别的品牌商对行业发展的信心（2015 年）

Chart 19. Retailers' Views on Industry Development in 2015 (by Retailers' Type)

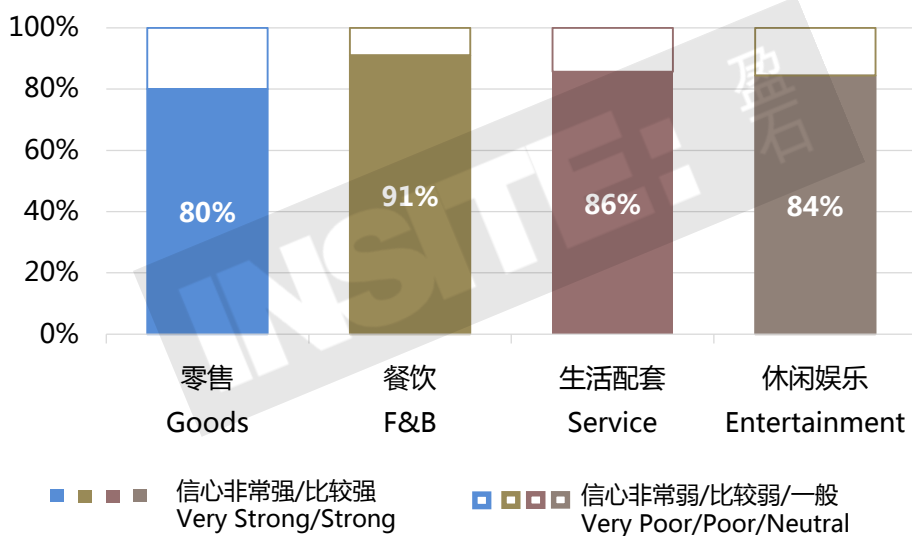


数据来源：中国商业地产信心指数调查 / 盈石集团研究中心

Source: China Commercial Real Estate Confidence Index Survey / INSITE Corporate Research Center

图 20. 按类别的品牌商对拓展计划的信心（2015 年）

Chart 20. Retailers' Views on Expansion Plan in 2015 (by Retailers' Type)



数据来源：中国商业地产信心指数调查 / 盈石集团研究中心

Source: China Commercial Real Estate Confidence Index Survey / INSITE Corporate Research Center

从盈石集团研究中心跟踪的行业数据来看，非零售类品牌商对行业发展的高度乐观早已有迹可寻。随着我国居民消费结构升级，大众化及生活配套类等非生



活必需品的消费持续升温，其行业增长潜力巨大。根据国家统计局发布数据，2014 年居民外出就餐需求推动大众餐饮企业收入增长 13.2%，较中高档餐饮企业高 11 个百分点；文化旅游需求旺盛，广电总局数据显示我国电影总票房继续保持全球第二的位置，达到 296.4 亿元；商务部统计 2014 年旅游总收入约 3.25 万亿元，增长 11%，出境旅游首次突破 1 亿人次。

■ 4 服务商及业主方青睐大宗交易，佐证市场走向大资管

此次中国商业地产信心指数 (CCRECI) 调查结果显示，相比对消费市场的普遍乐观，业主方及服务商对物业销售市场态度较为谨慎，他们中仅约四成在销售指标打分较为乐观 (见图 21-24)。其中服务商对商业物业销售市场的态度趋向保守，他们对商业物业的资产价值判断更为冷静。而在交易宗数上看，数据显示受访者对大宗交易比散售交易更有信心，这也从侧面证明了商业物业市场在走向大资管时代。

图 21. 散售交易成交宗数增长

Chart 21. Views on Quantity Increasing of Strata-title Transaction

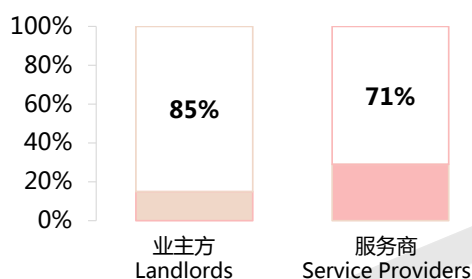


图 22. 散售交易成交价格增长

Chart 22. Views on Sale Price Increasing of Strata-Title Transaction

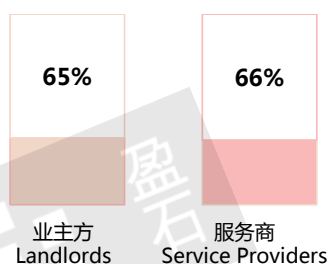


图 23. 大宗交易成交宗数增长

Chart 23. Views on Quantity Increasing of En-block Transaction

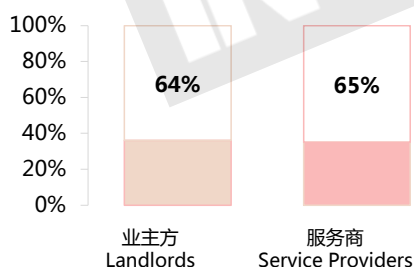
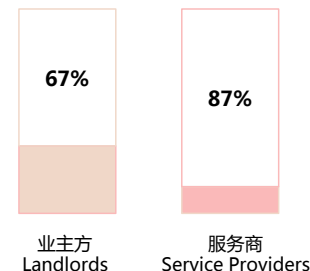


图 24. 大宗交易成交价格增长

Chart 24. Views on Sale Price Increasing of En-block Transaction



信心非常强/比较强 Very Strong/Strong 信心非常弱/比较弱/一般 Very Poor/Poor/Neutral

数据来源：中国商业地产信心指数调查 / 盈石集团研究中心

Source: China Commercial Real Estate Confidence Index Survey / INSITE Corporate Research Center

国家统计局数据显示，伴随着房地产市场进入调整周期，全国商业营业用房（即商业物业）销售自 2010 年高峰后持续降温，销售面积和销售额的增速双双下滑，从 2010 年的 30% 以上骤降至个位数水平（见图 25）。

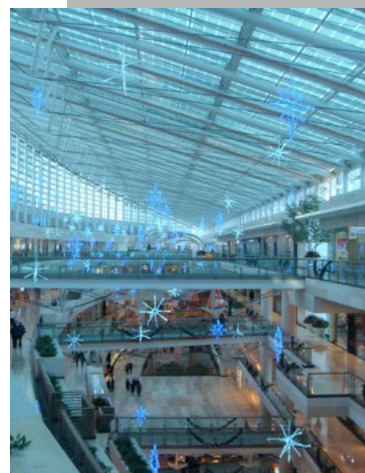
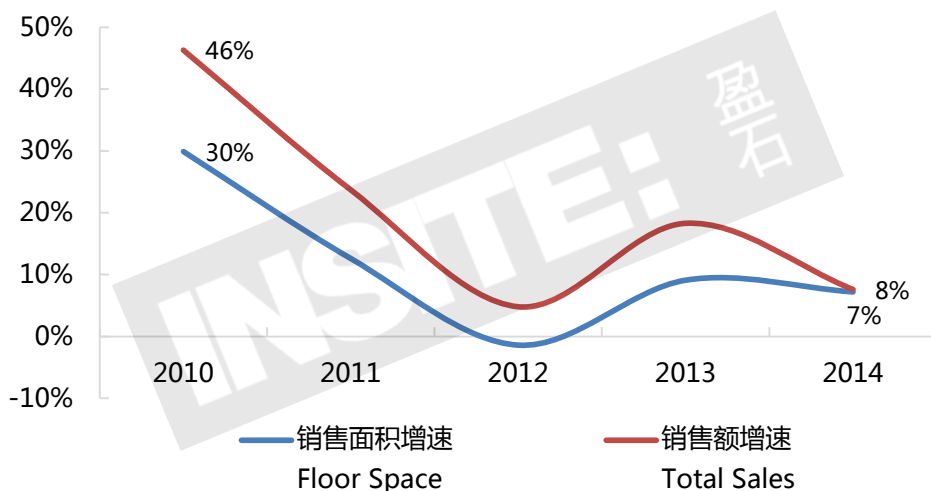


图 25. 全国商业营业用房销售增速 (2010-2014 年)

Chart 25. Growth Rate of Floor Space and Sales of Commercial Building Sold in 2010-2014



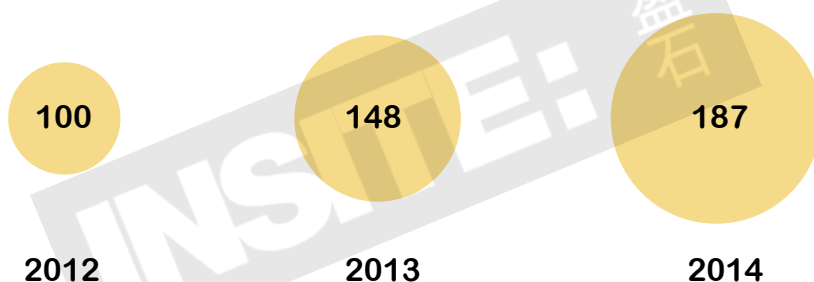
数据来源：国家统计局 / 盈石集团研究中心

Source: National Bureau of Statistics / INSITE Corporate Research Center

虽然整体房地产销售市场持续放缓，但是房地产并购市场高温不断，过去三年并购宗数持续增长。根据公开发布的清科数据，房地产并购宗数从2012年的100宗一路上扬，2013年达到148宗，而2014年则较上一年同比上涨26.4%攀升至187宗（见图26）。从并购金额来看，在个别总价较高的大型并购交易的带动下，2013年实现了高达265.7%飞跃式的年增长，达到142.75亿美元。在上一年增速高企的情况下，2014年并购金额的同比增速有所下滑，但总额依然达到了145.54亿美元。

图 26. 全国商业营业用房销售增速 (2010-2014 年)

Chart 26. Growth Rate of Floor Space and Sales of Commercial Building Sold in 2010-2014



数据来源：国家统计局 / 盈石集团研究中心

Source: National Bureau of Statistics / INSITE Corporate Research Center

中国房地产市场业内洗牌加速，大鱼吃小鱼、强强联合的发展趋势已经显现。相较住宅地产，商业地产发展更加依赖资本运作。随着持有型开发成为主流，商业物业销售市场持续放缓，这也呼应了本次商业地产信心指数调查中业主方对商业物业销售市场的保守态度。



■ 5 中国商业物业信心指数（CRMCI）调查小结

在这次中国商业地产信心调查中,商业物业信心指数(CRMCI)进一步趋向乐观,并且保持高于写字楼信心指数的水平。盈石集团研究中心认为,这很大程度上是受惠于商业物业市场相关方对消费者购买意愿增长的乐观态度。正如部分受访的品牌商指出,随着整体社会经济发展,消费需求是不断提高的,商业零售市场长远来看肯定是一个持续的上升阶段。而且此次调查还发现,三线城市的消费者意愿增长预期已经超过二线城市。

消费市场的增长潜力被长期看好,品牌商对行业发展的信心也走强。但是,部分零售类品牌商反馈表示电子商务在短期内持续给实体商业带来了一定的经营困难,同时还面临着人才流失、竞争激烈等市场挑战。因此,一些品牌商提出自身行业成熟度有待提高,提倡对品牌定位、消费者习惯的捕捉要有长远的发展目光。从行业外部挑战来看,品牌商认为商业物业在招商中对国外品牌的过度推崇,导致商场和国内品牌商的租金博弈加剧,无形中加大了国内品牌商的经营难度。

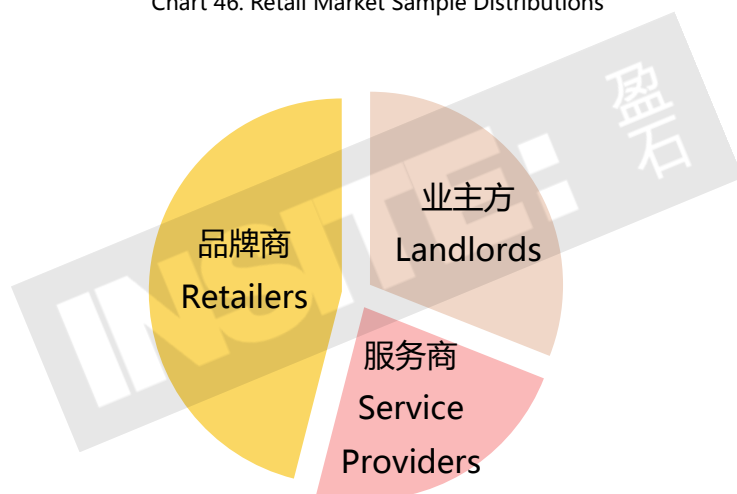
而对商业物业市场的服务商及业主方来说,目前市场存在的同质化、供应量过剩等问题依然不容忽视。有受访的服务商及业主方提出了对商业物业市场的未来发展方向的见解:现有物业需要进行精确的市场研究,以主动理解并适应市场变化,加大培养商业运营人才;购物中心运营推陈出新,独辟蹊径,寻求上升空间。

第五章 附录

1 商业物业市场问卷受访者背景

样本分布

图 27. 商业物业市场调查样本分布
Chart 46. Retail Market Sample Distributions



数据来源：中国商业地产信心指数调查 / 盈石集团研究中心

Source: China Commercial Real Estate Confidence Index Survey/ INSITE Corporate Research Center



业主方 / 服务商背景资料

本次信心指数调查中，业主方占比为 58%，服务商占比 42%（见图 28）。在业主方中，持有物业且自营的占到了 82%，而仅持有物业不参与运营的业主占业主方总体受访者的 18%（见图 29）。

图 28. 受访者背景细分
Chart 28. Respondents by Participant Type

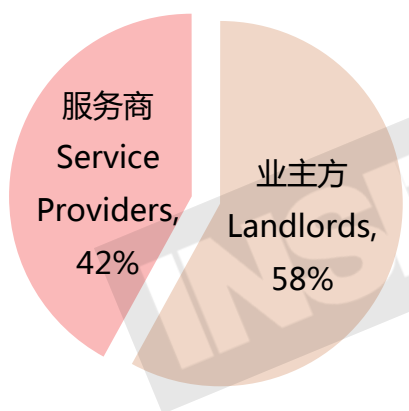
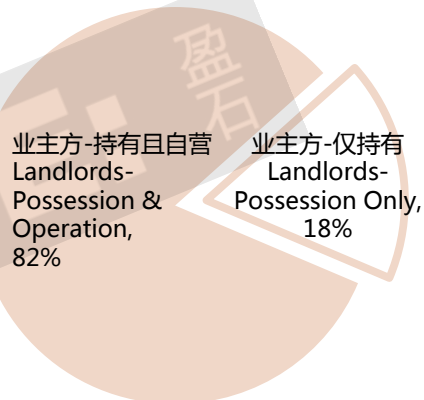


图 29. 受访业主方组成
Chart 29. Landlords' Type

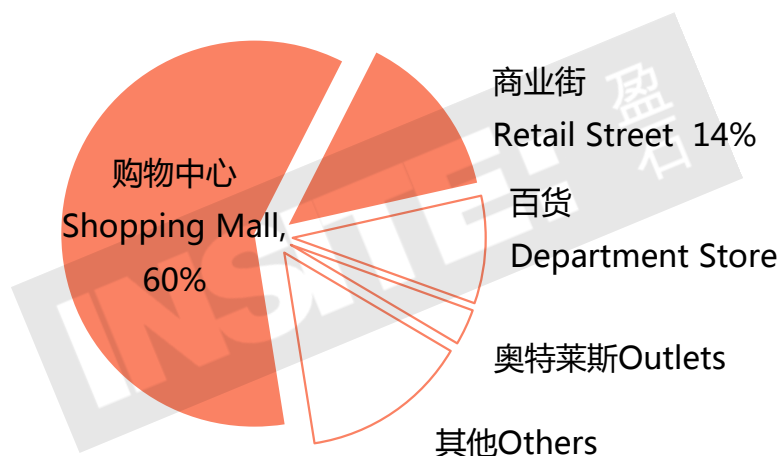


数据来源：中国商业地产信心指数调查 / 盈石集团研究中心

Source: China Commercial Real Estate Confidence Index Survey/ INSITE Corporate Research Center

按受访者所在的商业物业类型来分，购物中心占比最高，为 60%，商业街为 14%，百货、奥特莱斯分别占比 9% 和 3%（见图 30）。

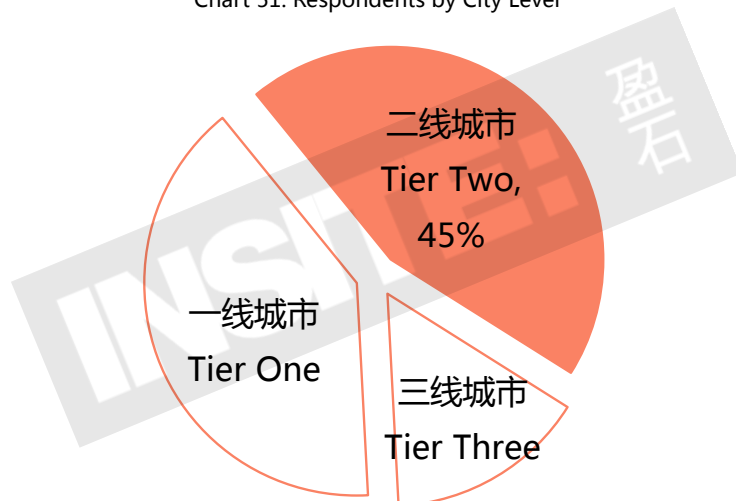
图 30. 受访者按所属物业类型细分
Chart 30. Respondents by Property Type



数据来源：中国商业地产信心指数调查 / 盈石集团研究中心
Source: China Commercial Real Estate Confidence Index Survey / INSITE Corporate Research Center

受访者物业所在城市级别来看，二线城市占比最高，达 45%，物业位于一、三线城市的受访者分别占比 40% 和 15%，排名 2、3 位（见图 31）。

图 31. 受访业主方和服务商按城市级别分类
Chart 31. Respondents by City Level



数据来源：中国商业地产信心指数调查 / 盈石集团研究中心
Source: China Commercial Real Estate Confidence Index Survey / INSITE Corporate Research Center

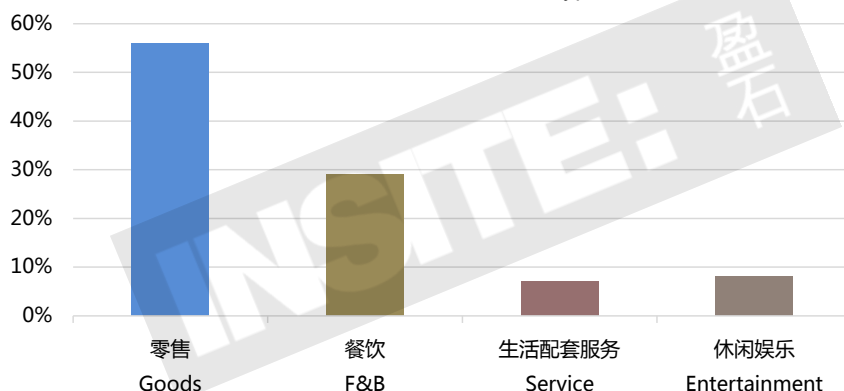
本次参与的受访者物业主要包括：北京前门大街、北京金融街购物中心、北京北辰购物中心、上海悦达 889、上海新天地、天津大悦城、沈阳卓展购物中心、成都环球中心、成都水锦界、重庆协信星光时代广场、长沙奥克斯广场、广州太古汇、深圳 KK MALL、合肥银泰百货、烟台世茂广场等。



受访品牌商背景资料

本次受访品牌商中零售业品牌占比最高，达 56%，餐饮业占比紧随其后，达到 29%。生活配套服务业和休闲娱乐业品牌分列 3-4 位（见图 32）。

图 32. 受访品牌商组成
Chart 32. Retailers' Type

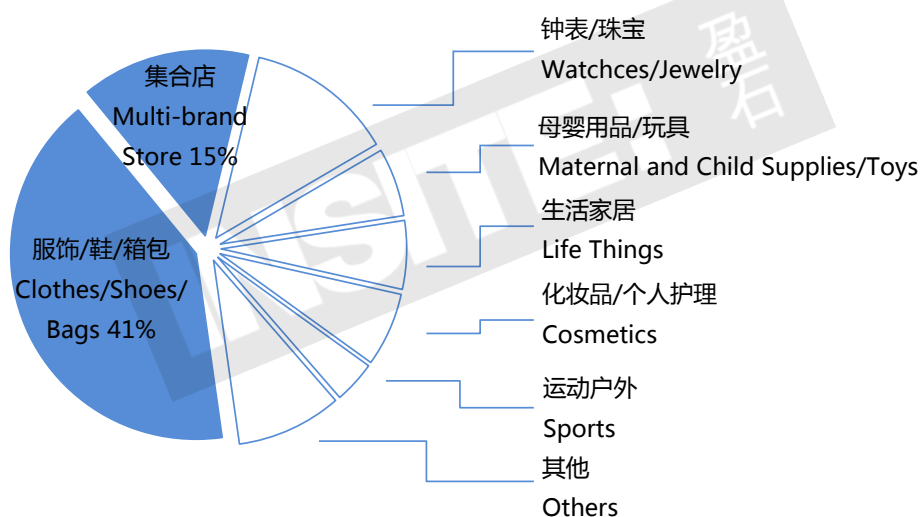


数据来源：中国商业地产信心指数调查 / 盈石集团研究中心

Source: China Commercial Real Estate Confidence Index Survey/ INSITE Corporate Research Center

零售品牌中，服饰/鞋类/箱包占比最高，达 41%，集合店、钟表/珠宝占比位列 2-3 位，母婴用品/玩具占比达到 6%（见图 33）。从品牌属性来看，大众消费占比最高，为 42%，轻奢、奢侈品、设计师品牌分列 2-4 位（见图 34）。

图 33. 零售品牌种类细分
Chart 33. Goods' Type

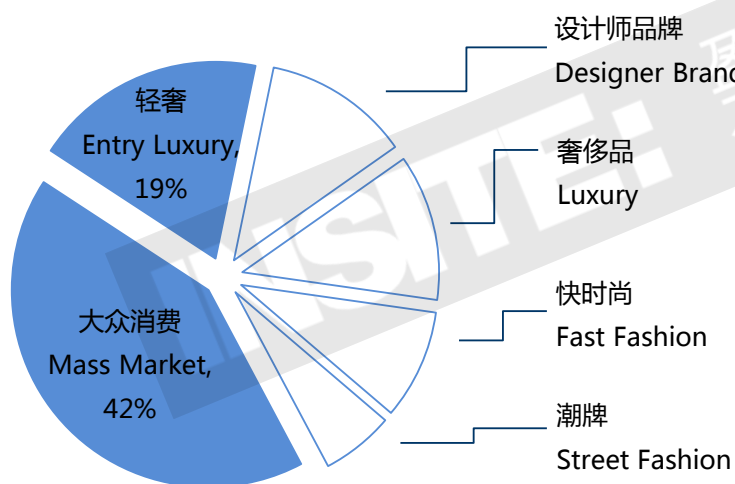


数据来源：中国商业地产信心指数调查 / 盈石集团研究中心

Source: China Commercial Real Estate Confidence Index Survey/ INSITE Corporate Research Center



图 34. 零售品牌属性细分
Chart 34. Goods' Positioning

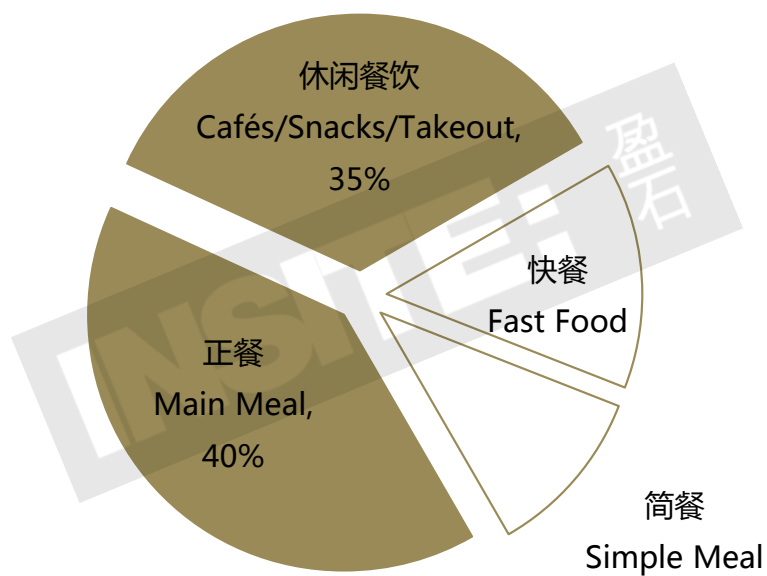


数据来源：中国商业地产信心指数调查 / 盈石集团研究中心

Source: China Commercial Real Estate Confidence Index Survey/ INSITE Corporate Research Center

餐饮品牌中，正餐和休闲餐饮（咖啡 / 水吧 / 小吃 / 外卖）占比排名前两位，分别为 40% 和 35%，快餐、简餐分列 3-4 名（见图 35）。

图 35. 餐饮品牌种类细分
Chart 35. Food and Beverage's Type



数据来源：中国商业地产信心指数调查 / 盈石集团研究中心

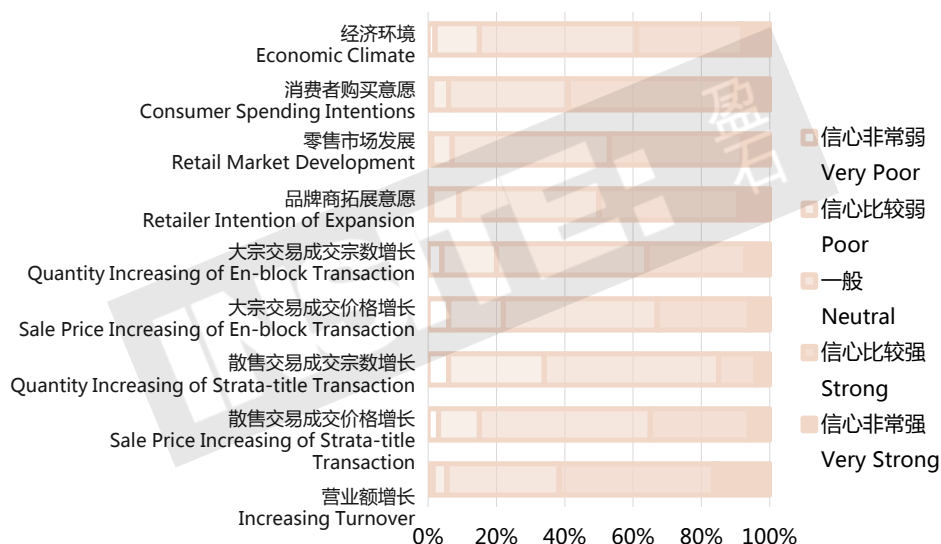
Source: China Commercial Real Estate Confidence Index Survey/ INSITE Corporate Research Center



■ 2 商业物业问卷调查结果明细（见图 36—38）

图 36. 业主方对中国商业物业市场信心评价（2015 年）

Chart 36. Landlords' Views On China Retail Market in 2015

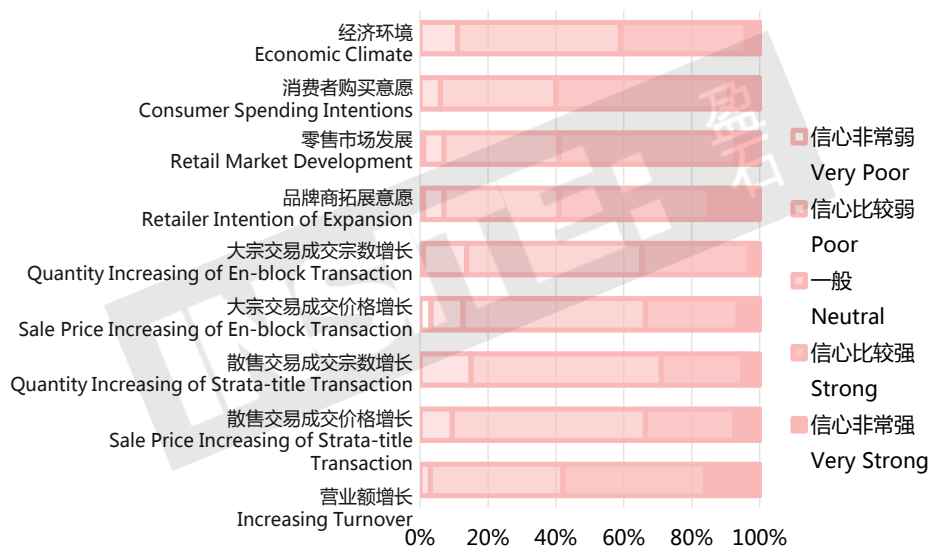


数据来源：中国商业地产信心指数调查 / 盈石集团研究中心

Source: China Commercial Real Estate Confidence Index Survey/ INSITE Corporate Research Center

图 37. 服务商对中国商业物业市场信心评价（2015 年）

Chart 37. Service Providers' Views On China Retail Market in 2015



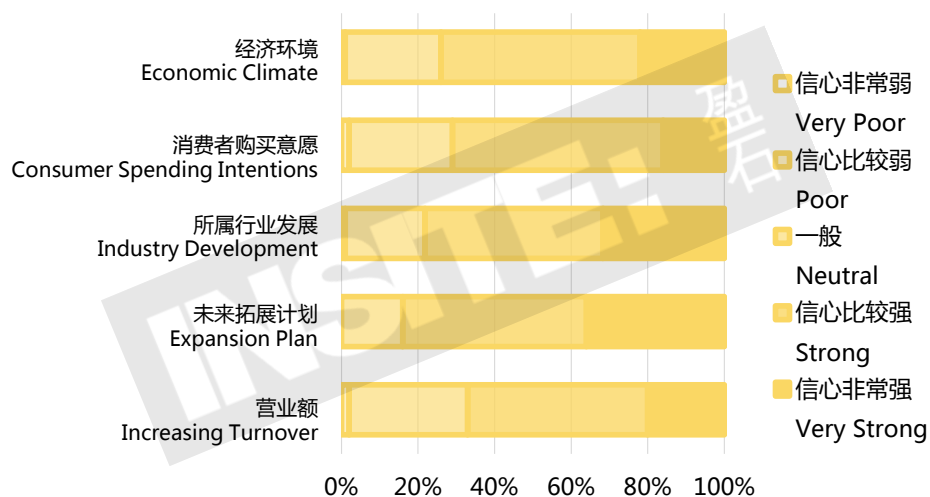
数据来源：中国商业地产信心指数调查 / 盈石集团研究中心

Source: China Commercial Real Estate Confidence Index Survey/ INSITE Corporate Research Center



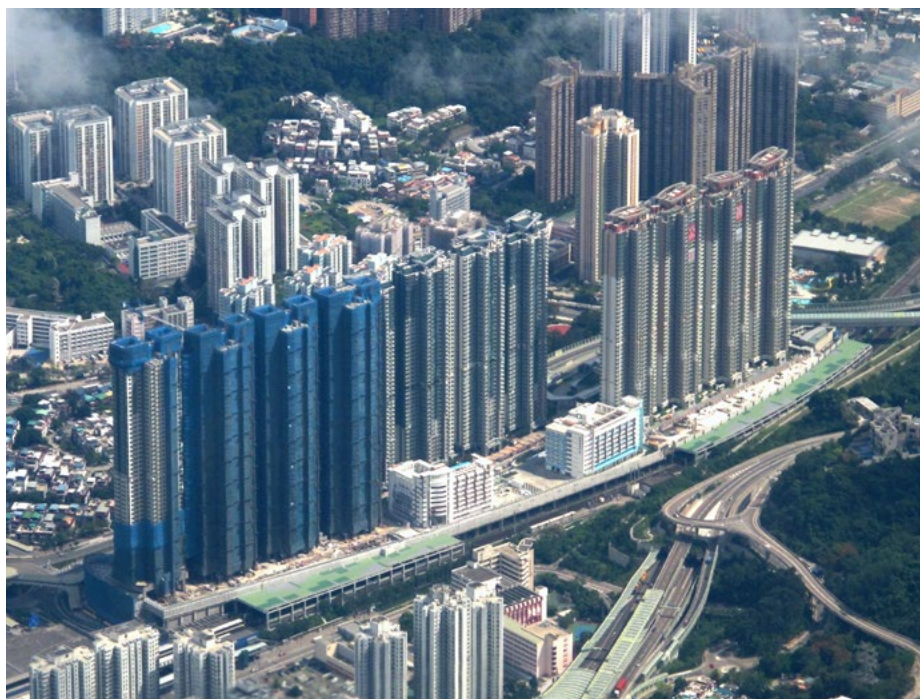
图 38. 品牌商对中国商业物业市场回顾（2015 年）

Chart 38. Retailers' Views On China Retail Market in 2015



数据来源：中国商业地产信心指数调查 / 盈石集团研究中心

Source: China Commercial Real Estate Confidence Index Survey / INSITE Corporate Research Center



盈石集团研究中心研究成果

Achievements of INSITE Corporate Research Center



盈石新闻简讯 / INSITE News Briefing



盈石微观察 / INSITE Watch



盈石观点 / Insight By INSITE



盈石指数报告系列 / INSITE Index Report Series



盈石专题报告系列 / INSITE Special Report Series



盈石城市报告系列 / INSITE City Report Series

盈石（中国）

INSITE(China) Retail Investment Holdings Group

中国商业地产经营管理专业机构

Professional Commercial Real Estate Management Company in China

引领创新商业零售地产形态的运营平台

Leading Platform for Innovation Retail Commercial Estate

盈石中国总部 / INSITE (China) Headquarter

中国上海市长寿路 1111 号悦达 889 中心 7 层
7th Floor, Yueda 889 Plaza, No.1111 Changshou Road, Shanghai, China
☎ : +86 21 6182 9188

盈石核心公司 / INSITE Branch Offices

盈石（上海）/ INSITE (Shanghai)

中国上海市长寿路 1111 号悦达 889 中心 7 层
7th Floor, Yueda 889 Plaza, No.1111 Changshou Road,
Shanghai, China
☎ : +86 21 6182 9188

盈石（北京）/ INSITE (Beijing)

中国北京市朝阳区西大望路 1 号温特莱中心 B 座 1509 室
Room 1509, Winterless Center Building-B, No.1, Xidawang
Road, Chaoyang District, Beijing, China
☎ : +86 10 6538 8860

盈石（深圳）/ INSITE (Shenzhen)

中国深圳市南山区海德三道 15 号海岸大厦东座 1112 室
Add:Unit 1112, Coastal City (East Tower), Haide 3rd Road
15, Nanshan, Shenzhen, China
☎ : +86 755 8629 1233

盈石（成都）/ INSITE(Chengdu)

中国成都市高新区天府大道 1700 号环球中心 E2 1-3-609
Add:1-3-609,Global Center E2,No. 1700 Tianfu Avenue,
Gaoxin District, Chengdu, China
☎ : +86 28 6873 0852

盈石（武汉）/ INSITE (Wuhan)

中国武汉市汉江区青年路 308 号花园道写字楼 7 楼
Add:F7, No. 308 Qingnian Road, Wuhan, China
☎ : +86 27 8575 3008

盈石专业公司 / INSITE Specialized Companies

盈石商业发展基金管理 / Insite Urban Development Fund(China)

中国上海市长寿路 1111 号悦达 889 中心 7 层
7th Floor, Yueda 889 Plaza, No.1111 Changshou Road,
Shanghai, China
☎ : +86 21 6182 9188

盈石商业产权管理 / Insite Commercial Real Estate Sales & Management

中国上海市长寿路 1111 号悦达 889 中心 7 层
7th Floor, Yueda 889 Plaza, No.1111 Changshou Road,
Shanghai, China
☎ : +86 21 6182 9188

柏盈设计工程咨询 / In-BIM Design and Consulting

中国上海市长寿路 1111 号悦达 889 中心 7 层
7th Floor, Yueda 889 Plaza, No.1111 Changshou Road,
Shanghai, China
☎ : +86 21 6182 9188

盈石品牌拓展中心 / Insite Retail Leasing Services

中国上海市长寿路 1111 号悦达 889 中心 7 层
7th Floor, Yueda 889 Plaza, No.1111 Changshou Road,
Shanghai, China
☎ : +86 21 6182 9188

创石商业物业管理 / China Commercial Property Management

中国上海市长寿路 1111 号悦达 889 中心 7 层
7th Floor, Yueda 889 Plaza, No.1111 Changshou Road,
Shanghai, China
☎ : +86 21 6182 9188

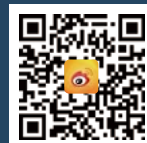
关于盈石 About INSITE

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 10 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的能力,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。

Insite China is a commercial real estate management company that focuses on Chinese market and is committed to providing quality, professional and comprehensive value-added services to commercial asset owners.

Insite China takes advantage of the experience and service network that the Hong Kong-based SPACE Creative Holdings established in more than a decade in Chinese commercial real estate market, as well as the operation platform that Insite Asset Management Group has built with the aim to run retail properties in an innovative way. By pooling its internal resources, Insite China has dramatically improved its ability to provide comprehensive services to each sector related to commercial real estate. It is committed to becoming the leading service provider in Chinese commercial real estate market with its professional synergy that can create milestones in the industry.



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。

Being a professional research institute of INSITE Group; with a creative and distinctive point of view, INSITE Corporate Research Center present the in-depth analysis with profound understanding and broad perspective on commercial real estate industry. One of their major targets is to establish the INSITE Index System to fill gaps in the industry and to play a leading role in setting high standards for comprehensive service providers in the industry.

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

皇家特许测量师学会 (RICS) 中国商业地产专业委员会主席

Chair of RICS China Commercial Property Professional Group Committee

T : +(86 10) 6538 8860-268

E : sunny.zhang@INSITEasset.com