

China Index Academy



商业地产市场月度报告

2019年2月

中指研究院

目录



01 宏观环境



02 市场数据



03 关注点

- ◆ 企业动态
- ◆ 新开项目速递

本期亮点总结

1 宏观环境

2018年，GDP同比增长6.6%，国民经济运行稳定；第三产业增加值同比增长7.6%，增加值占国内生产总值的52.2%。2019年1月，服务业商务活动指数为53.6%

2 市场数据

2018年1-12月，写字楼销售面积、商业营业用房销售面积同比均下降

2019年1月，商办用地推出规划建筑面积同环比均下降，成交规划建筑面积同环比下降；楼面均价同比下降，环比增长

3 关注点

企业动态

凯德资产置换呼和浩特项目 斥8亿元收购玉泉区购物中心

苏宁易购收购万达百货 构建全场景百货零售业态

星巴克开全新臻选店的两重探索：全时段经营和“咖啡+餐”

阿迪达斯与天猫达成全面战略合作

新开项目速递

恩施UC mall大学城 龙湖·西宸广场 南昌欧罗巴广场等项目开盘

1

宏观环境

经济运行稳定，1月服务业增速有所加快

社会消费品零售总额增速小幅提高，CPI增幅小幅回落

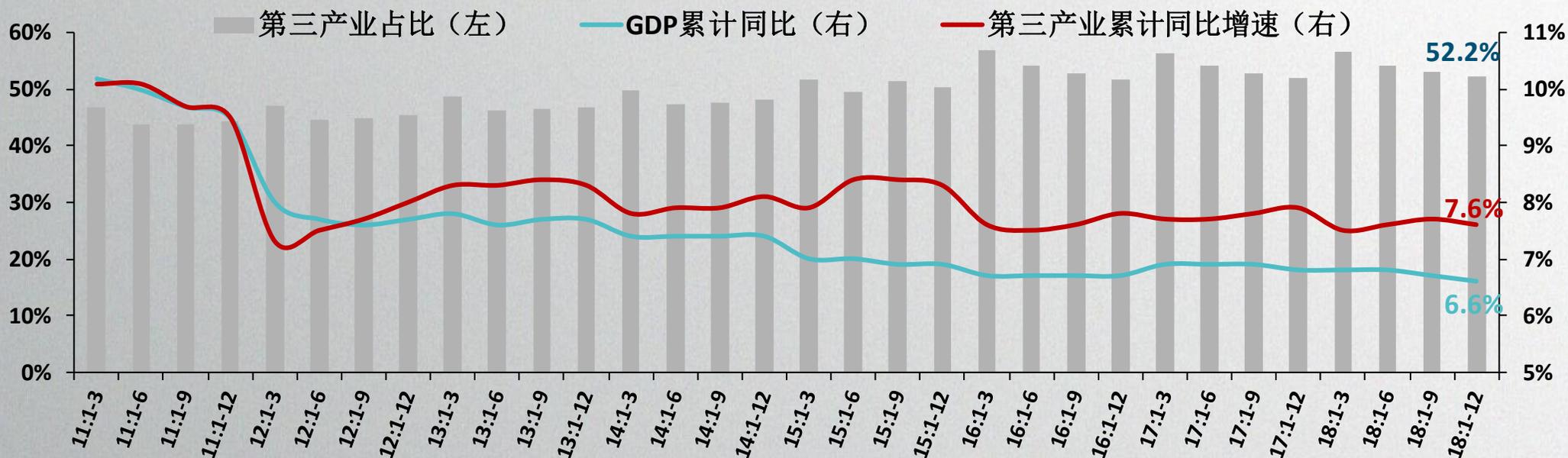
- ✓ **GDP与经济结构**：2018年，GDP同比增长6.6%，国民经济运行稳定；第三产业增加值同比增长7.6%，增加值占国内生产总值的52.2%。
- ✓ **服务业经济**：2018年，批发和零售业、住宿和餐饮业同比增幅均有所收窄；金融业增加值同比增幅持平。2019年1月，服务业商务活动指数为53.6%。
- ✓ **消费水平**：2018年12月，社会消费品零售总额同比上涨8.2%；2019年1月，CPI同比上涨1.7%，增幅小幅回落。

GDP与经济结构：经济运行总体平稳，稳中有进，第三产业增加值同比增长7.6%

➤ **经济运行平稳**：2018年，我国GDP同比增长6.6%，比上年下降0.2个百分点，国民经济总体平稳，稳中有进。

➤ **第三产业增加值同比增长**：2018年，第三产业增加值为469575亿元，同比增长7.6%，增幅较第二产业高出1.8个百分点。第三产业增加值占国内生产总值的比重为52.2%。

图：2011年一季度-2018年四季度第三产业占比、同比增速及GDP累计同比增速



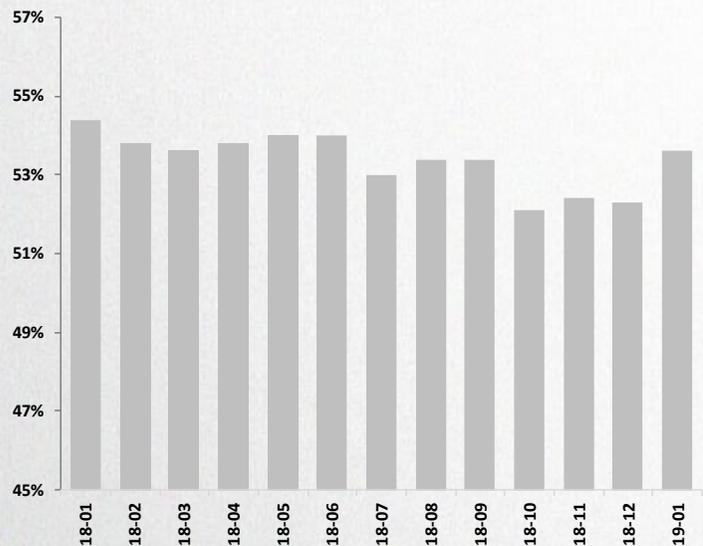
服务业经济：服务业增速有所加快，金融业增加值同比增幅持平

➤ **服务业商务活动指数**：2019年1月，服务业商务活动指数为53.6%，比上月增长1.3个百分点。

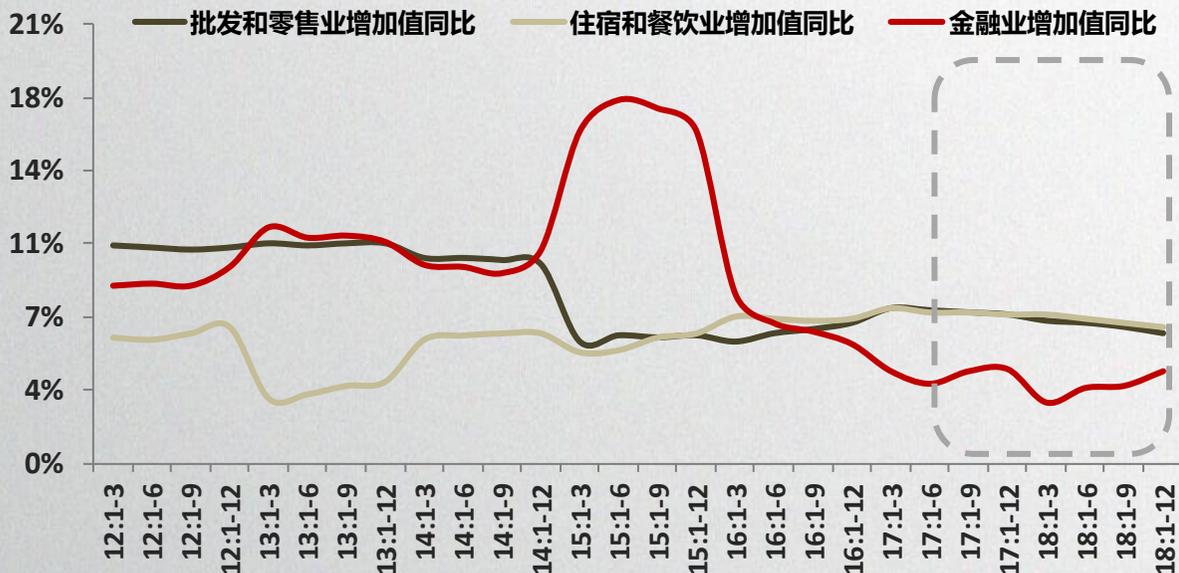
➤ **批发和零售业、住宿和餐饮业**：2018年，批发和零售业累计同比增长6.2%，增幅较去年同期回落1.2个百分点。住宿和餐饮业同比增长6.5%，增幅较去年同期回落1.3个百分点。

➤ **金融业增加值**：2018年，金融业增加值累计同比增长4.4%，同比增幅与去年持平；金融业增加值占GDP比重为7.7%。

图：2018年1月-2019年1月服务业商务活动指数走势



图：2012年1季度-2018年4季度批发和零售业、住宿和餐饮业、金融业累计同比增速



注：金融业增加值绝对额按现价计算，增长速度按不变价计算

数据来源：CREIS中指数据，3Fang.com

消费水平：社会消费品零售总额同比增幅小幅提高，CPI同比增幅略有回落

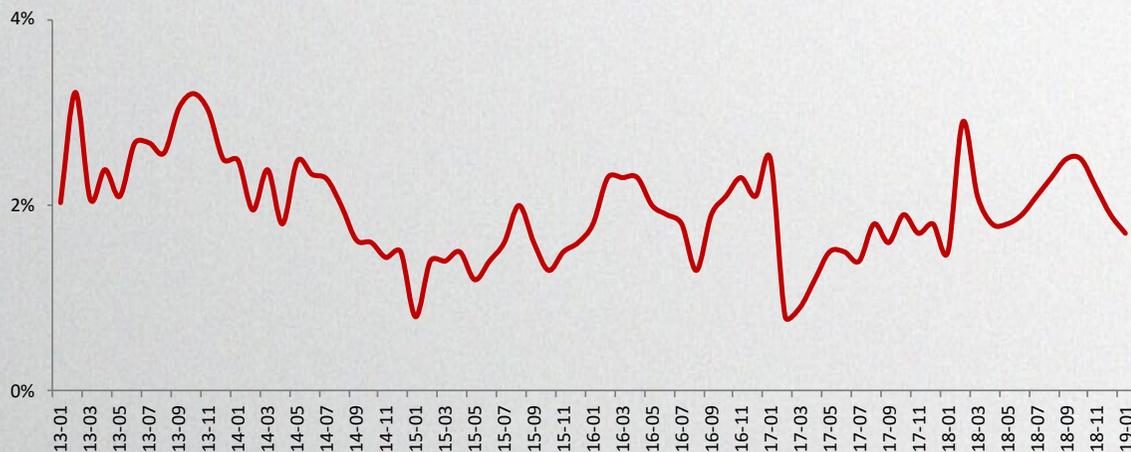
➤ **消费品零售总额**：2018年12月，社会消费品零售总额35893亿元，同比增长8.2%。2018年1-12月份，社会消费品零售总额380987亿元，同比增长9.0%。

图：2012年12月-2018年12月各月消费品零售总额及同比增速



➤ **居民消费价格指数 (CPI)**：2019年1月，CPI同比增长1.7%，增幅较上月略有回落。衣着、生活用品及服务增幅较小及交通和通信的同比增速下降，导致CPI同比增速放缓。

图：2013年1月-2019年1月居民消费价格指数 (CPI) 走势



数据来源：CREIS中指数据，3Fang.com

2

市场数据

写字楼销售面积、商业营业用房销售面积同比均下降

商办用地推出规划建筑面积同环比均下降，成交楼面均价同比下降，环比增长

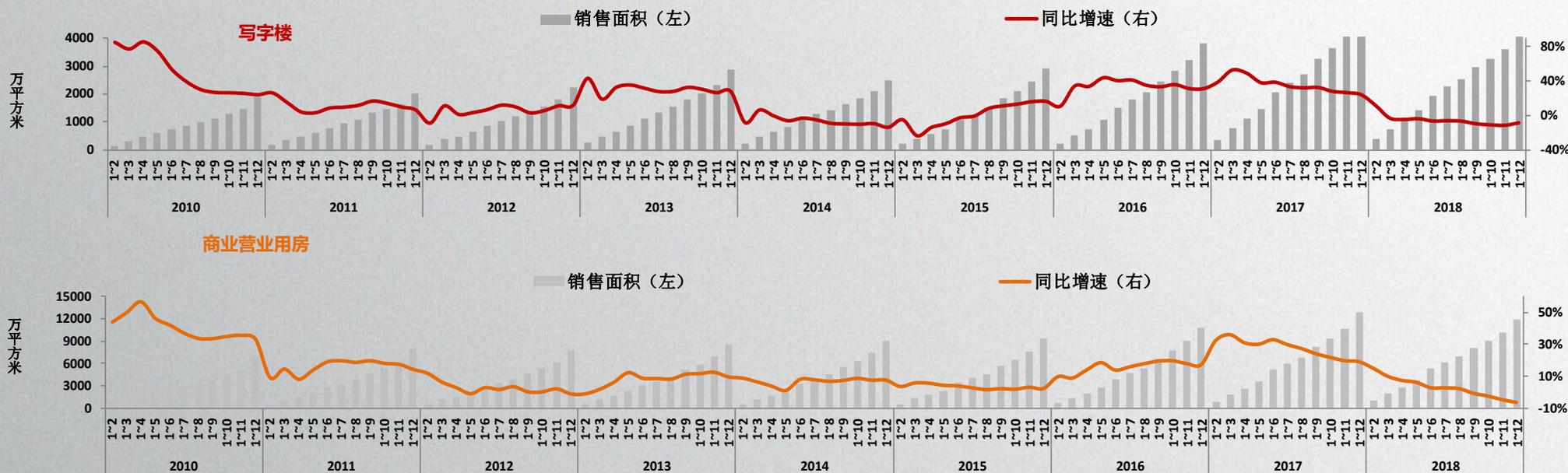
- ✓ **需求**：2018年，写字楼销售面积同比降幅收窄，商业营业用房销售面积同比降幅扩大。
- ✓ **供应**：2018年，写字楼新开工同比小幅下降，商业营业用房新开工同比降幅收窄。
- ✓ **租金与空置率**：2018年四季度，多数城市优质写字楼空置率环比上升；多数代表城市优质零售物业首层租金和空置率环比均下降。
- ✓ **土地市场**：2019年1月，商办用地推出规划建筑面积同环比均下降；成交规划建筑面积同环比下降；成交楼面均价同比下降，环比增长。

全国成交：1-12月，写字楼销售面积、商业营业用房销售面积同比均下降

➤ **写字楼**：2018年1-12月，全国写字楼销售面积为4363万m²，同比下降8.3%，降幅较1-11月收窄2.8个百分点。

➤ **商业营业用房**：2018年1-12月，全国商业营业用房销售面积为11971万m²，同比下降，降幅扩大1.7个百分点至6.8%。

图：2010年-2018年全国商办销售面积及同比增速

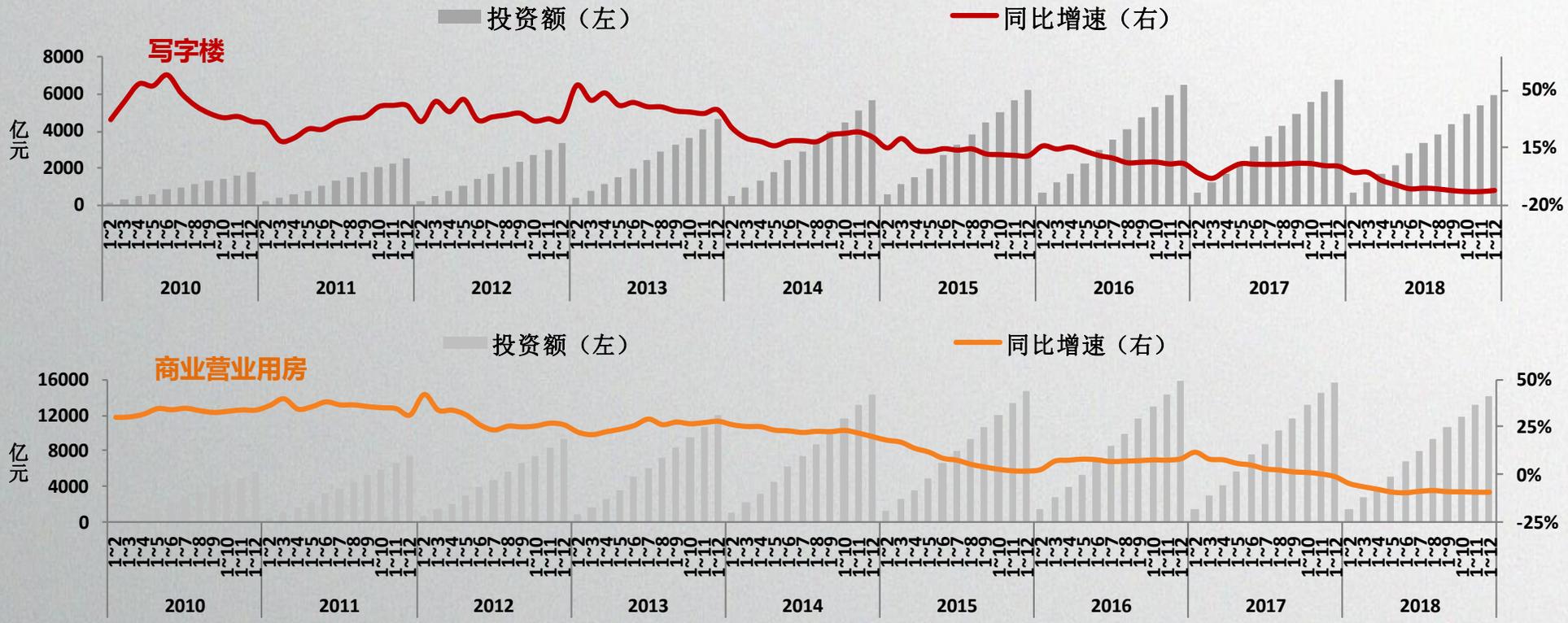


全国投资：1-12月，写字楼、商业营业用房投资额同比均下降

➤ **写字楼**：2018年1-12月，全国写字楼开发投资额为5996亿元，同比下降11.3%，降幅较收窄。

➤ **商业营业用房**：2018年1-12月，全国商业营业用房开发投资额为14177亿元，同比下降9.4%，降幅较1-11月持平。

图：2010年-2018年全国商办开发投资及同比增速



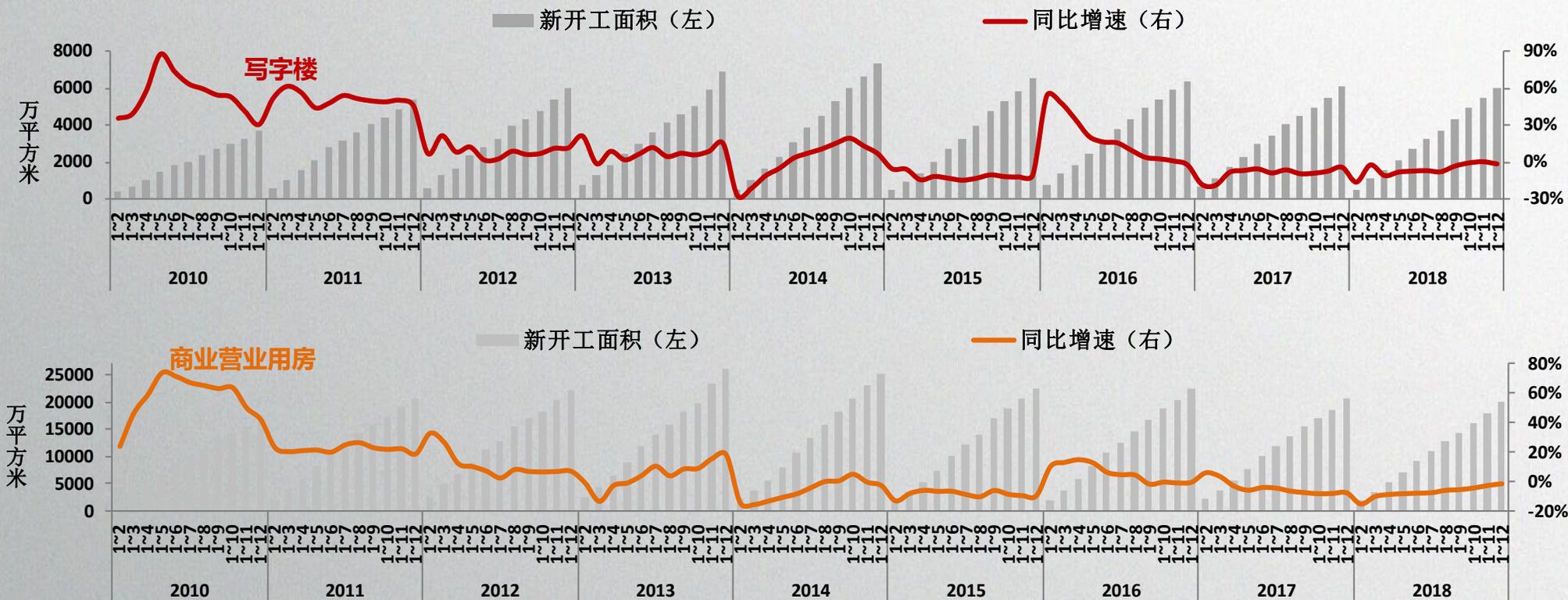
数据来源：CREIS中指数据，3Fang.com

全国供应：1-12月，写字楼新开工同比小幅下降，商业营业用房新开工较上月收窄

➤ **写字楼**：2018年1-12月，全国写字楼新开工面积为6049万m²，同比下降1.5%，而1-11月同比增长0.3%。

➤ **商业营业用房**：2018年1-12月，全国商业营业用房新开工面积为20066万m²，同比下降2.0%，降幅较1-11月收窄1.2个百分点。

图：2010年-2018年全国商办新开工面积及同比增速



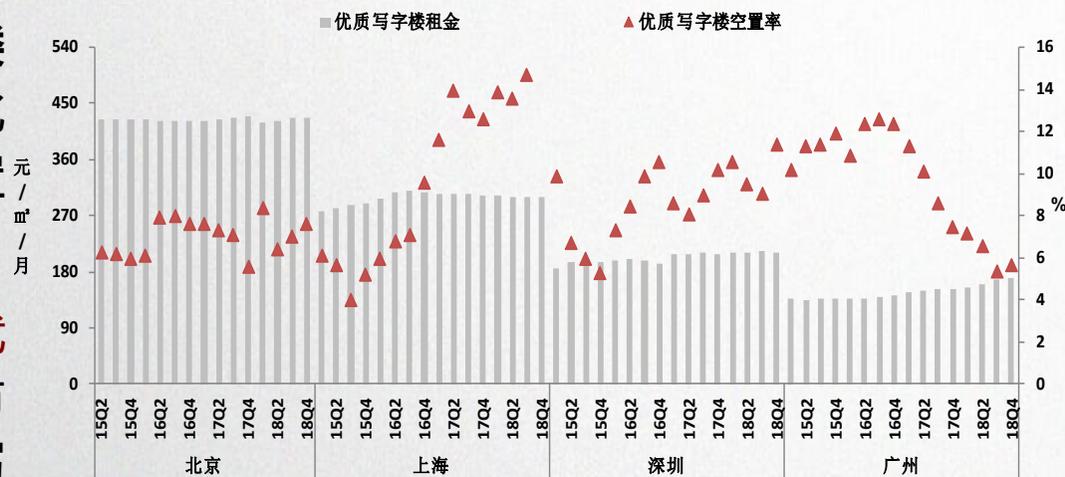
数据来源：CREIS中指数据，3Fang.com

租金及空置：2018年四季度，多数城市优质写字楼空置率环比上升，北京、广州、杭州、武汉等城市租金环比上涨

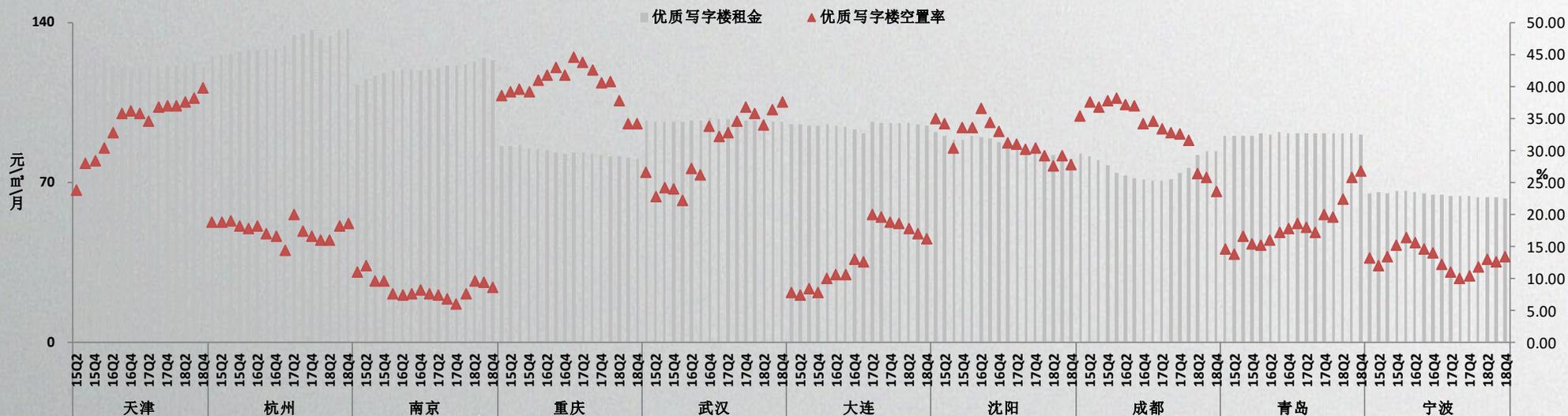
➤ **一线城市**：2018年四季度，北京、广州优质写字楼租金环比小幅上涨，上海优质写字楼租金环比没有变化，深圳优质写字楼租金环比小幅下降；北京、上海、深圳优质写字楼空置率上升。

➤ **二线代表城市**：2018年四季度，杭州、武汉、成都优质写字楼租金环比上涨，其余城市租金均下跌；南京、大连、沈阳、成都优质写字楼空置率环比下降，重庆优质写字楼空置率环比没有变化，其他城市空置率均上升。

图：2015年-2018年四季度一线城市优质写字楼租金及空置率



图：2015年-2018年四季度二线代表城市优质写字楼租金及空置率



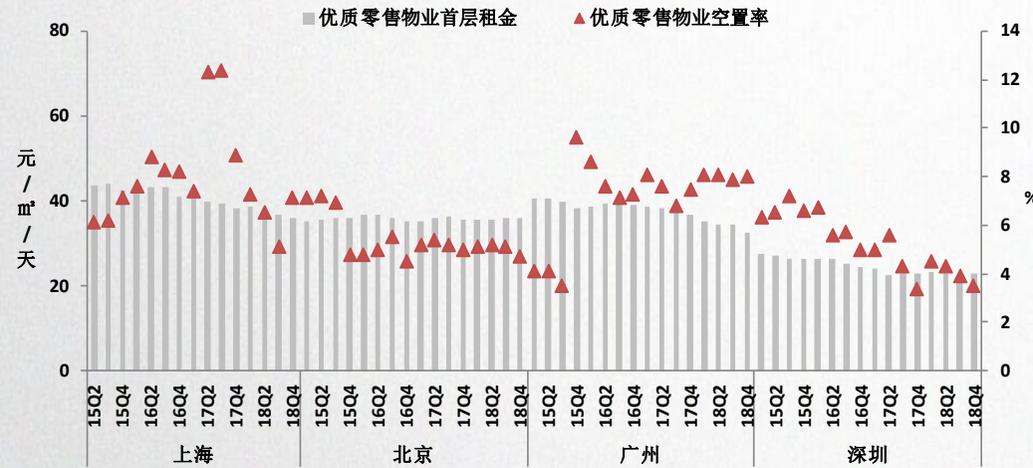
数据来源：世邦魏理仕，中指研究院综合整理，3Fang.com

租金及空置：2018年四季度，多数代表城市优质零售物业首层租金环比下降；多数城市优质零售物业空置率环比下降

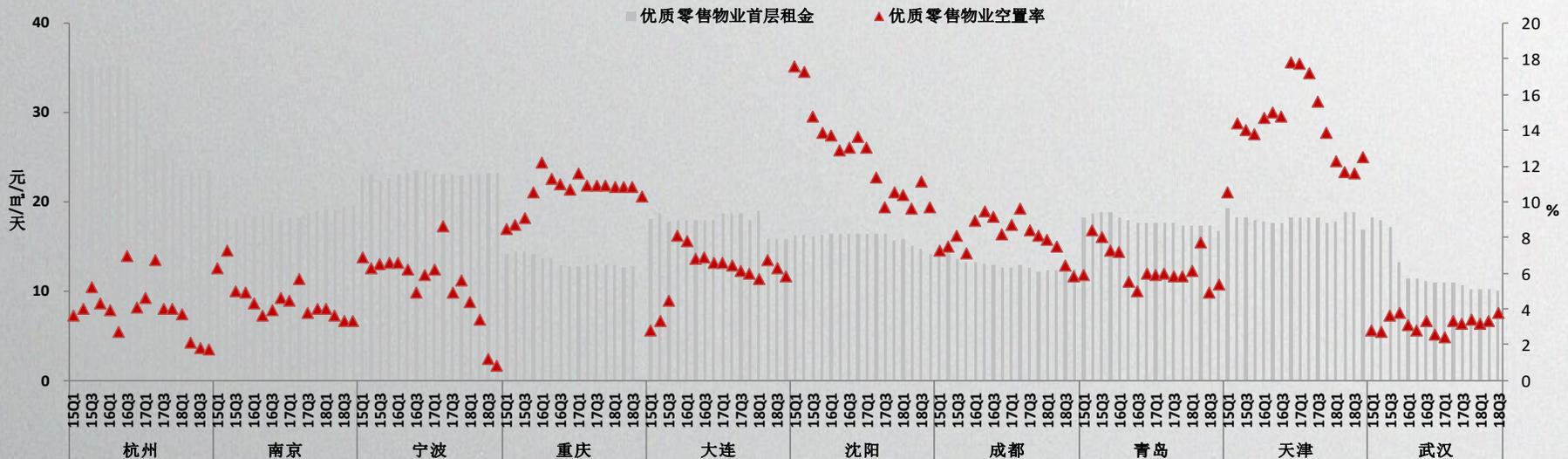
➤ **一线城市**：2018年四季度，深圳优质零售物业首层租金环比上涨，北京租金环比没有变化，上海、广州租金环比下降；北京、深圳优质零售物业空置率环比均下降，其余城市空置率环比上升。

➤ **二线代表城市**：2018年四季度，杭州、南京、成都优质零售物业首层租金较上季度上涨，宁波、大连环比保持不变，其余城市环比下跌；青岛、天津、武汉优质零售物业空置率均较上季度提升，南京持平，其余均下降。

图：2015年二季度-2018年四季度一线城市优质零售物业租金及空置率



图：2015年二季度-2018年四季度二线代表城市优质零售物业租金及空置率



数据来源：世邦魏理仕，中指研究院综合整理，3Fang.com

商办土地：商办用地推出规划建筑面积同环比均下降，成交规划建筑面积同环比均下降；楼面均价同比下降，环比增长

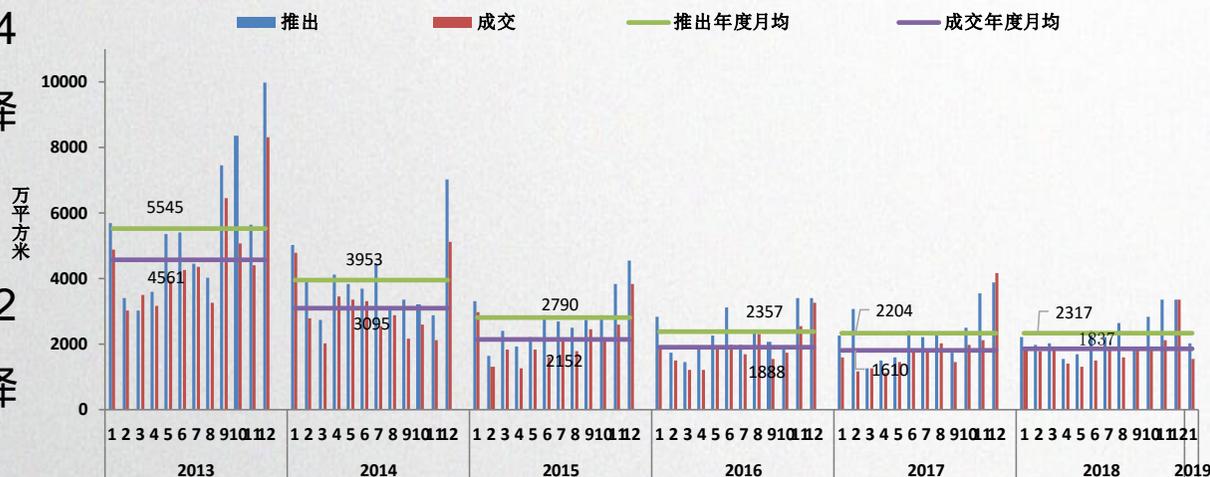
➤ **推出**：1月，商办用地推出2026.4万 m^2 ，同比下降8.0%，环比下降39.7%。

➤ **成交**：1月，商办用地成交1538.2万 m^2 ，同比下降16.2%，环比下降54.1%。

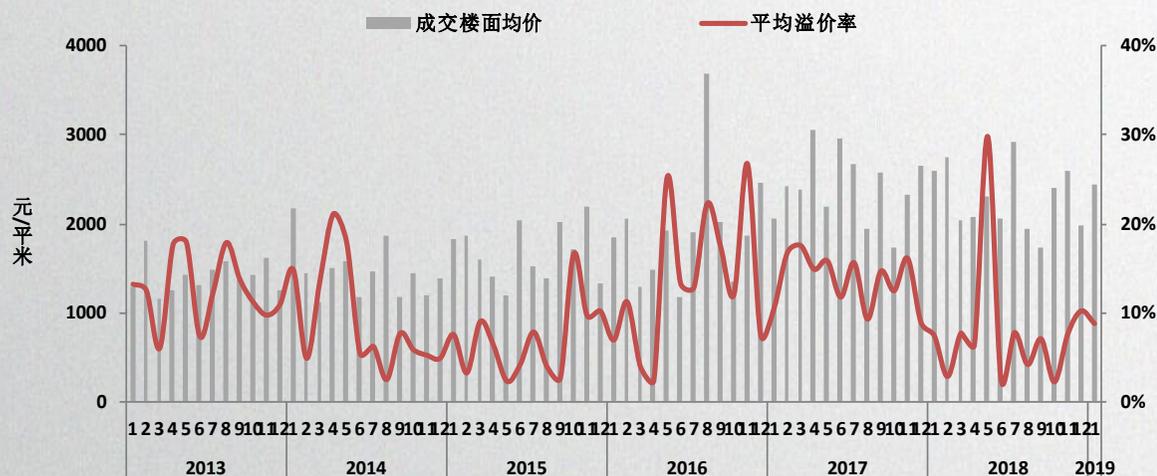
➤ **楼面均价**：1月，商办用地成交楼面均价为2440.9元/ m^2 ，同比下降6.0%，环比增长22.7%。

➤ **溢价率**：1月，商办用地平均溢价率为8.9%，较上月下降1.4个百分点，较去年同期上涨1.4个百分点。

图：2013年-2019年1月300城商办用地推出及成交面积



图：2013年-2019年1月300城商办用地楼面均价及溢价率



3

关注点

- ✓ **企业动态：** 凯德资产置换呼和浩特项目 斥8亿元收购玉泉区购物中心
苏宁易购收购万达百货 构建全场景百货零售业态
星巴克开全新臻选店的两重探索：全时段经营和“咖啡+餐”
阿迪达斯与天猫达成全面战略合作
- ✓ **新开项目速递：** 恩施UC mall大学城 龙湖·西宸广场 南昌欧罗巴广场 等项目开盘

凯德资产置换呼和浩特项目 斥8亿元收购玉泉区购物中心

2月1日，凯德集团旗下凯德商用中国信托（以下简称CRCT）通过其全资子公司，与无关联第三方签订合作框架协议。该协议包括以8.083亿元人民币（约合1.596亿新元），收购位于内蒙古自治区呼和浩特市玉泉区已建成的一座购物中心。

玉泉项目基本信息



基本信息

位于呼和浩特市玉泉区的成熟商业地段，总建筑面积7.63万平方米（不含停车场），共8层（地上7层、地下1层）。



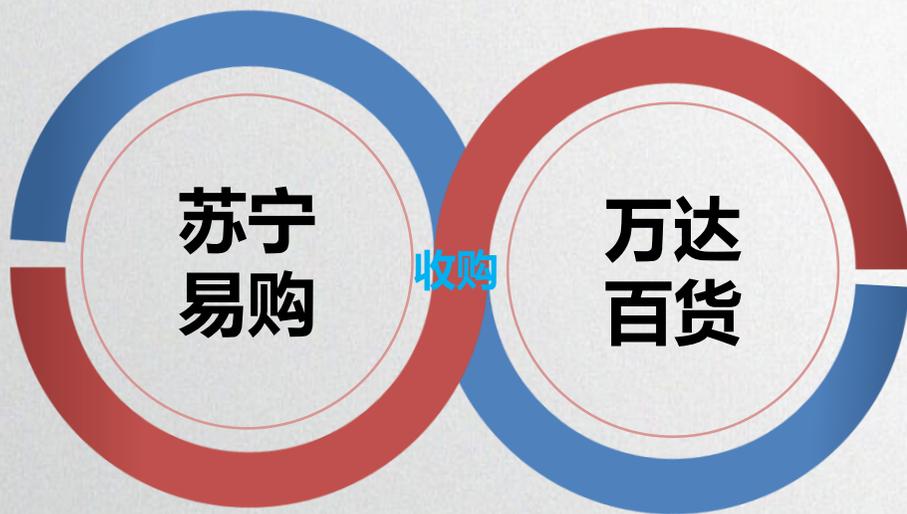
区位信息

购物中心位于一座包括住宅、SOHO和办公楼多业态在内的综合体中，与地铁2号线诺和木勒站（即将在2020年开通）无缝衔接，距地铁1号线（2019年开通）换乘站仅3站。

此次置换的玉泉项目较凯德MALL·赛罕项目，面积更大、交通更加方便、土地使用年限更长及客流更加充足，为项目的发展提供了坚实的基础。同时，凯德选择在新项目开业亮相之后，完成凯德MALL·赛罕的转让，有助于运营层面的平稳过渡，减少对项目收益的影响。

苏宁易购收购万达百货 构建全场景百货零售业态

2月12日，苏宁易购正式收购万达百货有限公司下属全部37家百货门店。



苏宁对新收购的万达项目将通过输出智慧零售CPU能力，从数字化和体验两方面改造供应链，打造全新的百货核心竞争力。

苏宁将原有的丰富业态与百货进行模块化对接，交互创新，将创造出更多更创新的前沿业态。

此次的收购将对万达百货进行全新的数字化变革，苏宁将拥有的大数据、人工智能等技术手段用于对线下百货的数字化改造，是全场景零售能力的全面输出，将进一步完善全场景，全品类布局，进一步提升服务体验。

星巴克开全新臻选店的两重探索：全时段经营和“咖啡+餐”

2月15日，星巴克在上海开出中国首家臻选咖啡·烘焙坊，主卖特调酒饮，以及面包、披萨、沙拉等简餐和轻食。星巴克在探索全时段经营和“咖啡+餐”领域。

01

选址上，在徐家汇的港汇恒隆，附近不乏星巴克高端线的目标消费者：门店对面几十米处就是小区港汇花园，名仕苑等。

02

在整体视觉方面，这家臻选咖啡·烘焙坊保持了一贯的现代风格的装修，桌椅也都是原木色为主色调，配上木质家具的点缀混搭工业风，更符合烘焙的自然风格。

03

产品方面，这一臻选系列不仅主打对咖啡豆的精挑细选，更是有国内的“专属菜单”。

星巴克臻选咖啡·烘焙坊不仅为顾客带来星巴克一贯的品质咖啡，更将推出店内现场新鲜制作的意式焙烤，以及经典意式特调酒饮，以客制化的周末时段早午餐精选组合，满足顾客全天候不同时段不同场景下的个性化需求，这是星巴克升级门店“第三空间”的又一次创新尝试。

中指点评

阿迪达斯与天猫达成全面战略合作

2月19日，阿迪达斯与天猫宣布达成全面战略合作。计划将天猫作为线上的“第一官网”来运营，旗下跑鞋、篮球鞋和足球鞋的新品将在天猫首发。



中指点评

此次合作，阿迪达斯将借助阿里巴巴的商业操作系统，进行全面的新零售数字化升级，利用全渠道，智慧门店，导购及门店数字化等新零售场景，让消费者可以在线享受导购服务，线上下单再到线下取货或体验。同时打通线上线下库存，提升零售效率。

新开项目速递：恩施UC mall大学城 龙湖·西宸广场 南昌欧罗巴广场

恩施UC mall大学城



建筑面积：8万m²

开盘时间：2019-2

位置：湖北恩施市

特点：UC mall大学城打造鄂西南地区首座集美食、潮流购物、主题广场等于一体的青春主题商业中心。

龙湖·西宸广场



建筑面积：4.5万m²

开盘时间：2019-2

位置：北京丰台区

特点：龙湖西宸广场打造一个集可餐饮商铺、空中商务空间为一体的商业体。同时，周边客群密集，交通便捷。

南昌欧罗巴广场



建筑面积：2.5万m²

开盘时间：2019-1

位置：南昌新建区

特点：项目周边交通便捷，多维交通辐射汇聚了大量客流。同时周边拥有众多成熟社区，具有较强的消费能力。

谢谢!

详情请查询：<http://3Fang.com/>



房地产数据和报告
尽在中指研究院官方微信