

INSITE: 盈石

盈石专题报告系列

盈石专题报告系列

北京商业物业市场回顾与展望

盈石集团研究中心出品

一、2014 年北京商业物业市场回顾

1. 宏观经济运行平稳，消费需求潜力巨大

2014 年，北京总体经济运行平稳，社会消费市场基本面较为稳定。2014 年末，北京实现地区生产总值 21,330.8 亿元，同比增长 7.3%，增幅较去年略有放缓。同时，2014 年北京实现社会消费品零售额 9098.1 亿元，同比增长 8.6%，增幅较上年基本持平。其中网上零售额表现抢眼，同比增长 69.7%，拉动全市零售额增长 7.1 个百分点。2014 年消费者信心指数呈低开高走态势，全年平均维持在 105，处于较高的水平。同期，城镇居民人均消费性支出达 28,009 元，同比增长 6.6%，其中服务性消费支出 9,197 元，同比增长 10.7%。

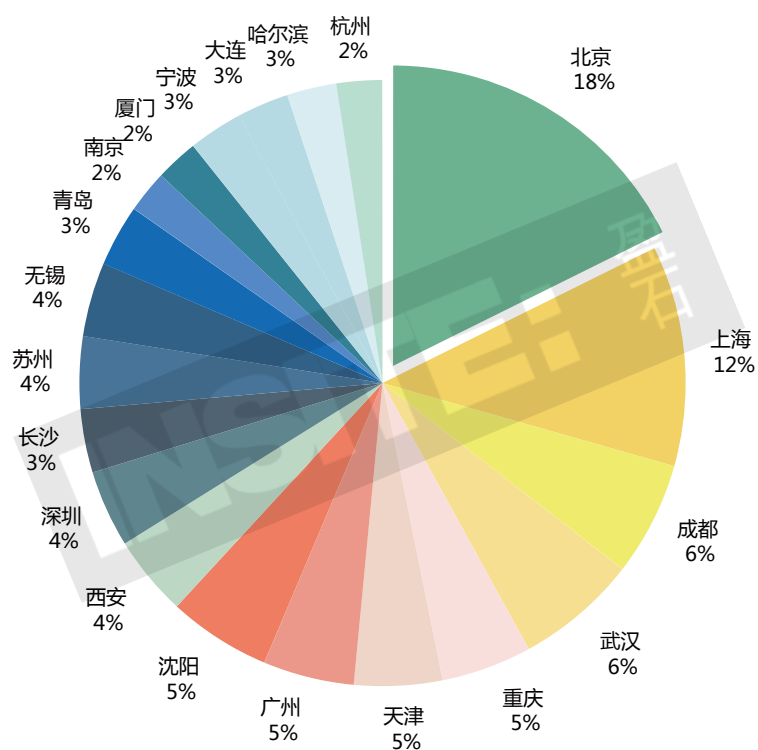
根据盈石中国城市商业物业供给与需求指数显示，北京商业物业需求指数得分在 20 大城市中排名上海之后，屈居次席。北京城市经济高速发展，人民生活水平持续上升，社会消费品零售总额继续稳居各大城市之首。城镇劳动人口系数、人均收入增长率系数及消费性支持系数等各项指标均在 20 大城市中排名前列，体现了北京商业物业的旺盛需求及巨大潜力。然而受反腐力度持续加大对高端消费的抑制及消费需求结构变化的影响，北京商业物业市场仍将面临一定挑战。如何及时调整经营策略以迎合消费者不断变化的消费需求，是开发商及经营商面临的一大课题。

2. 核心商圈新增供应下降，购物中心持续主导地位

根据盈石集团研究中心数据显示，截至 2014 年末，全国 20 大城市优质商业物业存量接近 9,000 万平方米。其中，北京商业物业总体量达到 1,570 万平方米，包括核心商圈约 730 万平方米，非核心商圈约 840 万平方米，北京商业物业总量占全国 20 大城市总存量的 18%，继续位居 20 大城市首位（见图 1）。随着北京城区中心土地供应逐渐减少，核心商圈商业物业的增速也持续放缓，2014 年优质商业物业体量仅增长 5%。从商圈分布上来看，北京以望京、亚奥、CBD 三个核心商圈的存量最大，占比分别为 7.6%、6.8% 和 6.2%。从业态类型来看，全市购物中心存量约 915 万平方米，占总存量的约 59%；百货总存量超过 365 万平方米，占总存量的 23%（见图 2）。开发商为满足消费者对体验式消费的需求，购物中心供应量持续增加；而受商业物业市场去百货化趋势影响，百货新增供应持续走低。

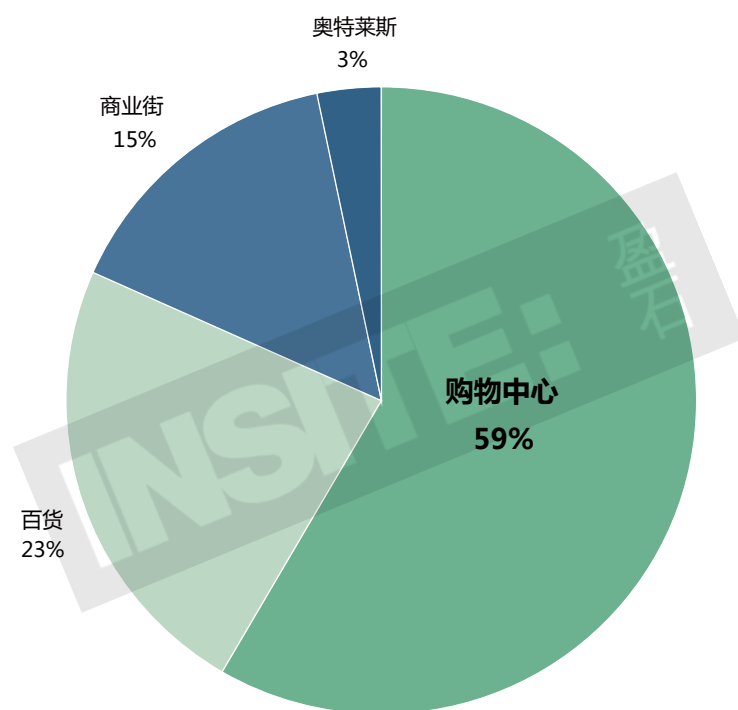


图 1 中国 20 大城市存量分布 (2014)



数据来源：盈石集团研究中心

图 2 北京商业物业存量分布 (2014) 分析



数据来源：盈石集团研究中心



二、2014 年北京商业物业市场特征解析

1. 商业地产与电商平台逐步融合

近两年，由于受到宏观经济收缩、购买力下降以及消费渠道的增加分流消费者的影响，不少零售品牌业绩增长出现下滑，经营压力进一步上升，扩张势头放缓，市场激烈竞争。越来越多具有前瞻意识的商业从业者意识到可以利用电商的思维模式甚至平台，将购物中心线上线下进行打通，将受消费者欢迎的电商品牌实体化，加以创新和提升，增强消费者不断变化的购物需求黏性，最终提升其作为不动产物业的价值。

2014 年 3 月 8 日，大悦城与阿里巴巴旗下的淘宝进行了整体合作。淘宝提供资源和活动指引，大悦城提供场地支持和现场维护。此次 3.8 活动，朝阳大悦城的业绩明显提升。同比销售额增长 55%，客流量增长 25%。共有 85% 的商户参与了移动支付，通过移动支付的总销售额近 100 万元，支付笔数超过 5000 笔，占当日非现金交易笔数 15%。

2. 大众餐饮消费继续升温，高端餐饮持续低迷

在中央反腐力度的持续作用下，高端餐饮消费市场继续低迷、而同时大众餐饮消费表现强劲。北京餐饮市场表现尤为明显，诸多高端餐饮企业纷纷采取自救措施，如通过降价、折扣、团购、特价菜以及取消最低消费、取消服务等等一系列优惠举措吸引大众消费。乙十六将 70% 的菜品价格调整至 100 元以下，并新增 30-60 元菜品；高端粤菜酒楼顺峰推出近 100 余种 50 至 80 元菜品并在团购网站推出各种团购活动来拉动人气。

相较于高端餐饮市场的冷清，大众餐饮消费市场需求依然强劲。成功转型大众餐饮路线的小南国餐饮控股有限公司，得益于旗下新餐厅“南小馆”及“小小南国”的增长，2014 年年报显示，其营业收入同比增长 11.4%，净利润同比攀升 53.8%。而作为连锁大众餐饮企业呷哺呷哺，2014 年营业收入和净利润均有大幅增长，营业收入攀升至 22 亿元，同比增长 16.5%；餐厅层面经营利润为 4.5 亿元，同比增长 23.1%。

3. “快时尚”的更新换代

根据盈石集团研究中心数据显示，优衣库、H&M、ZARA、GAP、C&A 等五大快时尚品牌，加大在一线城市以外区域的渗透力，2014 年这五大品牌在二、三线城市的新开门店数均超过一线城市。而 Top Shop、NEW LOOK、Old Navy 等新引进国内的快时尚品牌则集中在一线城市并在短期内取得较好的业绩，成为快时尚市场上的“新鲜血液”。其中，NEW LOOK 凭借 2014 年在



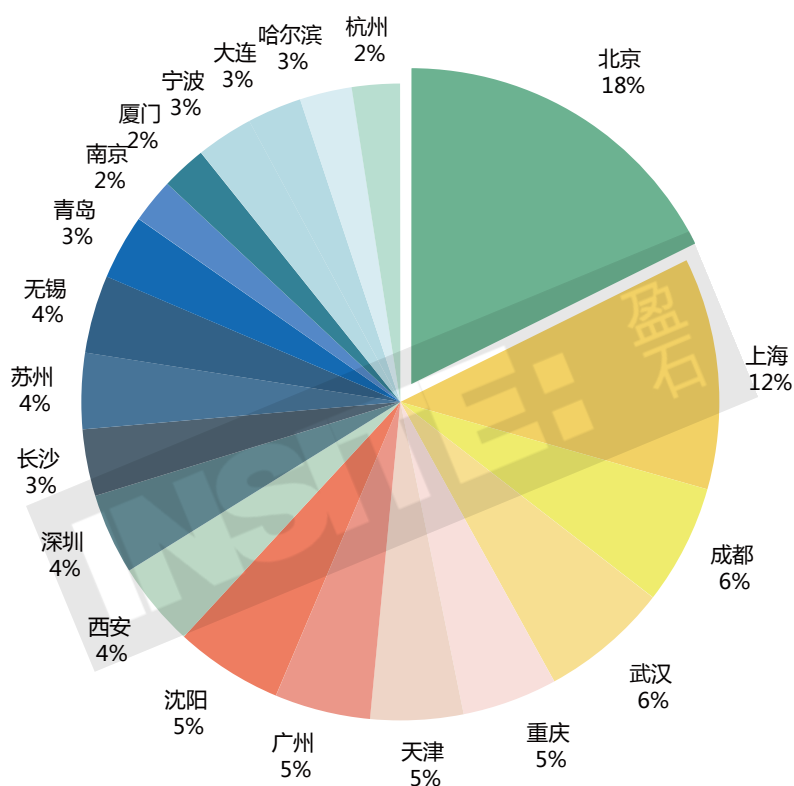
华开店数量达 18 家的扩张速度，成为新引进快时尚品牌中的领军者，其第一家门店位于北京国瑞购物中心，该品牌目前已在北京开出 5 家门店；而另一被年轻消费者迅速认可的新引进的快时尚品牌 Old Navy 于 2014 年在华开店达到 7 家，在北京的一家门店位于荟聚西红门购物中心。

三、商业物业市场展望

1. 非核心商圈未来供应占比继续上升，2015 年迎来小高峰

根据盈石集团研究中心数据显示，预计未来 3 年内，全国 20 大城市将有接近 4000 万平方米商业物业新增供应，其中北京商业物业市场将有超过 218 万平方米的新增项目入市，其中核心商圈将新增超 114 万平方米，整体新增供应量占 20 大城市未来同期新增供应量的 6% 左右（见图 3）。预计 2015 全年新增入市项目接近 110 万平方米，其中核心商圈约 42 万，非核心商圈超过 67 万；购物中心约 95 万，占比达到 87%。2015 年北京商业物业市场是继 2012 年来的又一次小高峰。随着北京传统核心商圈的大型百货和购物中心的新增供应成下降趋势，未来发展的重点将转移到非核心商圈。

图 3 中国 20 大城市截止 2017 年未来供应量分布



数据来源：盈石集团研究中心



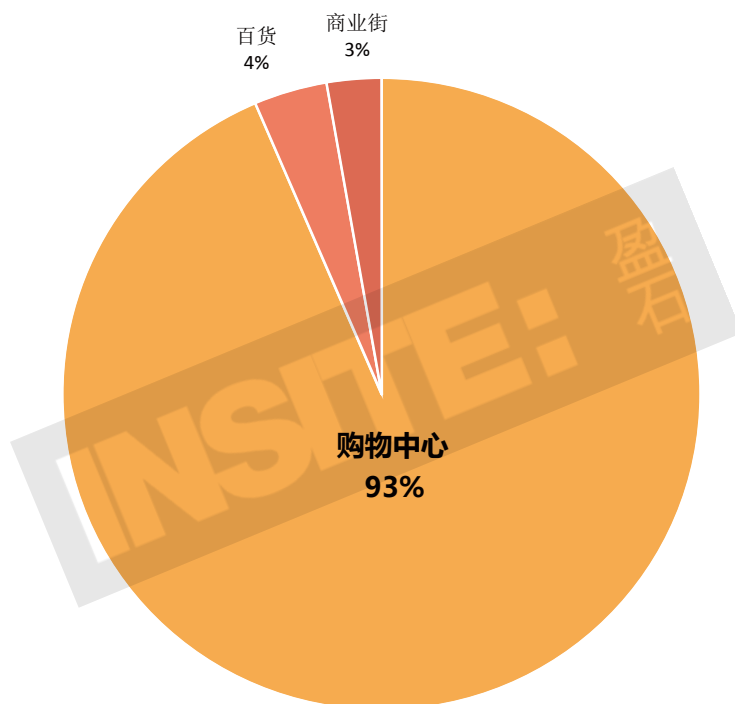
2. 未来商业物业市场的主要趋势

趋势一：商业地产的郊区化，购物中心同质化竞争加剧

据北京统计局数据显示，2014年北京城镇化率已达86.4%，仅次于上海深圳，位居全国第三。随着城镇化进程不断加快，社区商业重要性日益凸显且潜力巨大。由于核心商圈土地供应受限、开发成本持续走高，在京津冀一体化的大背景之下，城市中心区人口向外导入的趋势将持续加速，北京商业物业开发也将加速由核心商圈向非核心商圈发展。作为新兴商圈的重要商业物业类型，社区型商业也将迎来更大的市场空间，为开发商、品牌商和运营商提供更多机会，并与市级商圈的商业物业形成互补共存。

根据盈石集团研究中心数据显示，预计未来三年，北京商业物业市场将新增商业物业供应接近220万平方米，其中购物中心占比超过九成（见图4）。位于非核心商圈的新增供应将超过100万平方米，还有接近200万平方米新增供应入市时间待定，而在入市时间已确定的100多万平方米新增供应中，购物中心占比高达94%。由此可以预见，随着北京商业物业的郊区化将进一步加深，购物中心的同质化问题也将进一步加剧。

图4 北京商业物业未来供应（2017）分析



数据来源：盈石集团研究中心

趋势二：文化消费增长潜力巨大



2014 年全国居民人均可支配收入 20,167 元，用于文化消费的支出占人均消费支出的比例呈现明显上升趋势。北京 2014 年全市规模以上文化创意产业收入达 11,029 亿元，同比增长 9.5%。近年来，文化已经被上升到国家发展战略层面，政府对优秀传统文化倡导的力度不断加大，并对文化相关产业明显增加了扶持力度，文化相关的利好消息不断出台，预示着未来文化产业将大有作为。北京市政府推出了多项指导意见及对文创产业的扶持政策，旨在培养新的消费增长点，激发文化消费的促进带动作用。在文化创意产业快速发展的带动下，文化消费日益活跃，各大购物中心也积极寻求切入点力求达到差异化。如朝阳大悦城 2014 年开始打造的主题空间“悦界”正式揭幕，通过引入创意零售、艺术沙龙、音乐咖啡等特色业态，营造出独特的生活美学和互动氛围，吸引了众多消费者专程前来。

通过文化的商用化来获取价值，是购物中心未来发展中非常重要的部分。要将“文化”做到极致，通过文化提升商业自身的附加值并产生利润将是未来零售发展的重要方向。

趋势三：商业零售企业掀起资本整合浪潮

受外部经济复苏乏力影响，国内经济增速减缓，从而抑制了消费增速上升，而电商冲击、运营成本上涨过快等多重压力，也导致了零售企业经营压力加剧，为了增强抗风险能力，零售企业整合期逐步到来。在北京商业市场，伴随着国资国企改革的推进，行业间的资本整合将成为趋势。

股市作为市场晴雨表具有先行示范作用，并且也给产业资本提供了一个相对直接的权益转换场所。漫漫熊市的终结或许将迫使具有资本扩张意识的企业未来加速并购进程，按照过去一年行业间的动作幅度来推导，2015 年的整合浪潮将来势汹汹。



盈石集团研究中心研究成果

Achievements of INSITE Corporate Research Center



盈石新闻简报 / 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

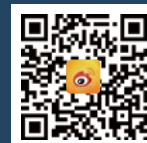
关于盈石 About INSITE

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