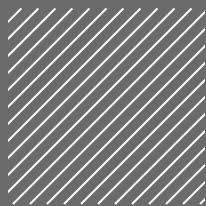


Insight by **INSITE** 盈石

盈石观点

2015
H1 

2015年上半年

CONTENTS

目录

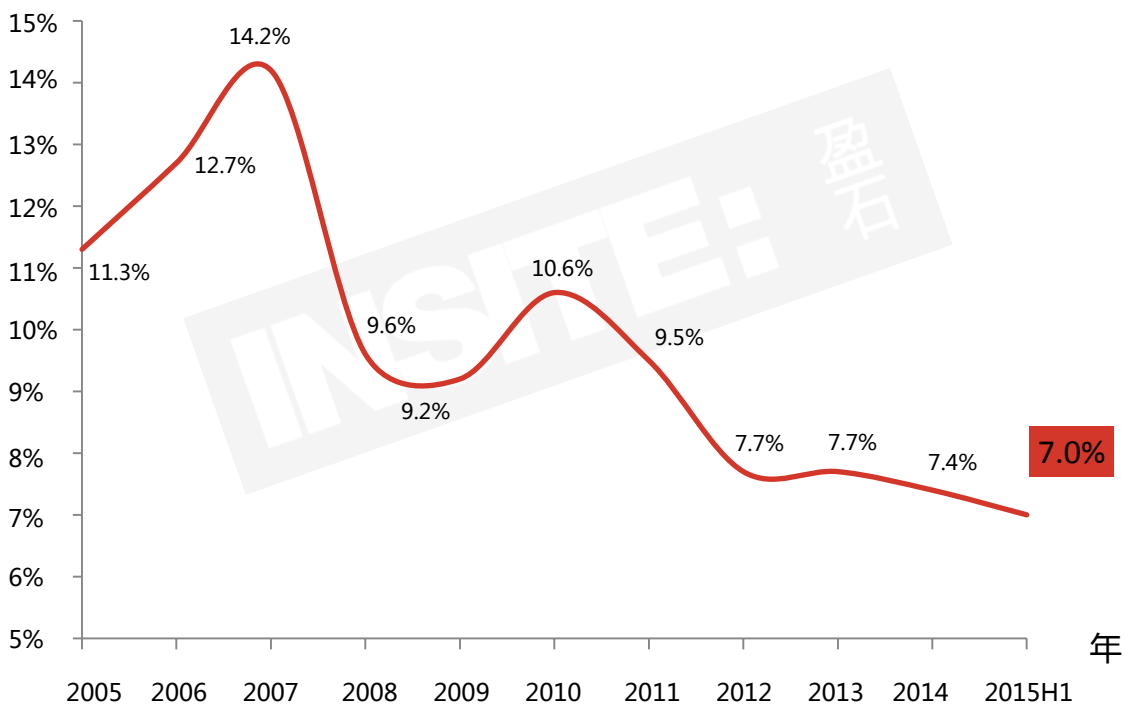
- 01 经济概览
- 03 政策解析
- 06 房地产市场回顾
- 08 商业地产市场回顾
- 15 项目推广活动
- 18 品牌商发展动向
- 21 商业地产市场展望

经济概览

中国 GDP 在合理区间运行

2015 年上半年，中国国内生产总值 296,868 亿元，按可比价格计算，同比增长 7.0%，比去年末回落 0.4 个百分点，经济继续呈下行趋势。而在政府大力推进深化改革、促进经济结构转型阶段，经济增长数量与质量的平衡是关键，该增长率符合年初政府两会时的预期，表明中国经济在合理区间运行。

中国 GDP 增速 (2005 年至 2015 年上半年)

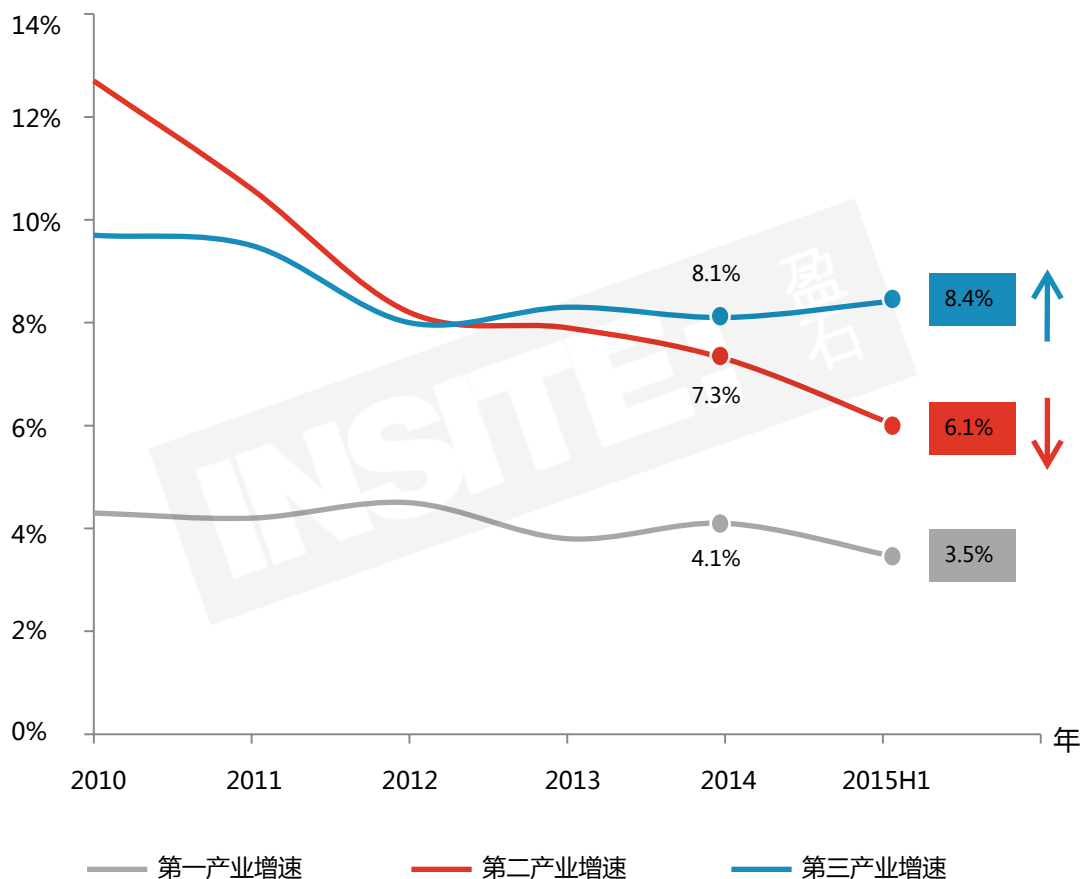


数据来源：盈石集团研究中心、国家统计局

中国经济增长推动力开始转向

从国民经济三大产业结构来看，2015 年上半年第三产业继续高增速达到 8.4%，而第二产业增速则大幅下降至 6.1%，自三年前中国第三产业增速首次超过第二产业之后，二者差距首次显著拉大。截至 2015 年上半年第三产业占 GDP 比重升至 49.5%，比去年同期提高 2.1 个百分点，是 GDP 增速维稳的重要因素。这也表明中国经济增长推动力正在转向，经济结构质量提高的阶段性成果显现。

中国三大产业增速 (2010 年至 2015 年上半年)



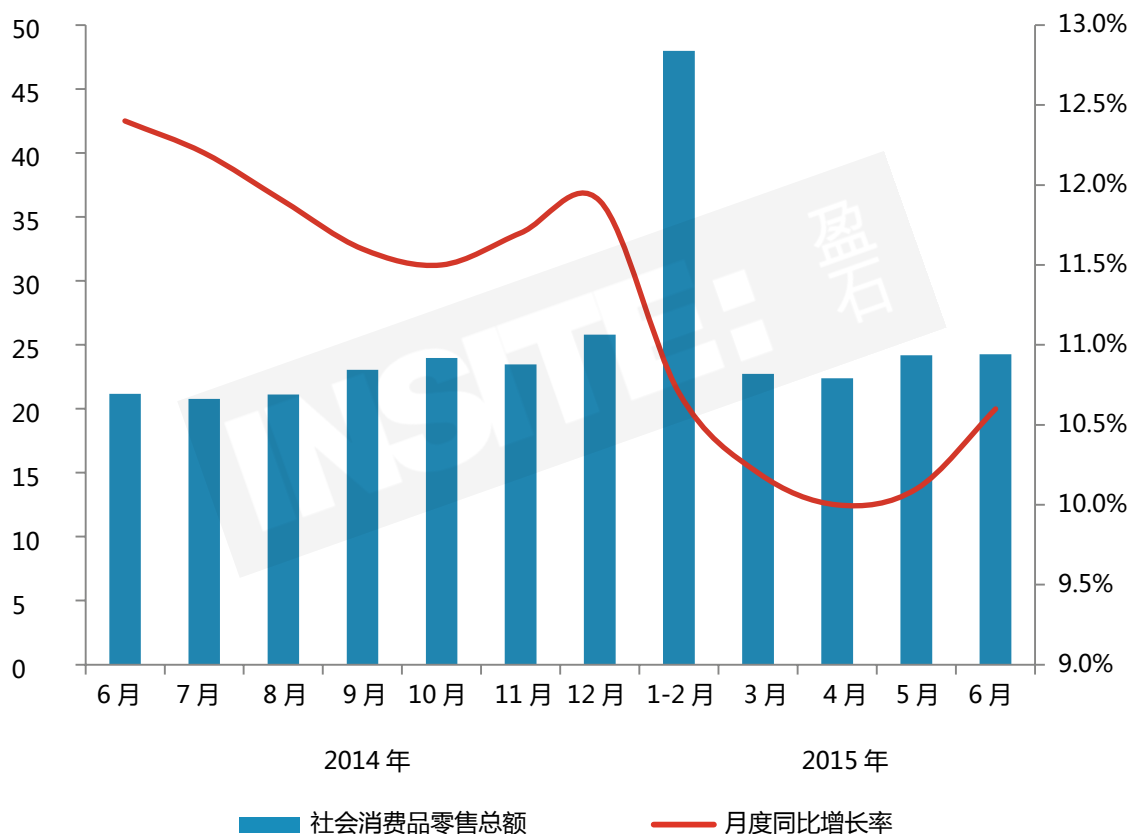
数据来源：盈石集团研究中心、国家统计局

消费增速放缓，或延续复苏趋势

2015 年上半年社会消费品零售总额同比增长 10.4%，较去年末回落 1.6 个百分点，增速再次放缓；消费增长放缓同样也反映在网上零售，网上零售同比增长 39.1%，保持高位增长然而增速大幅降低，较去年年末降低了 10.6 个百分点。从月度趋势来看，消费增速从年初开始下探，4 月份见底后，从 5、6 月份开始回升，后期或会延续复苏趋势。

中国社会消费品零售总额及增长率 (2014 年 6 月至 2015 年 6 月)

单位：千亿元



数据来源：盈石集团研究中心、国家统计局

私营企业表现活跃，改革红利在释放

2015 年上半年，中国新登记注册企业同比增长 19.4%，注册资本增长 43%。规模以上非公有制企业增加值增长 8.1%。在政府的“大众创业、万众创新”和一系列简政放权的政策支持下，私营企业活跃度显著提高，改革红利在释放。

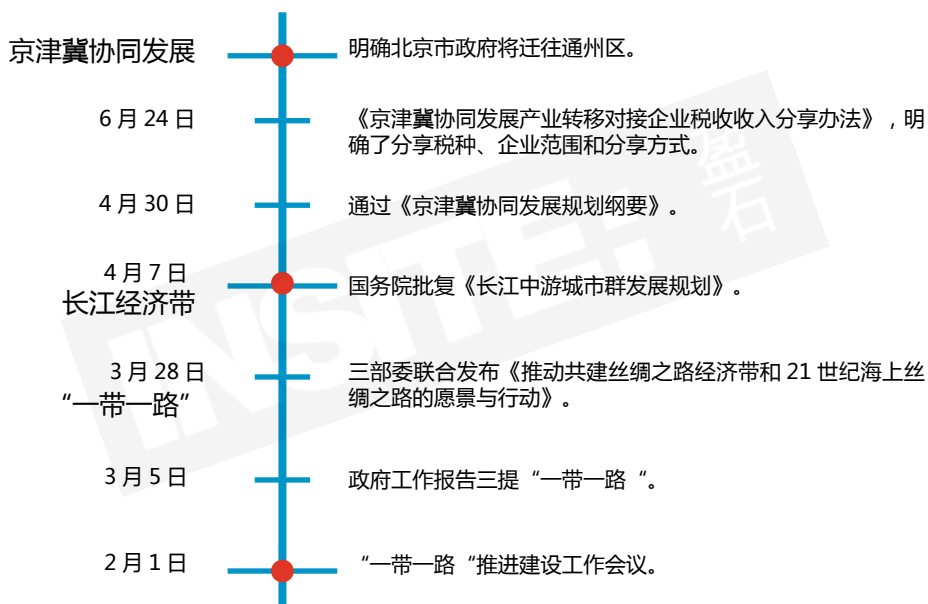
政策解析

多项政策推进区域协同共赢发展

从去年底政府提出建立亚洲基础设施投资银行和设立丝路基金，“一带一路”大战略于 2015 年最终确立，将成为国际以及国内区域间协同合作平台，同时在国家经济转型尚未完成之前，将输出国内过剩的产能。

“京津冀协同发展”在提出和博弈多年后，在今年发出一系列实质推进动作，加上最新华中区域“长江经济带”规划，政府在着力实践《国家新型城镇化规划 (2014~2020 年)》，旨在推动区域协同发展，促进资源要素利用效率。

中国主要区域发展政策 (2015 年上半年)

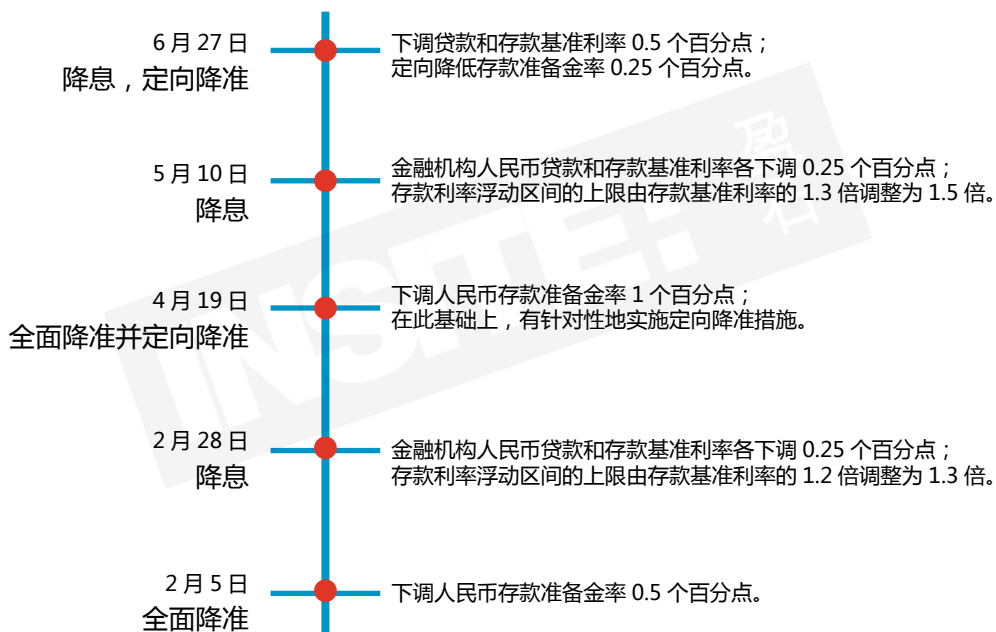


来源：盈石集团研究中心

宽松货币政策支持经济回稳

2015 年上半年，央行延续了去年底宽松的货币政策，并且由定向操作转向普惠，半年内进行了三次降息，两次降准和一次定向降准，成为影响经济逐渐回稳的重要因素。

中国主要货币政策 (2015 年上半年)

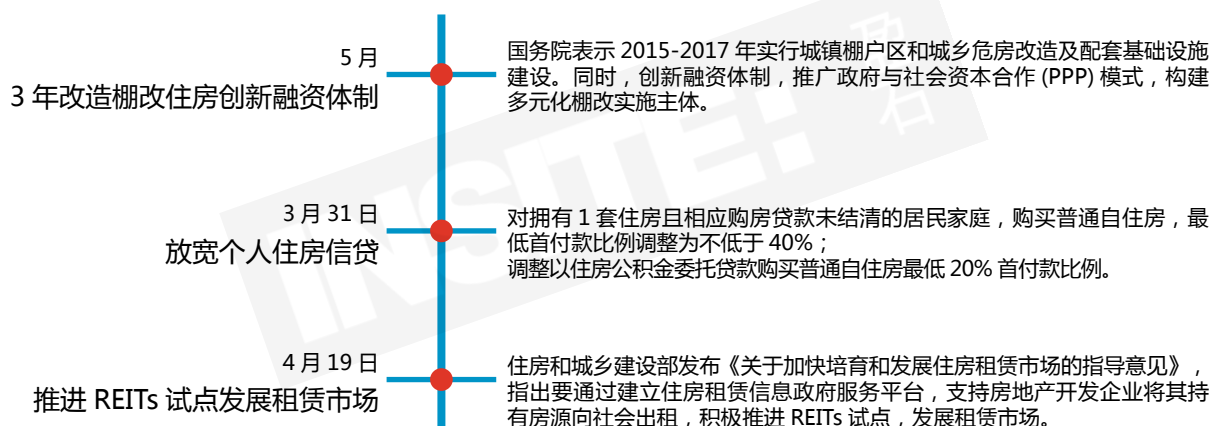


来源：盈石集团研究中心

政府棚户区改造启动，同时支持改善型住房需求

2015 年两会期间，政府确立了三项住房政策方向：加大棚户区改造力度；强化地方政府合理调控房地产市场的责任，因地制宜，分城施策；鼓励居民自住性和改善性住房需求。以此为基调，2015 年上半年落实了一系列房地产行政和信贷政策。

中国主要住房政策 (2015 年上半年)

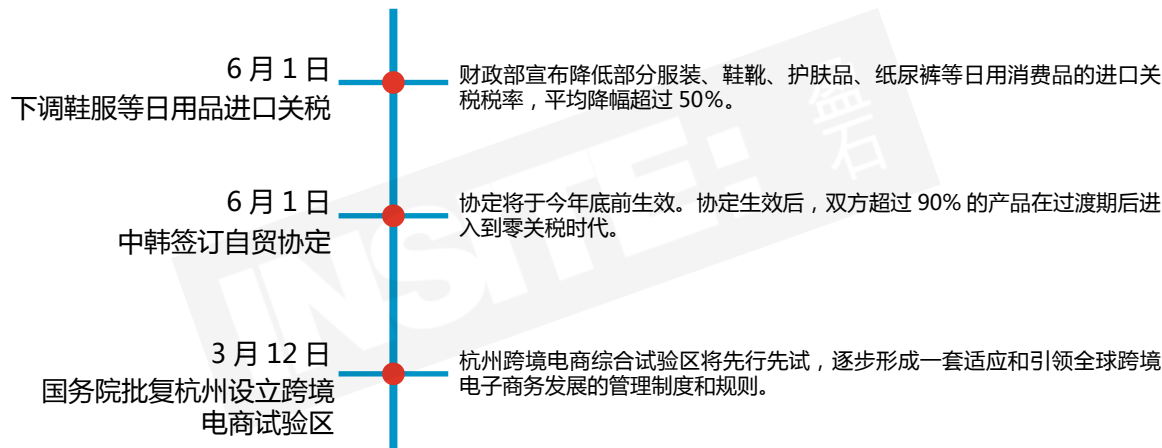


来源：盈石集团研究中心

政策护航，保税区跨境电商迎发展契机

从 2015 年 3 月，国务院批复杭州设立跨境电商试验区，多个城市也相继出台政策支持保税区跨境电商，将为保税区直营超市和跨境电商业态带来发展契机。另外国务院还出台了关税下调政策，以激励国内消费。

中国主要跨境电商政策 (2015 年上半年)



来源：盈石集团研究中心

房地产市场回顾

房地产开发投资增速继续下滑，商品房销售呈现两极分化

2015 年上半年全国房地产开发投资总额 43,955 亿元，同比增长 4.6%，而增速比去年同期下降了 9.5 个百分点，较 2014 年全年下降了 5.9 个百分点。

2015 年上半年商品房销售情况则呈现明显回暖态势，销售额和销售面积同比增速均实现了由负转正。其中商品房销售额达到 34,259 亿元，同比增长 10%，比去年同期大幅上升了 16.7 个百分点。销售面积达到 50,264 万平方米，同比上升 3.9%，也比去年同期上升了近 10 个百分点；待售面积有所下降，6 月末，商品房待售面积 65,738 万平方米，增幅比去年收窄了 3.7 个百分点。虽然各项数据都显示楼市整体在回暖，但不同级别城市表现不一，甚至出现了加深分化的迹象。

一二线城市由于资源集中，需求较高，升值潜力大，对金融政策调整也更加敏感，导致市场活跃度更高，上半年连续的降息、降准等刺激手段都有效促进了商品房成交量和成交价的普遍上升。北京、上海、深圳、武汉等一些特大城市再次出现了“日光盘”，各地房屋权属登记中心也再次出现持续爆满的景象。

反观三四线城市，由于需求相对不足，虽然不少地方政府都出台了包括税费补贴、大幅降低公积金门槛等在内的一系列托市政策，但收效并不明显，销售面积去化或 / 和销售价格仍然面临不小的压力，如沧州、南通、淮北等城市。

整体土地成交量下跌，商服用地楼面均价一线城市上涨二线下跌

根据国家统计局数据，2015 年上半年全国房地产开发企业土地购置面积同比下降 33.8%，土地成交价款下降 28.9%。另据盈石集团研究中心数据，全国主要监测城市商服用地成交规划建筑面积在 2015 年上半年同比减少 35%，一线城市更是大幅减少了 53%，延续 2014 年趋势继续下滑。而在商服用地楼面成交均价上一二线城市表现迥异，一线城市同比上涨 27%，二线城市却同比下降 15%；其中深圳商服用地以 20,819 元 / 平方米的楼面均价保持榜首，上海和广州紧随其后，北京则从 2014 年的第二下滑至第四，另外广州的商服用地楼面均价上升幅度最高，同比上升 117%。

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认为，在经济增长减速的宏观环境下，房地产土地市场成交整体呈现下跌局面；同时由于商业物业存量高企、运营难度增加，成交量下滑更为明显；源于一线城市坚挺的商业物业升值空间和租金回报率，商服用地楼面成交均价依旧保持上涨，二线城市土地市场则颓势显现，商服用地市场成交量价齐跌，投资风险系数增加。

**中国房地产数据快报 (2015 年 1 至 6 月)**

全国房地产开发投资同比	4.6%
全国办公楼开发投资同比	14.4%
全国商业营业用房开发投资同比	8.6%
全国办公楼新开工面积同比	-13.2%
全国商业营业用房新开工面积同比	-7.1%
全国办公楼竣工面积同比	14.8%
全国商业营业用房竣工面积同比	-8.9%

数据来源：盈石集团研究中心、国家统计局

中国城市商业 / 办公用地成交价格排行榜 (2015 年上半年)

排名	城市	价格排名变化 (较 2014 年)	土地宗数 (块)	建设用地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	成交楼面均价 (元 / 平方米)
1	深圳	0	4	47,145	274,410	20,819
2	上海	+1	29	601,988	1,097,929	15,143
3	广州	+2	16	137,135	806,878	12,518
4	北京	-2	18	635,426	2,293,555	11,412
5	三亚	-1	1	45,715	32,000	6,550
6	厦门	+8	13	340,671	1,259,595	3,254
7	南京	+4	21	329,547	715,377	2,502
8	海口	+4	1	13,767	44,494	2,261
9	温州	+8	16	380,081	753,604	2,055
10	苏州	+3	35	747,126	1,370,267	2,034
11	杭州	-5	59	858,154	1,945,218	1,960
12	南昌	+9	23	512,794	1,392,654	1,938
13	天津	-4	25	588,332	772,229	1,853
14	武汉	-6	24	567,901	1,648,163	1,708
15	福州	-8	14	683,197	956,328	1,705
16	太原	+5	17	280,828	1,202,685	1,603
17	长沙	+7	41	1,015,316	3,041,452	1,566
18	郑州	+5	41	744,757	2,296,883	1,461
19	重庆	+3	78	2,382,529	5,903,088	1,459
20	济南	+5	44	964,690	4,143,109	1,395

数据来源：盈石集团研究中心、中国指数研究院

开发商跨界互联网金融

近年来越来越多的开发商纷纷涉足或联手房地产以外的行业以丰富自己的业务线，而金融产业和今年快速席卷各个领域的互联网+无疑是能对房地产企业产生巨大影响的两个因素。绿地牵手阿里巴巴推出了一款房地产金融产品“地产宝”，而万达成功控股快钱，不仅为自己的电子商务提供了支付平台，更联手推出了众筹建房项目“稳赚1号”这一互联网金融产品。这些金融产品引起了公众广泛关注的同时，也为开发商的战略调整提供了更大市场空间与机会。随着互联网金融产业的快速发展与不断完善，以及公众不断加深的认识与了解，会有更多开发商根据各自的优势通过不同渠道介入到互联网金融的领域中来。

中国主要房地产开发商与互联网金融的合作模式

开发商	电商	产品	时间	内容
万科	搜房	“房产众筹”	2014 年	苏州万科城项目，只要投资 1000 元以上，就可以成为投资者，筹到 54 万元总额截止，相当于总价的 6 折。
	平安好房	“平安万科购房宝”	2014 年	“平安万科购房宝”首期面向上海地区万客会成员发行，最低 5 万元起，期限从 3 个月到 1 年不等。
远洋	京东	“11 元筹 1.1 折房” “11 元 筹 首 付” “5000 元筹折扣房”	2014 年	通过支付 11 元或 1111 元，可参与 1.1 折购房的抽取资格。
方兴	乐居	百元众筹购金茂	2014 年	
绿地	众筹网金	606 众筹	2015 年	绿地位于武汉的绿地 606 项目联手众筹网金发起 606 众筹，预计年化收益率 15%，总规模为 1 亿元，周期为 18 个月。
	“蚂蚁金服陆金所”	地产宝	2015 年	第一期年化收益率 6.4%，总规模 2 亿，融资金额用于绿地位于江西南昌的棚户区改造项目。
龙湖	苏州房天下	龙湖时代 100 一元众筹活动	2015 年	“1 元众筹写字楼 2 年租金使用权”
万达	快钱	稳赚 1 号	2015 年	以万达广场作为基础资产，募集的资金全部投资于只租不售的万达城市商业广场项目中，起投金额为 1000 元，最高投资期为 7 年，预期合计年化收益率达 12% 以上。

来源：盈石集团研究中心

商业地产市场回顾

未来供应压力加剧，写字楼供应风险远超商业物业

根据盈石集团研究中心数据显示，2015 上半年中国 20 大城市商业物业存量超过 9,700 万平方米，其中二线城市占据了 63%。到 2018 年，预计仍然将有 6,146 万平方米的新增供应陆续开业入市，占现有存量的 63%；而新增供应中有 58% 将在二线城市的非核心商圈开出，其存量和未来供应压力并存，经营风险及招商压力将持续上行。而中国 20 大城市写字楼市场的压力则有过之而无不及，根据盈石集团研究

中心数据显示，超过 420 万平方米甲级写字楼在 2015 上半年竣工入市，总存量达到 4,693 万平方米。到 2018 年，预计未来供应将超过 7,100 万平方米，是现有供应的 150%，压力明显大于商业物业市场。而由于 2015 年和 2016 年是写字楼供应高峰年，因此预计短期内二线城市的写字楼供应压力仍将持续，空置率高企之下，租金下滑态势将难以扭转。

打造目的型消费成为非核心商圈商业物业项目的主题

由于国内城市发展更多是依赖政策驱动进行的，城市建设的速度往往比人口数量增长的速度要快很多。尤其是二线城市在过去几年积极开发郊区广阔的地理空间去缓解核心区域日益拥堵的交通、紧张的土地资源，快速的造城运动在短期内势必会面临有效需求不足的问题。在非核心商圈开发项目，如何权衡机会和风险是主要课题，项目前期需要谨慎定位，引导有效客流，打造家庭、旅游消费、奥特莱斯等目的型消费通常是很多开发商的选择。

中国写字楼市场主要入市项目（2015 年上半年）

城市	项目名称	商圈	办公建筑面积（平方米）	入市时间
成都	成都财富国际	南区	26,000	2015 年第一季度
重庆	重庆环球金融中心	解放碑	123,000	2015 年第一季度
广州	广州白云新城绿地中心	白云	119,984	2015 年第一季度
杭州	杭州赞成 太和广场（三期）	上城区	238,141	2015 年第一季度
北京	北京保利国际广场 A 座	望京	60,000	2015 年第一季度
北京	北京光华路 SOHO2	CBD	150,000	2015 年第一季度
北京	北京浦项中心	望京	100,000	2015 年第一季度
北京	北京诺金中心	望京	30,000	2015 年第一季度
天津	天津凯德国贸	小白楼	50,000	2015 年第一季度
天津	天津富力中心	小白楼	70,000	2015 年第一季度
沈阳	沈阳恒隆市府广场	北站	660,000	2015 年第一季度
沈阳	沈阳华府新天地	五里河	150,000	2015 年第一季度
沈阳	沈阳嘉里企业广场 A 座	五里河	86,000	2015 年第一季度
沈阳	沈阳新地中心 1 座	北站	280,000	2015 年第一季度
无锡	无锡喜年中心	蠡湖新城	65,000	2015 年第一季度
重庆	重庆万科锦程	其他	80,000	2015 年第一季度
重庆	重庆国瑞中心	其他	30,000	2015 年第一季度
重庆	重庆力帆中心	江北嘴	150,000	2015 年第一季度
广州	广州珠控国际中心	珠江新城	79,487	2015 年第二季度
青岛	青岛凯景广场	CBD	20,700	2015 年第二季度



城市	项目名称	商圈	办公建筑面积（平方米）	入市时间
青岛	青岛名汇国际（1期A座）	金家岭	28,600	2015年第二季度
成都	成都国际金融中心2座	CBD	130,000	2015年第二季度
成都	成都金牛市民中心	其他	50,000	2015年第二季度
成都	成都睿东中心	CBD	90,000	2015年第二季度
成都	成都阳光保险大厦	CBD	25,178	2015年第二季度
重庆	重庆总部城B区	其他	110,000	2015年第二季度
重庆	重庆总部城A区一期	其他	62,603	2015年第二季度
重庆	重庆总部城E区	其他	51,109	2015年第二季度
西安	西安高新9号广场	西高新	75,000	2015年第二季度
北京	北京融科资讯中心B座	中关村	96,983	2015年第二季度
长沙	长沙湘域国际中心	芙蓉	40,000	2015年第二季度
长沙	长沙保利国际中心	其他	87,435	2015年第二季度

数据来源：盈石集团研究中心

中国商业物业市场主要开业项目（2015年上半年）

城市	项目名称	商圈	商业建筑面积（平方米）	入市时间
重庆	重庆百货（煌华新纪元）	沙坪坝	32,500	2015年第一季度
重庆	重庆东方国际广场	江北嘴	90,000	2015年第一季度
成都	成都海滨城	其它	270,000	2015年第一季度
深圳	深圳8号仓	其它	80,000	2015年第一季度
深圳	深圳优越时代广场	其它	30,000	2015年第一季度
深圳	深圳海雅缤纷广场	后海	36,592	2015年第一季度
深圳	深圳益田缤果空间	其它	86,000	2015年第一季度
深圳	深圳万科生活广场	其它	22,000	2015年第一季度
大连	大连国泰港汇中心	天津街	20,000	2015年第一季度
杭州	杭州 Suncity 太阳城	城北	88,000	2015年第一季度
南京	南京边城V时代广场	滨江	130,000	2015年第一季度
南京	南京万谷慧生活广场	城北	150,000	2015年第一季度
南京	南京东郊奥特莱斯	句容	350,000	2015年第一季度
南京	南京砂之船艺术商业广场	江宁	200,000	2015年第一季度
上海	上海新世界大丸百货	南京东路	110,000	2015年第一季度
上海	上海虹桥国际会展中心	大虹桥	150,000	2015年第一季度
上海	上海星空广场	长宁	150,000	2015年第一季度
上海	上海佛罗伦萨小镇	浦东其它区域	54,000	2015年第一季度

城市	项目名称	商圈	商业建筑面积（平方米）	入市时间
苏州	苏州苏纶场二期	沧浪南门	205,000	2015 年第一季度
苏州	苏州万宝广场	吴江	150,000	2015 年第一季度
重庆	重庆协信中心 - 星光天地	解放碑	40,000	2015 年第二季度
长沙	长沙四季汇购物中心	其他	280,000	2015 年第二季度
大连	大连柏威年	青泥洼桥	135,000	2015 年第二季度
青岛	青岛华润万象城	香港路	100,000	2015 年第二季度
西安	西安华东万悦城	康复路	110,000	2015 年第二季度
南京	南京环亚广场	其他	60,000	2015 年第二季度
上海	上海新邻生活站	黄浦	22,500	2015 年第二季度
上海	苏州新光天地	其他	88,000	2015 年第二季度
上海	苏州永旺梦乐城园区	其他	180,000	2015 年第二季度
武汉	武汉英特宜家武汉购物中心 - 荟聚	其他	160,000	2015 年第二季度

数据来源：盈石集团研究中心

中国商业物业市场主要成交（2015 年上半年）

城市	品牌名称	入驻商场	商圈	营业面积（平方米）
北京	Old Navy	北京悠唐生活广场	东二环	800
北京	路易威登之家	北京国贸商城	CBD	3,000
北京	永旺幻想幻贝家	北京荟聚购物中心	其他	2,400
北京	FANPEKKA	北京荟聚购物中心	其他	2,500
上海	American Rag Cie	上海晶品购物中心	南京西路	560
广州	H&M	广州太阳新天地	珠江新城	500
成都	A&F	成都国际金融中心	春熙路	716
成都	Tiffany&Co.	成都远洋太古里	春熙路	600
青岛	H&M	青岛华润万象城	香港路	1,600
青岛	家盒子	青岛华润万象城	香港路	5,000
长沙	优衣库	长沙四季汇购物中心	其他	400
沈阳	H&M	沈阳万象城	金廊	1,100
无锡	SPA0	无锡 T12 时尚购物中心	崇安区	1,500

数据来源：盈石集团研究中心

中国写字楼市场主要成交 (2015 年上半年)

城市	租户名称	入驻写字楼	商圈	租赁面积 (平方米)
北京	现代汽车金融	保利国际大厦	望京	14,000
北京	三星鹏泰	北京盈科中心	亮马河	12,000
北京	美丽说	北京浦项中心	望京	10,000
上海	好孩子集团	上海凌空 SOHO	凌空	20,000
上海	阿里巴巴	上海中心	陆家嘴	18,000
广州	嘉实基金	广州国际金融中心	珠江新城	1,100
广州	台湾银行	广州国际金融中心	珠江新城	1,000
深圳	三星电子	中洲控股中心 A 座	南山	4,400
成都	奥林巴斯	成都来福士广场	南区	1,100
成都	百慕迪	成都国际金融中心	春熙路	1,500
天津	万科地产	梅江中心	其他	3,600
武汉	合众人寿	泛海城市广场	汉口	2,000
西安	广发银行	林凯国际大厦	西高新	9,390
沈阳	百年人寿	沈阳财富中心 A 座	北站	10,000

数据来源：盈石集团研究中心

中国商业物业主要未来新增供应 (2015 年下半年)

城市	商场名称	商圈	面积 (平方米)	时间
北京	金泉广场购物中心	亚奥	200,000	2015 年第三季度
北京	金隅家庭 Mall	其他	97,700	2015 年第三季度
成都	保利国际广场	高新大源	57,800	2015 年第三季度
大连	恒隆广场	奥体广场	220,000	2015 年第三季度
大连	凯丹广场	东岗	100,000	2015 年第三季度
广州	天环广场	天河路	80,000	2015 年第四季度
广州	萝岗万达广场	其他	100,000	2015 年第三季度
广州	清河永旺梦乐城	其他	70,000	2015 年第四季度
哈尔滨	哈尔滨市枫叶小镇商业楼	松北	115,177	2015 年第三季度
杭州	国大城市广场	武林广场	60,000	2015 年下半年
南京	新地中心二期	河西	60,000	2015 年下半年
宁波	银泰环球城	鄞州区	170,000	2015 年下半年



城市	商场名称	商圈	面积（平方米）	时间
青岛	乾豪银座购物中心	香港路	65,000	2015 年第四季度
上海	虹桥天地	大虹桥	110,000	2015 年下半年
上海	上海中心	陆家嘴	52,000	2015 年下半年
上海	大悦城（二期）	南京东路	90,000	2015 年下半年
上海	万象城	闵行	210,000	2015 年下半年
上海	世纪大都会	陆家嘴	73,000	2015 年下半年
深圳	观澜湖新城	其他	92,881	2015 年第四季度
深圳	东海·名尚购物中心	其他	65,365	2015 年第四季度
沈阳	万象汇	铁西	100,000	2015 年第三季度
沈阳	豫珑城	中街	144,000	2015 年第三季度
沈阳	友谊时代广场	金廊	70,000	2015 年第四季度
天津	SM 购物天堂	其他	270,000	2015 年第三季度
武汉	武汉 1818 中心凯德广场	汉街	70,000	2015 年下半年
武汉	和记黄埔老铺口	汉江路	85,667	2015 年下半年
武汉	壹方购物中心	沿江大道	109,000	2015 年下半年
西安	曲江芙蓉新天地	曲江新区	130,000	2015 年第四季度
西安	华东万和城	康复路	200,000	2015 年第三季度
西安	朝阳国际广场	康复路	113,000	2015 年第三季度
长沙	Icity 美好生活中心	五一	100,000	2015 年第四季度
长沙	运达中央广场	其他	100,000	2015 年第三季度
重庆	源著天街	北部新区	75,000	2015 年第四季度

数据来源：盈石集团研究中心

中国写字楼主要未来新增供应（2015 年下半年）

城市	商场名称	商圈	面积（平方米）	时间
北京	中航广场一期	中关村	102,842	2015 年第三季度
北京	绿地中心	望京	219,249	2015 年第四季度
北京	国航二期	亮马河	90,000	2015 年第四季度
大连	维多利亚广场	东港	150,000	2015 年下半年
大连	鞍钢大厦	东港	113,000	2015 年下半年
哈尔滨	华鸿国际	会展	36,000	2015 年第四季度
哈尔滨	西城红场	南岗	75,000	2015 年第四季度
青岛	华润大厦 B 座	山东路	150,000	2015 年第三季度



城市	商场名称	商圈	面积（平方米）	时间
青岛	青岛银座中心	香港路	195,180	2015 年第三季度
青岛	青岛福州路万科中心	新都心	290,000	2015 年第四季度
沈阳	北约客置地广场	太原街	113,800	2015 年下半年
沈阳	世茂五里河	五里河	200,000	2015 年下半年
天津	信达广场（二期）	和平区	92,617	2015 年第三季度
西安	西安启迪清扬时代	西高新	200,000	2015 年第三季度
西安	旺座曲江项目	曲江	400,000	2015 年第四季度
成都	银泰中心	南延线	127,311	2015 年第三季度
成都	两江国际	南延线	141,000	2015 年第四季度
重庆	江北嘴金融城 3 号	江北嘴	150,000	2015 年第三季度
重庆	珠江国际	江北嘴	100,000	2015 年第四季度
广州	越秀金融大厦	珠江新城	159,689	2015 年第三季度
广州	海珠城广场	海珠	51,966	2015 年第三季度
长沙	万达总部国际	五一	342,000	2015 年第四季度
长沙	运达中央广场	其他	100,000	2015 年第四季度
深圳	京基滨河时代广场	福田	325,000	2015 年第三季度
深圳	长富金茂大厦	福田	210,376	2015 年第三季度
深圳	航天国际中心	南山	120,000	2015 年第四季度
厦门	泰地海西中心	其他	123,000	2015 年第三季度
厦门	中航紫金广场	观音山	210,000	2015 年第四季度
杭州	来福士广场	钱江新城	283,567	2015 年下半年
杭州	华鼎国际	钱江新城	175,743	2015 年下半年
南京	河西金鹰天地	河西 CBD	932,901	2015 年下半年
南京	华新城	河西 CBD	723,688	2015 年下半年
宁波	宁波财富中心	江东	75,000	2015 年下半年
宁波	金安中心	鄞州	52,000	2015 年下半年
上海	上海中心	陆家嘴	250,000	2015 年下半年
上海	长宁来福士	虹桥	141,726	2015 年下半年
苏州	苏纶场二期	沧浪区	180,000	2015 年第三季度
苏州	苏州国际财富广场	工业园区 - 湖西	200,000	2015 年下半年
无锡	恒隆广场二期	市中心	113,000	2015 年下半年
无锡	世贸中心	太湖广场	64,000	2015 年第四季度
武汉	华中智谷一期	汉阳	155,286	2015 年第三季度
武汉	红人财富中心	其他	100,137	2015 年第四季度

数据来源：盈石集团研究中心

项目推广活动

中国十大城市活动推广类型分布(2015年上半年)



数据来源：盈石集团研究中心

中国十大城市包括：北京、上海、广州、深圳、天津、南京、武汉、成都、重庆、长沙

网络互动推广活动是未来发展趋势

根据盈石集团研究中心持续监测数据显示，2015 上半年全国十大重点城市标杆项目中，推广活动以优惠促销及主题体验类型为主，其中优惠促销类占比约为 46.5%，占据首位且增速最快，高达 13.2%。第二位是主题体验类推广活动，占比约为 21.1%，但下降趋势较为明显，降幅达 16.7 个百分点。受 O2O 大数据概念的兴起及其逐步与购物中心的融合过程，网络互动比重虽位居第三位约为 10.1%，但仍是未来购物中心推广活动中重要的发展趋势之一。

演出体验、场景体验及儿童体验位居前三甲

根据盈石集团研究中心数据显示，在主题体验类活动方面，通常采用演出体验、场景体验、儿童体验、明星互动等形式。2015 年上半年，演出体验以及场景体验活动举办频率最高，比重分别为 19.4% 和 14.7%。上半年内，各类创意极佳的推广活动也层出不穷。例如天津大悦城在 4 月 18 日举办了大悦疯抢节，将淘宝“双 11”的概念运用到实体店中并创造了单日客流 15.5 万，销售额达人民币 1.2 亿元的不俗业绩；位于上海的 88 铜仁路则在 3 月 28 日举办了“沪港人文交流周”，将文化与购物中心进行深度结合，举办了一场精彩纷呈的沪港人文历史展。展览利用超现实主义的插画手法表现上海与香港的独特场景与本土特色，通过形象生动的插画向参观者展示了沪港真正的历史厚度以及人文情怀。

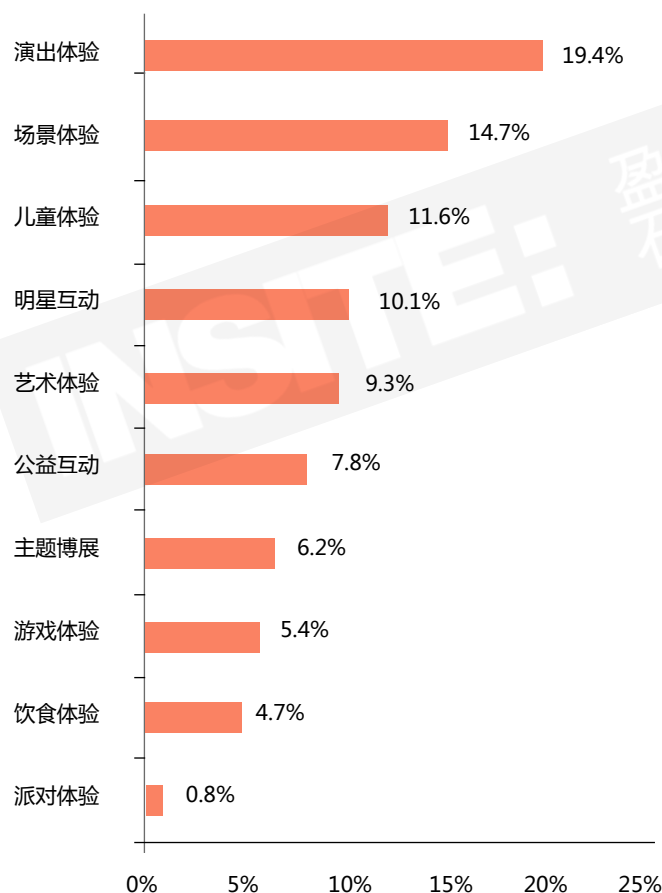
传统优惠方式互相结合

从盈石集团研究中心监测的数据显示，在优惠方式中，以满额有礼活动最为常见，比重占到 46.2%；其次是打折促销，占比约为 17.1%。位居第三位的则是网络有奖优惠方式，并且网络有奖在所有类型的优惠方式中增速最快，超过 5%。这与众多购物中心实施的 O2O 大数据战略相适应，也是购物中心逐渐网络化趋势的一种体现，预计未来网络有奖优惠方式的比重将进一步提升。而不少购物中心更是通过满额有礼和打折促销两种传统手段相结合的方式来加大优惠力度，吸引客流量。

购物中心制胜法宝：互联网 + 体验型业态 + 创意活动

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认为：“各类个性化的营销活动是购物中心展示自身特质的舞台，也是拉动客流、提升知名度以及增加商家营业额的推进器。购物中心中类似文化艺术类、场景体验类的互动性推广活动，也更加注重消费者的参与度以及体验感受。在互联网 + 的时代背景下，购物中心基于大数据的分析，将对客流进行更加精准的定位，推出针对目标客群的定制化推广活动，以此来增加消费者的粘性。”

中国十大城市主题体验主要类型分布 (2015 年上半年)



数据来源：盈石集团研究中心

中国十大城市包括：北京、上海、广州、深圳、天津、南京、武汉、成都、重庆、长沙

中国十大城市主要优惠方式类型分布 (2015 年上半年)



数据来源：盈石集团研究中心

中国十大城市包括：北京、上海、广州、深圳、天津、南京、武汉、成都、重庆、长沙

中国十大城市主题体验及网络互动推广活动代表案例 (2015 年上半年)

城市	项目	主题类别	活动主题	月份	活动内容详细说明
北京	金源燕莎 Mall	主题 - 饮食体验	2015 新年创意大趴	2015 年 1 月	2015 年 1 月 1 日至 1 月 3 日多肉工坊、美颂烘焙、台湾音乐盒.....手工艺达人携“惊喜创意”集结金源新燕莎 MALL “糖份创意市集”。
北京	朝阳大悦城	会员 - 积分兑换	遇见乔治·克鲁尼	2015 年 3 月	2015 年 3 月 6 日 - 3 月 8 日，乔治·克鲁尼原版蜡像将现身朝阳大悦城一层中厅。朝阳大悦城与杜莎夫人蜡像馆再度携手，好莱坞巨星乔治·克鲁尼原版蜡像落地朝阳大悦城，为消费者们打造与“梦中情人”亲密邂逅和互动的独特体验。
北京	凯德 Mall	主题 - 公益互动	打破穹顶，凯德地球一小时	2015 年 3 月	鲜氧大巴、乐动力一起健走、撕名牌行动、儿童环保绘画、绿色光影涂鸦.....2015，凯德在中国携 112 个项目参加“地球一小时”，3 月 28 日晚 8：30 开始整夜关闭非必要的室内室外灯光。人人环保、打破穹顶。
北京	三里屯太古里	展销 - 台展	摩登市集	2015 年 4 月	大牌潮礼，美酒音乐，风尚首发，VIP 礼遇，艺术创想——2015 三里屯太古里摩登市集 4 月 2 日至 19 日举办，带上你的摩登姿态投身这场持续三周的盛大户外时尚派对之中吧！来看看你都会邂逅哪些精彩活动吧！

城市	项目	主题类别	活动主题	月份	活动内容详细说明
北京	望京凯德 Mall	其他	不做工作狂·只当美食家	2015 年 4 月	活动期间，凯德购物星会员在商场内任意餐饮商家消费，持消费小票至一层服务台领取“STAMP COUPON”卡和一枚印花，每消费一次即可领取一枚印花。
广州	太古汇	网络互动	愚人节遇上“捣”蛋奇兵，缤纷好礼等您砸	2015 年 4 月	“捣”蛋奇兵们正如火如荼地进行着“捣”蛋行动，正巧遇上愚人节，快拉上身边的小伙伴一同参与，分享快乐吧。即日起至4月6日，加入太古汇“捣”蛋奇兵的行列当中，只要您进入游戏，轻轻触碰屏幕，“捣蛋”一下，就有机会获得缤纷好礼。
天津	大悦城	主题 - 场景体验	迪士尼全明星现身津门	2015 年 3 月	3月21日 - 4月26日，来自迪士尼的全明星亲友团将大驾光临，米奇和他的朋友们玩转跨界中国风、穿越历史五千年，神还原《冰雪奇缘》《怪兽大学》《星球大战》《复仇者联盟》等电影经典场景，玩乐互动让你惊喜做主角。同时，还有 N 多场全明星见面会等你来与偶像上演不思议的接触。
天津	海信广场	其他	爱心四叶草公益助学计划	2015 年 5 月	爱心四叶草公益助学计划，让我们一起行动！即日起至5月31日 GBMAX-MaxMara 中国合资公司集团旗下店铺为偏远山区的孩子募集小学课外读物，每人只需捐献2本儿童读物（童话、文学、图画、科普、历史等）到各品牌店铺，就可以收到GBMAX-MaxMara 中国合资公司的特别超值礼遇1份以示感谢。
重庆	重庆天地	主题 - 艺术体验	失恋博物馆	2015 年 3 月	芬兰的「失恋博物馆」将于2015年2月13日 - 3月14日在重庆天地佳想安善美术馆展出，2月12日前，有意愿的朋友也可以将自己关于失恋的物品捐赠给博物馆，将有机会与来自全球的150件「失恋纪念品」共同展出。
长沙	ID Mall	主题 - 演出体验	逆战城市巡回赛	2015 年 1 月	2015 逆战城市巡回赛半决赛 & 决赛将于1月31日（周六）、2月1日（周日）的13点-18点登陆悦方 ID MALL。现场还将有超模 COSPLAY 表演、人气歌手演唱、场景合成互动合影等丰富的特色内容，参与现场观战将会萌宠企鹅送不停，互动环节还有机会赢取老长沙大香肠、逆战游戏周边礼品等互动大礼。

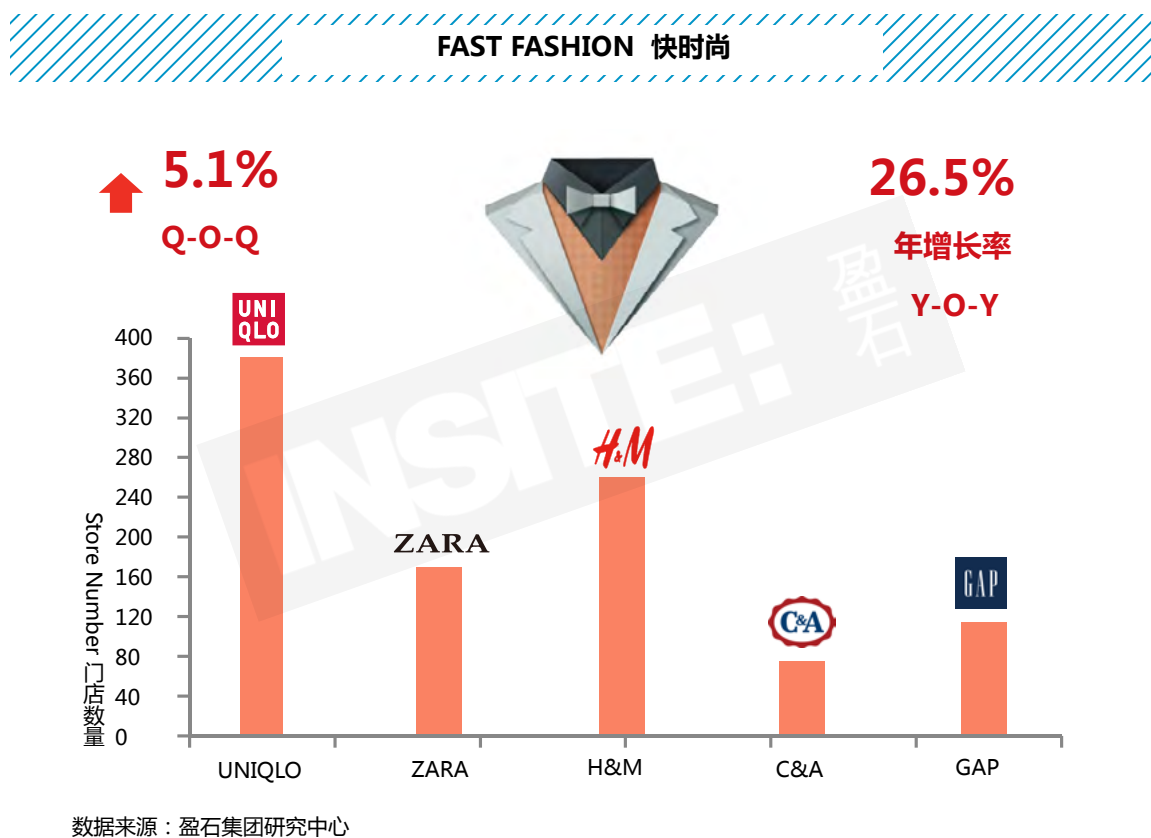
数据来源：盈石集团研究中心
中国十大城市包括：北京、上海、广州、深圳、天津、南京、武汉、成都、重庆、长沙

品牌商发展动向

2015 年上半年以来，各大品牌商在中国开店速度均有不同程度的放缓，新店布局也更具针对性。另一方面，各大品牌商选择不同发展策略，以应对国内消费市场的变化。

快时尚行业：三线城市成为拓展新战场

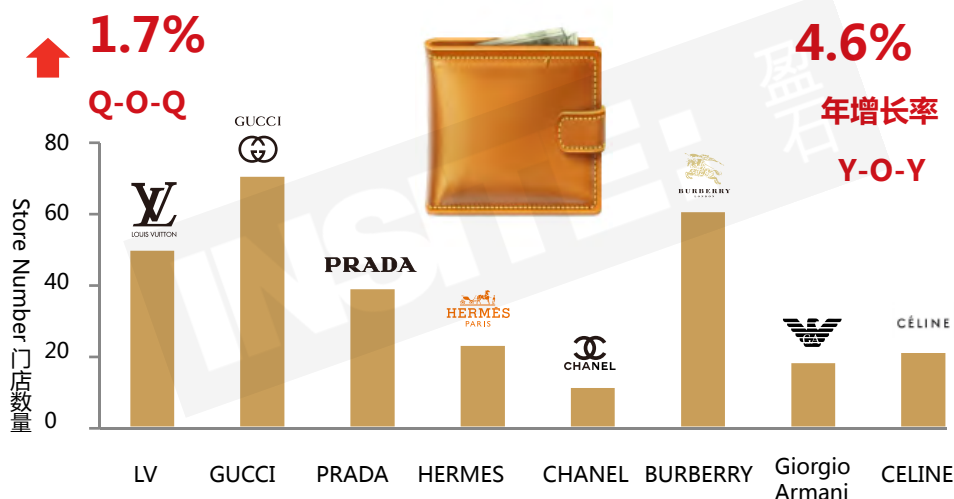
截至 2015 年上半年，盈石集团研究中心追踪的五大快时尚品牌在中国门店总数超过 960 家。从门店分布来看，五大快时尚品牌在二线城市分布最多，达到 39.2%，三线城市的占比已超过 30%。五大快时尚在上半年共开设超过 70 家全新门店，超过 80% 的新开门店开设在二、三线城市。其中，三线城市成为各大品牌拓展的新战场，新开门店数量占比达到 37%，超过一线城市 20 个百分点。此外，其他国际快时尚品牌也加紧在中国拓展的速度，如 New Look 上半年新开设 15 家门店，仅次于优衣库和 H&M。



奢侈品行业：开店态度保守，降价潮以争夺市场份额

经过前几年在中国大规模的快速布点后，奢侈品品牌对在华开设新门店的态度更加保守。2015 年上半年，盈石集团研究中心跟踪的八大奢侈品品牌开店速度进一步减缓，合共新开 7 家门店。2015 年年初，多家奢侈品品牌如 Chanel、Gucci 等，先后宣布在中国市场下调或计划下调产品价格。盈石中国商业投资控股集团董事长兼总裁司徒文聪先生表示，全球市场日益开放，互联网提高了品牌信息透明度，海外购、海淘等购物方式变得愈加普遍，调整不必要的“中国溢价”，平衡全球价格已经成为很多奢侈品牌的共识。而商务部最新的关税下调政策顺势鼓励了品牌商的降价策略，进一步引导国内购买力回归本土。同时品牌价格并不是问题的全部，面对品牌日益丰富、消费者日益成熟的中国市场，奢侈品牌还需要在产品系列的丰富度、服务品质、顾客关系管理等各维度上提升品牌体验，才是取得中国市场竞争力的关键。

LUXURY 奢侈品

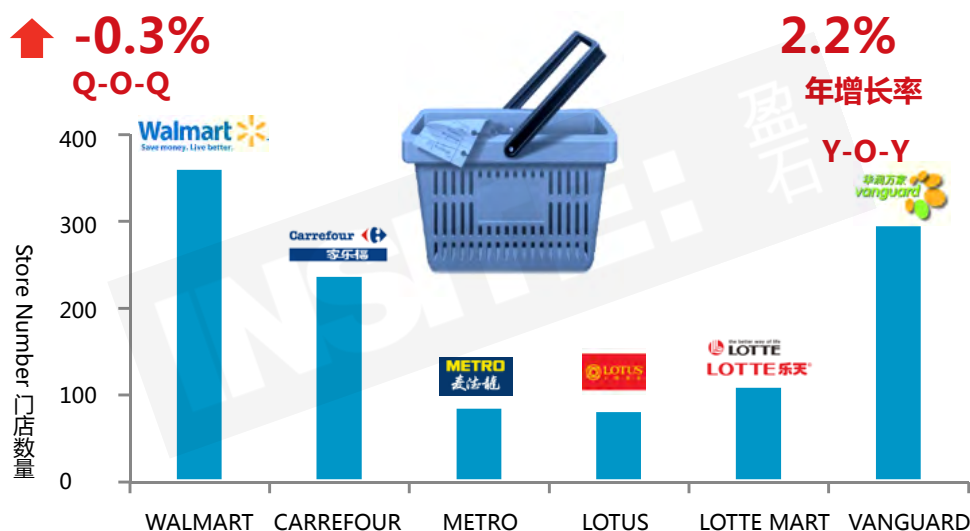


数据来源：盈石集团研究中心

大型超市行业：市场部署谨慎，积极发展细分业态

从盈石集团研究中心观察的六大超市品牌来看，这些超市在 2015 年依旧维持保守的拓展策略，上半年新开门店数量为 2014 年同期的 60%，仅为 16 家。虽然大卖场的开店速度明显放慢，但是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认为：“我们发现很多品牌超市企业纷纷发展细分业态，譬如新开业的便利店和社区超市的数量正稳步上升。此外，这些超市品牌力图在消费体验上提供更多便利，超市品牌纷纷宣布接入微信、支付宝等移动支付平台。面对电商企业的竞争，以及更多企业开始涉足超市、便利店等多方面的考验，传统大型超市品牌在新一轮的市场部署仍需谨慎。”

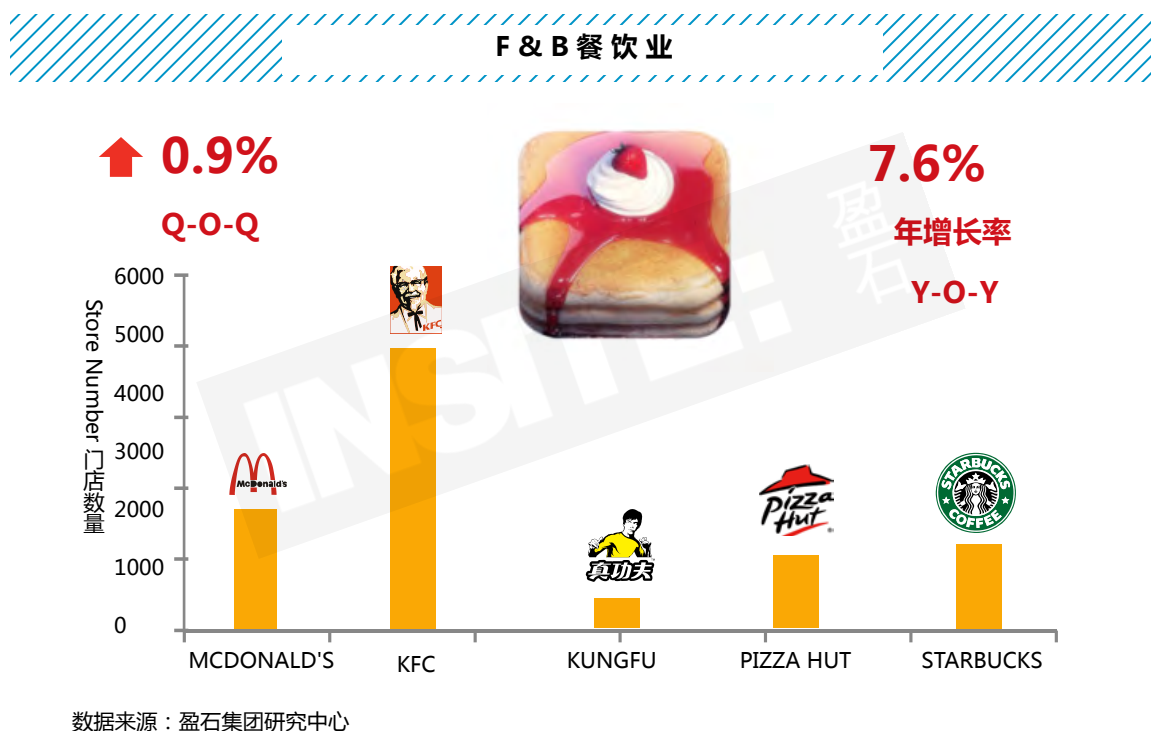
HYPERMARKET 大型超市



数据来源：盈石集团研究中心

餐饮行业：传统连锁餐饮推出个性产品以应对大众餐饮竞争

盈石集团研究中心跟踪的五大连锁餐饮品牌 2015 年上半年门店数量增长超过 200 家，扩张速度保持稳定。虽然如此，连锁餐饮品牌却不得不面对来势汹汹的大众餐饮热潮所带来的威胁。根据商务部数据显示，1-6 月全国餐饮收入同比增长 11.5%，其中限额以下餐饮企业收入增长 13.5%，高出限额以上 7.2 个百分点。为留住消费者，这些传统餐饮品牌推出更具个性产品以提升竞争力，如麦当劳在上海推出定制私人汉堡服务、星巴克和康师傅合作生产星巴克即饮饮品等。



商业地产市场展望

房地产开发投资下滑商业地产难以独善其身

根据国家统计局数据，2015 年前六个月，全国房地产开发投资 43,955 亿元同比增长 4.6%，该数据自 2011 年创下 28.1% 的高点后不断下滑，降至目前历史新低。其中住宅增长率从 2014 年的 9.2% 大幅放缓至 2.8%；办公楼、商业营业用房也分别从 21.3%、20.1% 放缓至 14.4%、8.6%。上半年住宅房地产开发商新增土地储备减少，同比去年开发商购置土地面积下降了三分之一。另外则由于总体居高不下的待售存量，清库存成为各家住宅开发商的重点，而在住宅开发大幅放缓的形势下，商业地产开发也难以独善其身。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，随着多重房地产利好政策出炉的情况下，住房市场的销售情况有明显改善。中国商业地产已经沉淀了巨大的运营或者开发中的物业资产，传统投资杠杆已然缺失效率，许多开发商正在积极探索寻求实现轻资产化运营，还尝试进行了与互联网结合的创新金融实践。这一系列资产证券化探索将有利

于整个行业的资本流动、投资效率以及运营品质的提升，然而如 REITs 这样的模式未来还需要更多政策支持和专业探索。

互联网 + 革新传统零售业态

根据国家统计局数据，上半年社会消费品零售总额继续保持慢速增长，同比涨幅 10.4%。而网上零售额的增速则依然强劲，维持 39.1% 增速，实物商品网上零售额占总社销零售比达 9.7%，已明显超过美国，同时季度网上零售总金额也超过美国六成以上，稳居世界第一，且增长潜力还远未达到瓶颈。预计未来的发展空间将在全球主要经济体中起到示范作用。在此潮流之下传统实体零售的概念和框架必然需要大幅度的改变，通过提供服务为主要功能从而进行消费变现。

奢侈品市场将经历全球衰退

2015 年中国奢侈品市场依然没有太大起色。3 月份奢侈品巨头 Chanel 进行全球价格调整，大幅降低了中国内地部分商品的定价，引发了排队抢购的现象级效应。之后 Dior、Gucci、Prada 等品牌陆续用价格调整或大规模折扣进行了跟进。盈石中国商业投资控股集团董事长兼总裁司徒文聪先生表示：“在欧美市场经济还未有复苏的状况下，中国市场增速减缓甚至负增长的营收强烈地打击了全球奢侈品企业的信心。在互联网时代的作用下，欧美市场的成熟消费理念正不断渗透到中国日益庞大的中产阶级人群中。在商业物业大跨进时代以昂贵的商务成本和低廉的租金扣点所引入的奢侈品牌，将愈发失去本身的光环。”

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

盈石中国创投基金 / INSITE China Venture Capital

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

上海市卢湾区龙华东路 818 号绿地海外滩中心金融 A 座 18 层
18/F,Finance Block A,818 East Longhua Road,Luwan District,Shanghai,China
☎ : +86 21 6301 9955

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

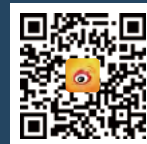
About INSITE

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