

China Index Academy



商业地产市场月度报告

2019年3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2月，服务业商务活动指数为53.5%

2 市场数据

2019年1-2月，写字楼销售面积与商业营业用房销售面积同比均下降

2019年2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；成交楼面均价同环比均下降

3 关注点

企业动态

印力发行21.16亿元类REITs 标的资产为深圳龙岗万科广场

华润置地与东莞签约战略合作 加快粤港澳大湾区布局

盒马再次牵手地产界 将在部分城市实现“主城区全覆盖”

苏宁小店全国第5000家店在成都开业

新开项目速递

LOVE@大都会 绍兴东森商业广场 盐城金融城等项目开盘

1

宏观环境

经济运行稳定，2月服务业延续良好发展态势

社会消费品零售总额增速小幅提高，CPI增幅小幅回落

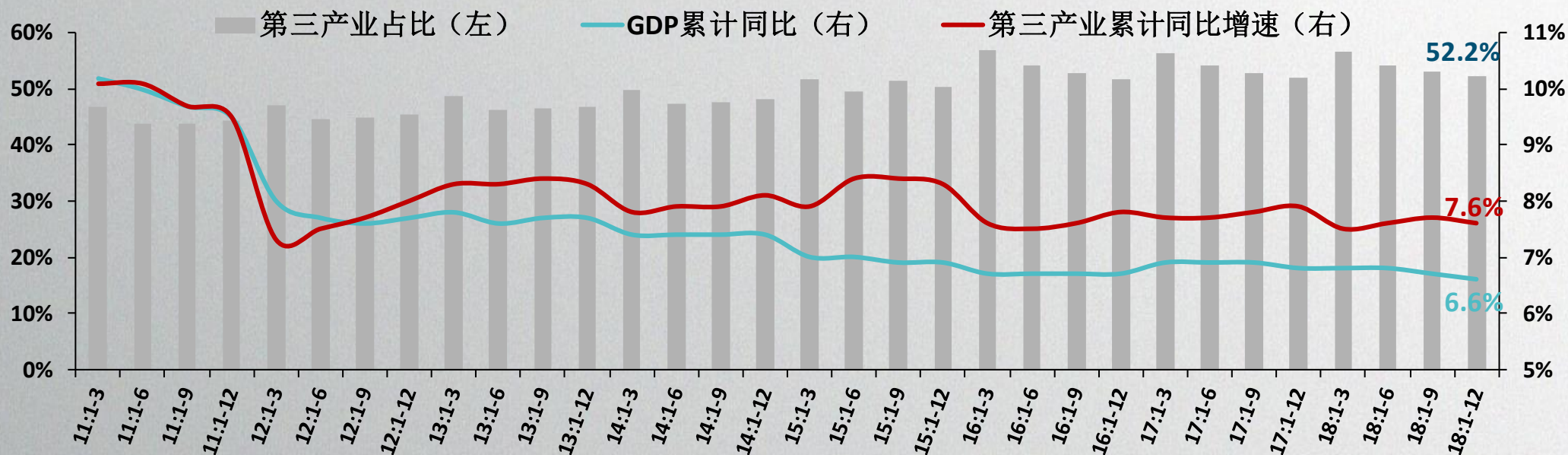
- ✓ **GDP与经济结构**：2018年，GDP同比增长6.6%，国民经济运行稳定；第三产业增加值同比增长7.6%，增加值占国内生产总值的52.2%。
- ✓ **服务业经济**：2018年，批发和零售业、住宿和餐饮业同比增幅均有所收窄；金融业增加值同比增幅持平。2019年2月，服务业商务活动指数为53.5%。
- ✓ **消费水平**：2018年12月，社会消费品零售总额同比上涨8.2%；2019年2月，CPI同比上涨1.5%，增幅小幅回落。

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



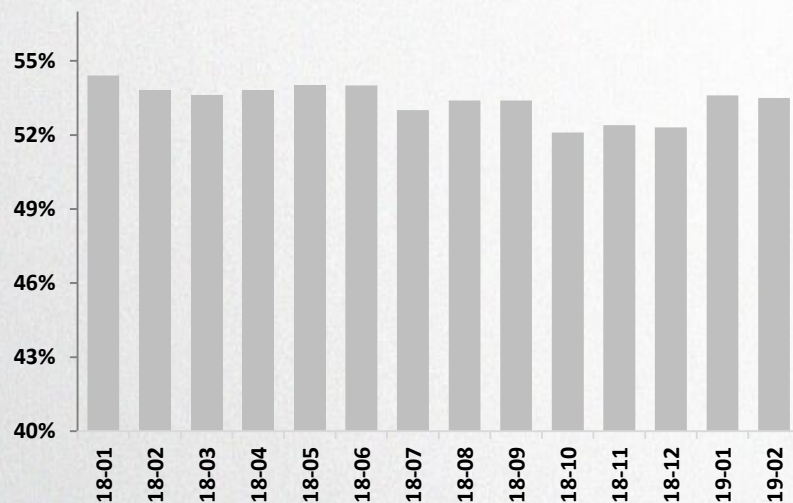
服务业经济：服务业延续良好发展态势，金融业增加值同比增幅持平

➤ **服务业商务活动指数**：2019年2月，服务业商务活动指数为53.5%，比上月微落0.1个百分点。

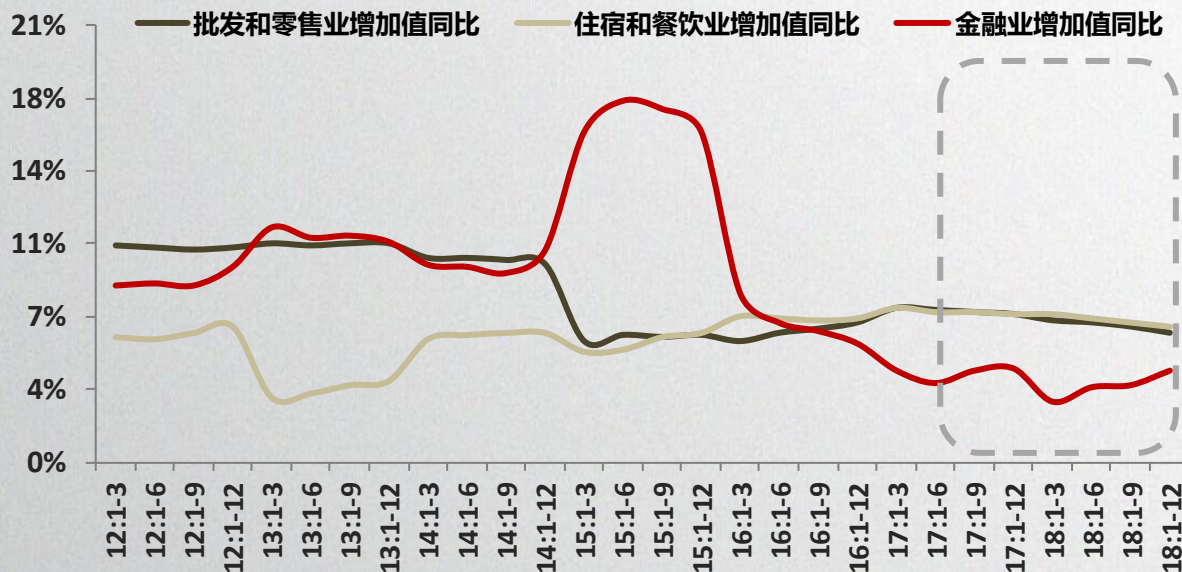
➤ **批发和零售业、住宿和餐饮业**：2018年，批发和零售业累计同比增长6.2%，增幅较去年同期回落1.2个百分点。住宿和餐饮业同比增长6.5%，增幅较去年同期回落1.3个百分点。

➤ **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2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



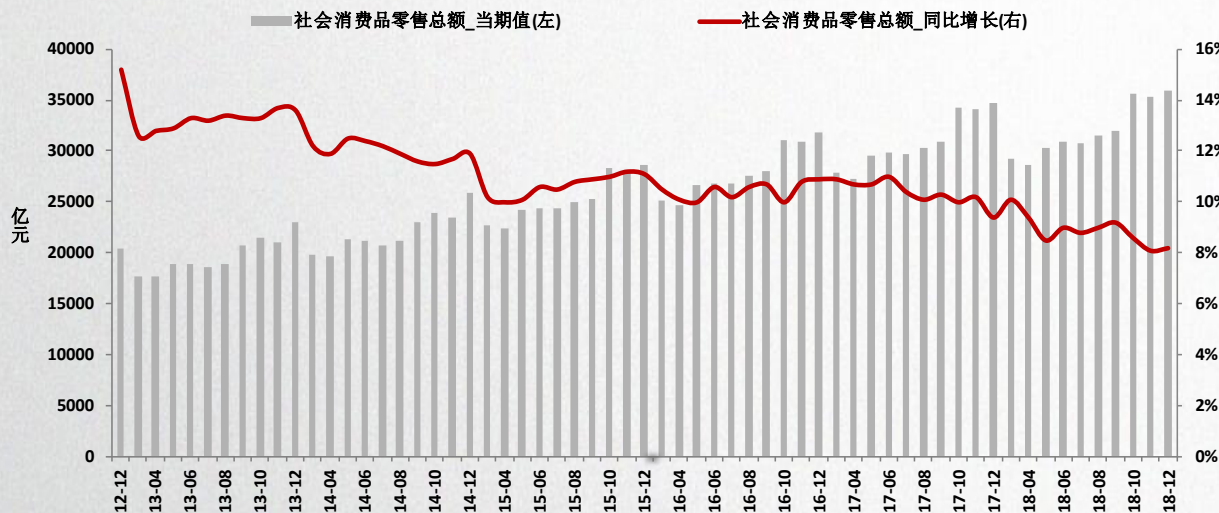
注：金融业增加值绝对额按现价计算，增长速度按不变价计算

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

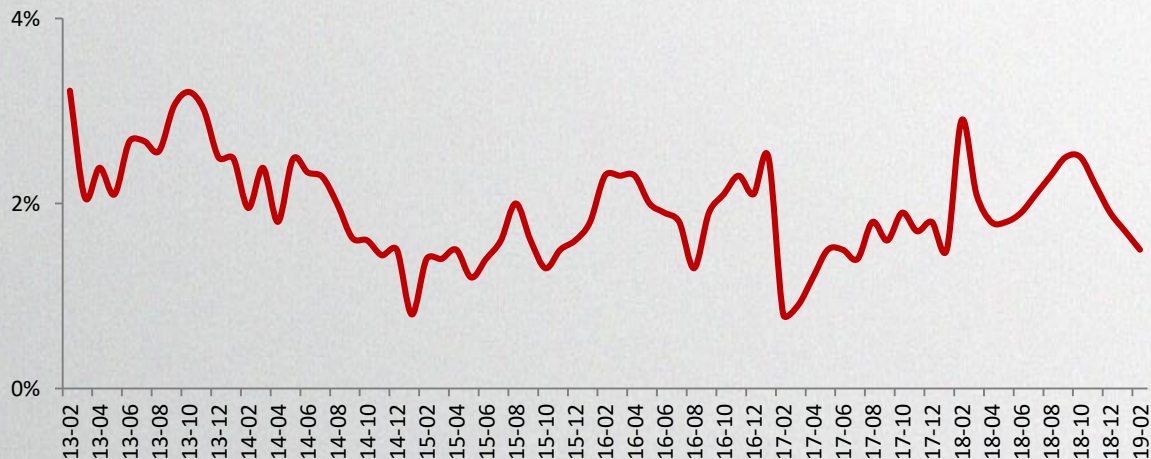
➤ **消费品零售总额**：2018年12月，社会消费品零售总额35893亿元，同比增长8.2%。2018年1-12月份，社会消费品零售总额380987亿元，同比增长9.0%。

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2月，CPI同比增长1.5%，增幅较上月略有回落。食品烟酒、生活用品及服务 etc 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2月居民消费价格指数 (CPI) 走势



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，成交楼面均价同环比均下降

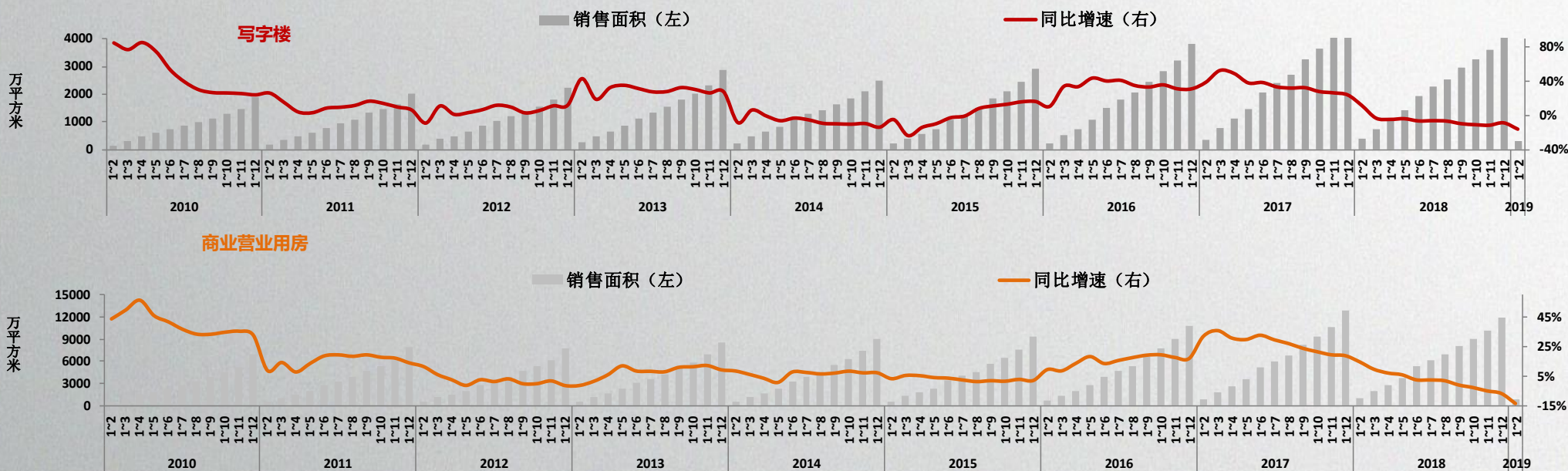
- ✓ **需求**：2019年1-2月，写字楼销售面积与商业营业用房销售面积同比均下降。
- ✓ **供应**：2019年1-2月，写字楼新开工同比增长显著，商业营业用房新开工同比降幅收窄。
- ✓ **租金与空置率**：2018年四季度，多数城市优质写字楼空置率环比上升；多数代表城市优质零售物业首层租金和空置率环比均下降。
- ✓ **土地市场**：2019年2月，商办用地推出规划建筑面积同环比均下降；成交规划建筑面积同环比均下降；成交楼面均价同环比均下降。

全国成交：1-2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**：2019年1-2月，全国写字楼销售面积为321万㎡，同比下降15.7%，较2018年1-2月的增幅12%，下降了27.7个百分点。

➤ **商业营业用房**：2019年1-2月，全国商业营业用房销售面积为838万㎡，同比下降13.6%，较2018年1-2月的增幅14.6%，下降了28.2个百分点。

图：2010年-2019年1-2月全国商办销售面积及同比增速

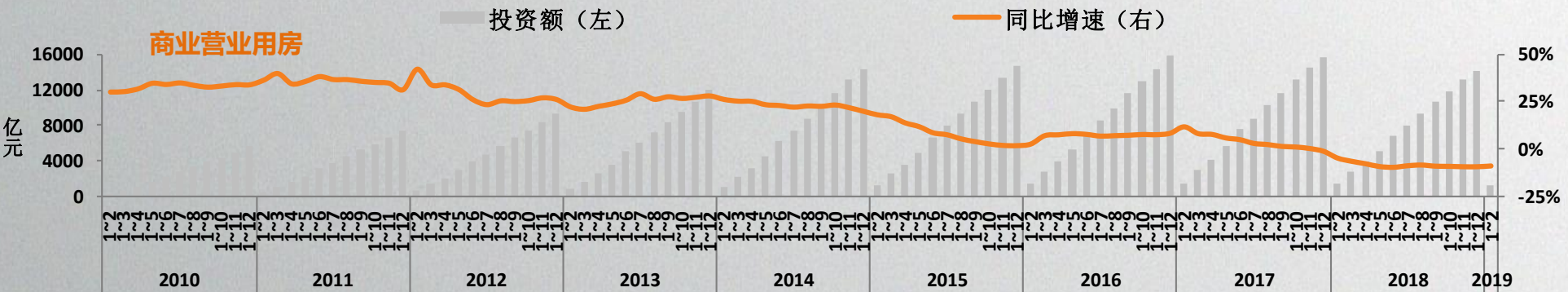
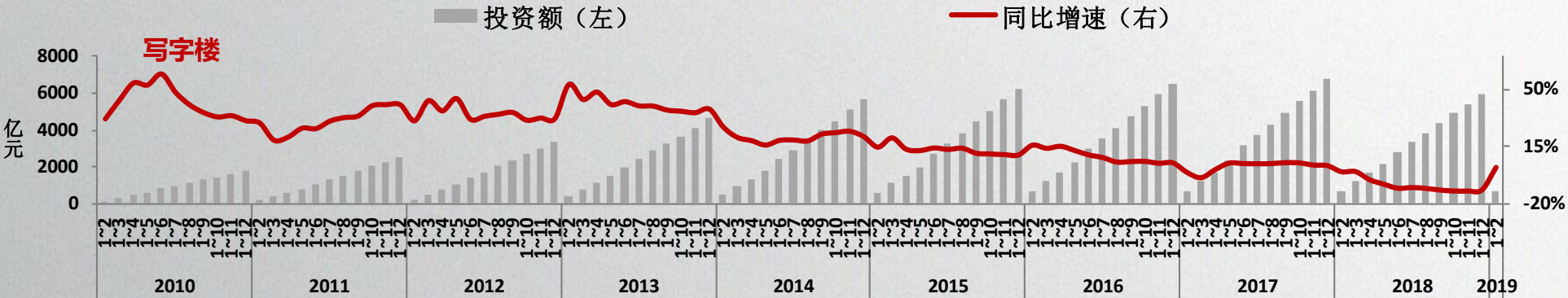


全国投资：1-2月，写字楼投资额同比增长，商业营业用房同比下降

➤ **写字楼**：2019年1-2月，全国写字楼开发投资额为669亿元，同比增长2.5%，较2018年1-2月的降幅0.2%，高出2.7个百分点。

➤ **商业营业用房**：2019年1-2月，全国商业营业用房开发投资额为1315亿元，同比下降9.0%，较2018年1-2月的降幅4.8%，扩大4.2个百分点。

图：2010年-2019年1-2月全国商办开发投资及同比增速



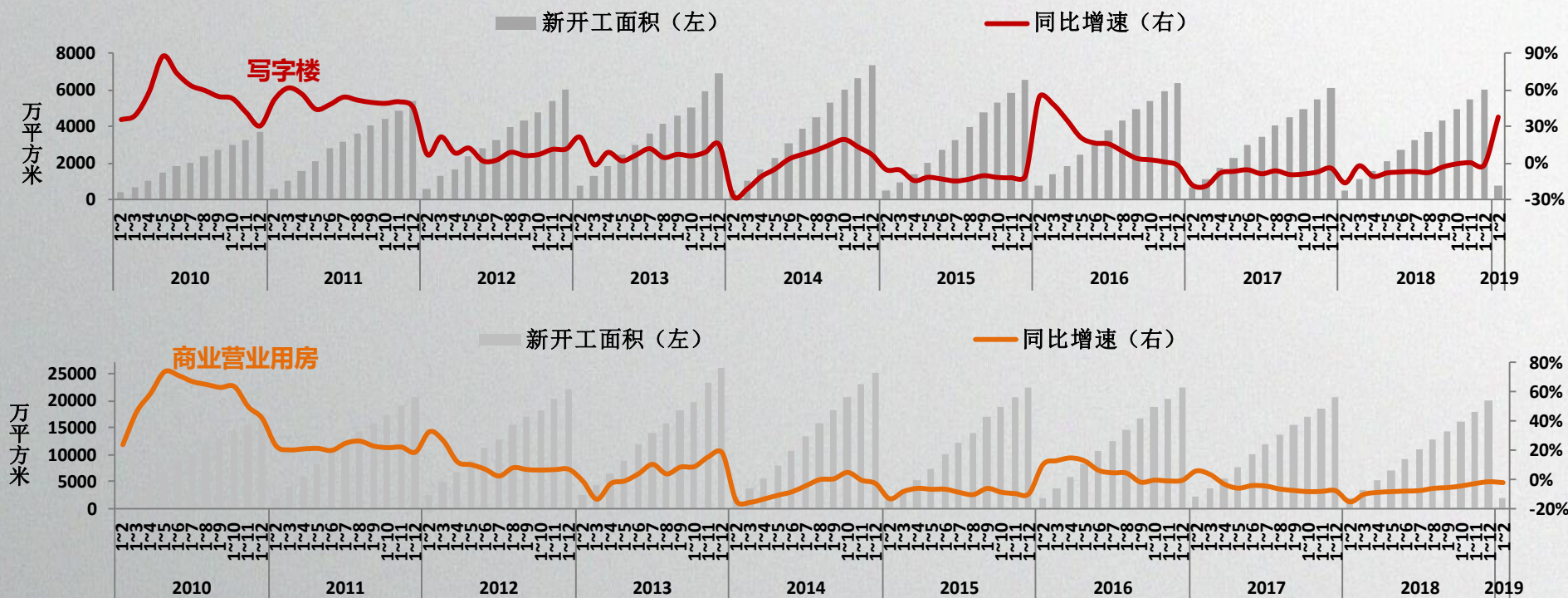
数据来源：CREIS中指数据，3Fang.com

全国供应：1-2月，写字楼新开工同比增长显著，商业营业用房新开工同比下降

➤ **写字楼**：2019年1-2月，全国写字楼新开工面积为723万㎡，同比增长38%，较2018年1-2月的降幅16.4%，高出54.4个百分点。

➤ **商业营业用房**：2019年1-2月，全国商业营业用房新开工面积为1774万㎡，同比下降2.6%，较2018年1-2月的降幅15.8%，收窄13.2个百分点。

图：2010年-2019年1-2月全国商办新开工面积及同比增速

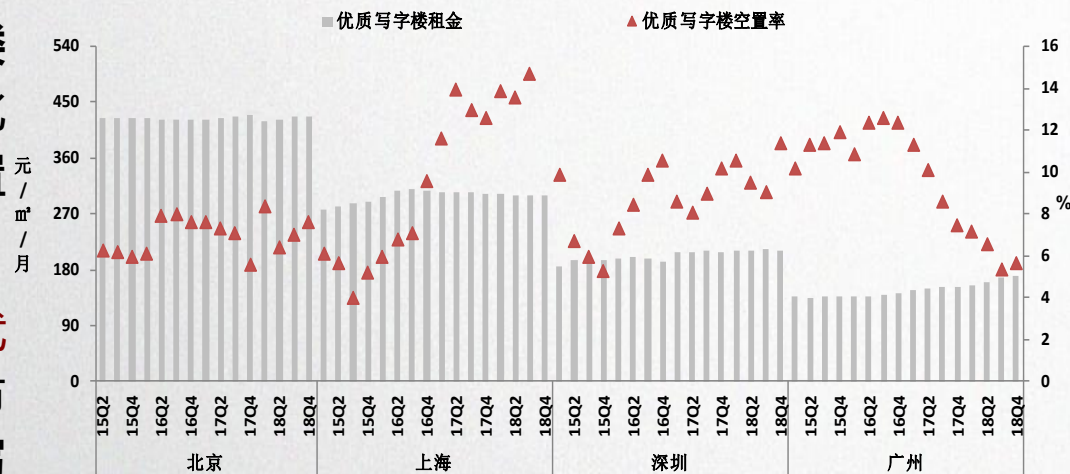


租金及空置：2018年四季度，多数城市优质写字楼空置率环比上升，北京、广州、杭州、武汉等城市租金环比上涨

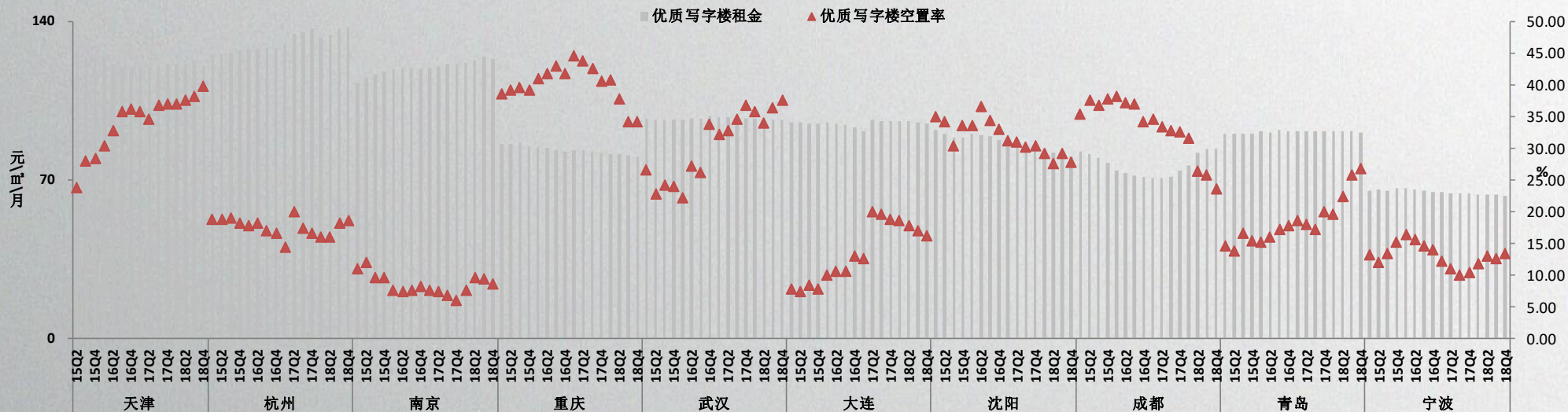
➤ **一线城市**：2018年四季度，北京、广州优质写字楼租金环比小幅上涨，上海优质写字楼租金环比没有变化，深圳优质写字楼租金环比小幅下降；北京、上海、深圳优质写字楼空置率上升。

➤ **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



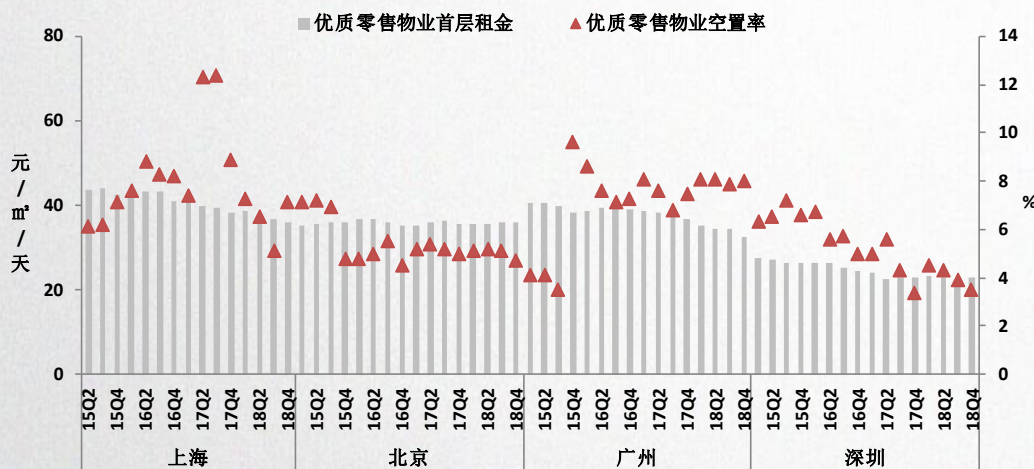
数据来源：世邦魏理仕，中指研究院综合整理，3Fang.com

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

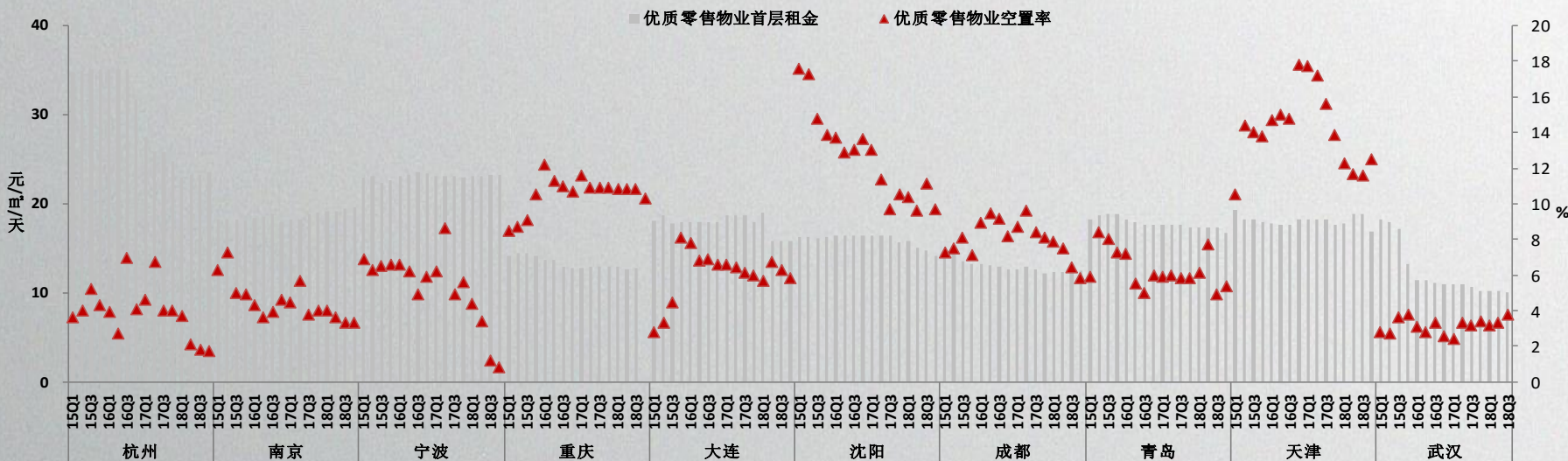
➤ **一线城市**：2018年四季度，深圳优质零售物业首层租金环比上涨，北京租金环比没有变化，上海、广州租金环比下降；北京、深圳优质零售物业空置率环比均下降，其余城市空置率环比上升。

➤ **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；楼面均价同环比均下降

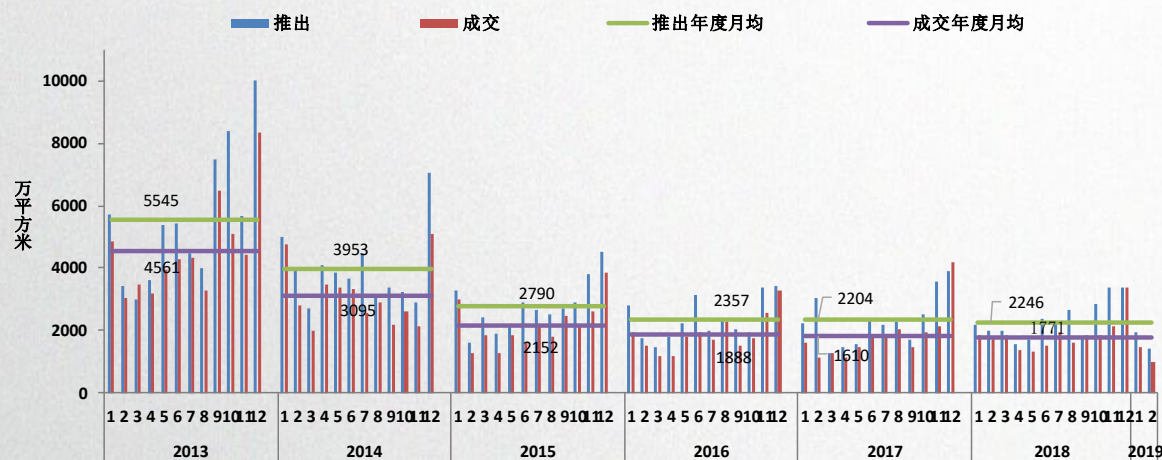
➤ **推出**：2月，商办用地推出1404.8万 m^2 ，同比下降29.4%，环比下降27.8%。

➤ **成交**：2月，商办用地成交992.2万 m^2 ，同比下降44.5%，环比下降32.1%。

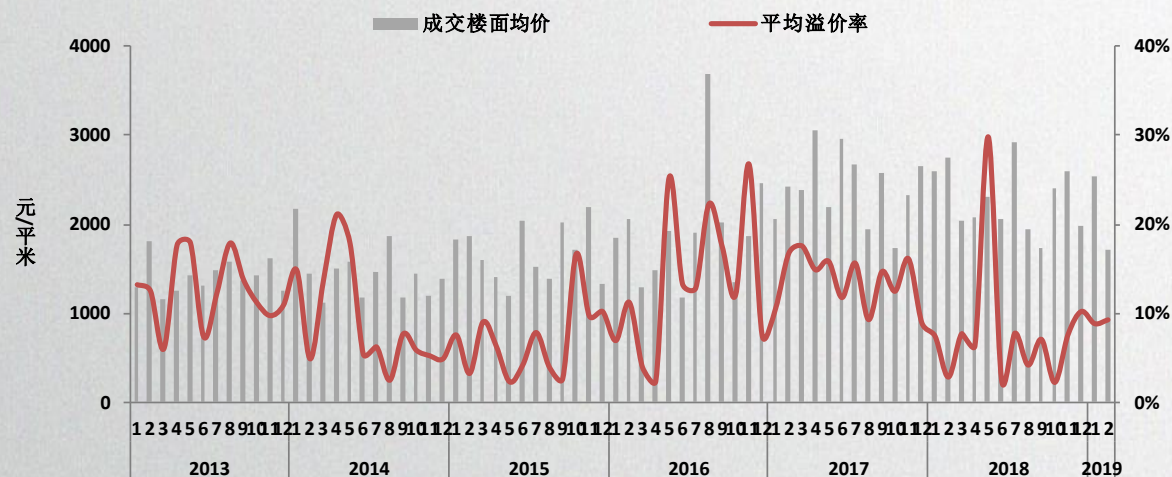
➤ **楼面均价**：2月，商办用地成交楼面均价为1717.3元/ m^2 ，同比下降37.7%，环比下降32.1%。

➤ **溢价率**：2月，商办用地平均溢价率为9.3%，较上月上涨0.43个百分点，较去年同期上涨6.45个百分点。

图：2013年-2019年2月300城商办用地推出及成交面积



图：2013年-2019年2月300城商办用地楼面均价及溢价率



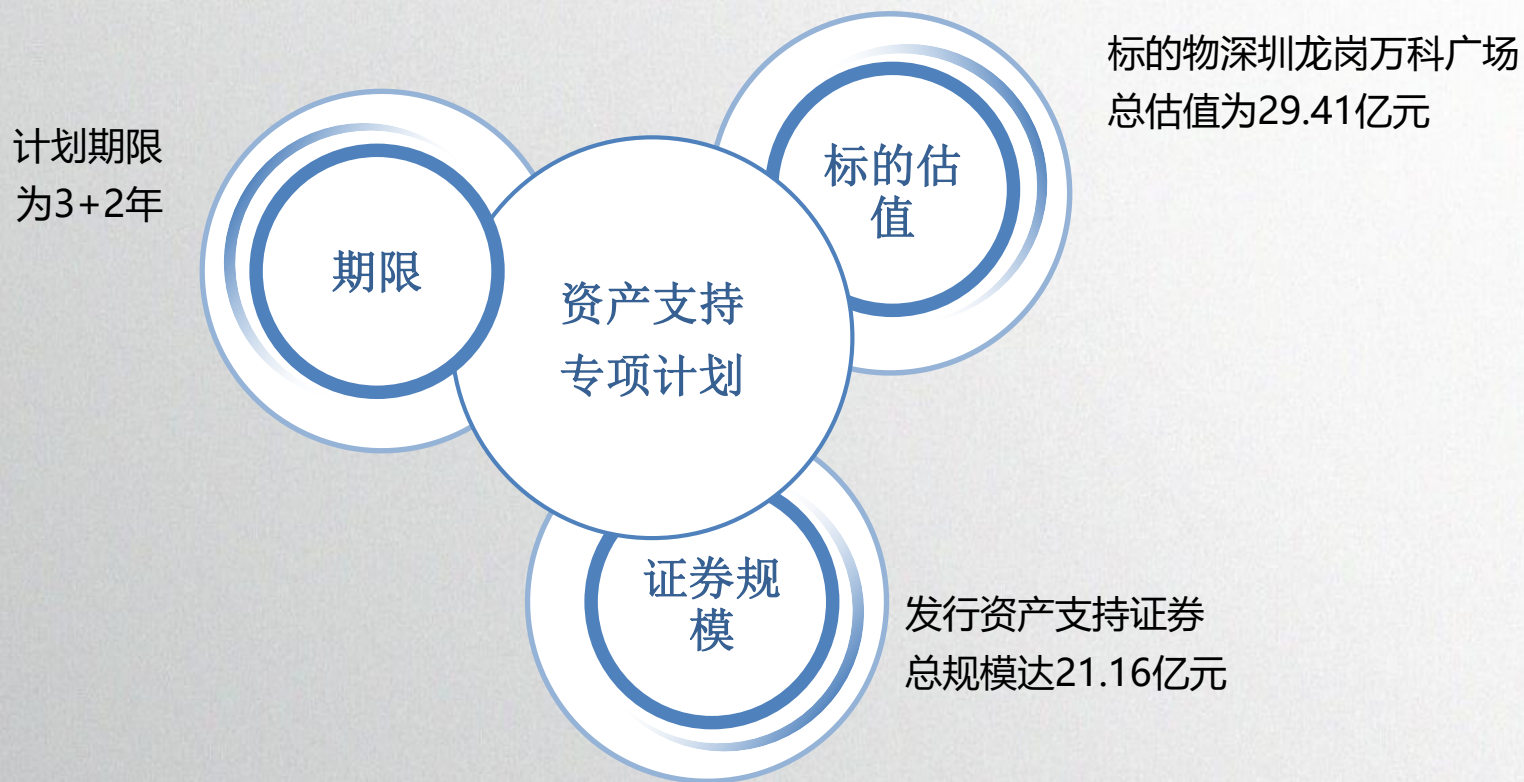
3

关注点

- ✓ **企业动态**：**印力**发行21.16亿元类REITs 标的资产为深圳龙岗万科广场
华润置地与东莞签约战略合作 加快粤港澳大湾区布局
盒马再次牵手地产界 将在部分城市实现“主城区全覆盖”
苏宁小店全国第5000家店在成都开业
- ✓ **新开项目速递**：**LOVE@大都会** **绍兴东森商业广场** **盐城金融城**等项目开盘

印力发行21.16亿元类REITs 标的资产为深圳龙岗万科广场

3月1日，“中信金石-深圳龙岗万科广场资产支持专项计划”发起设立，项目发行规模人民币21.16亿元。

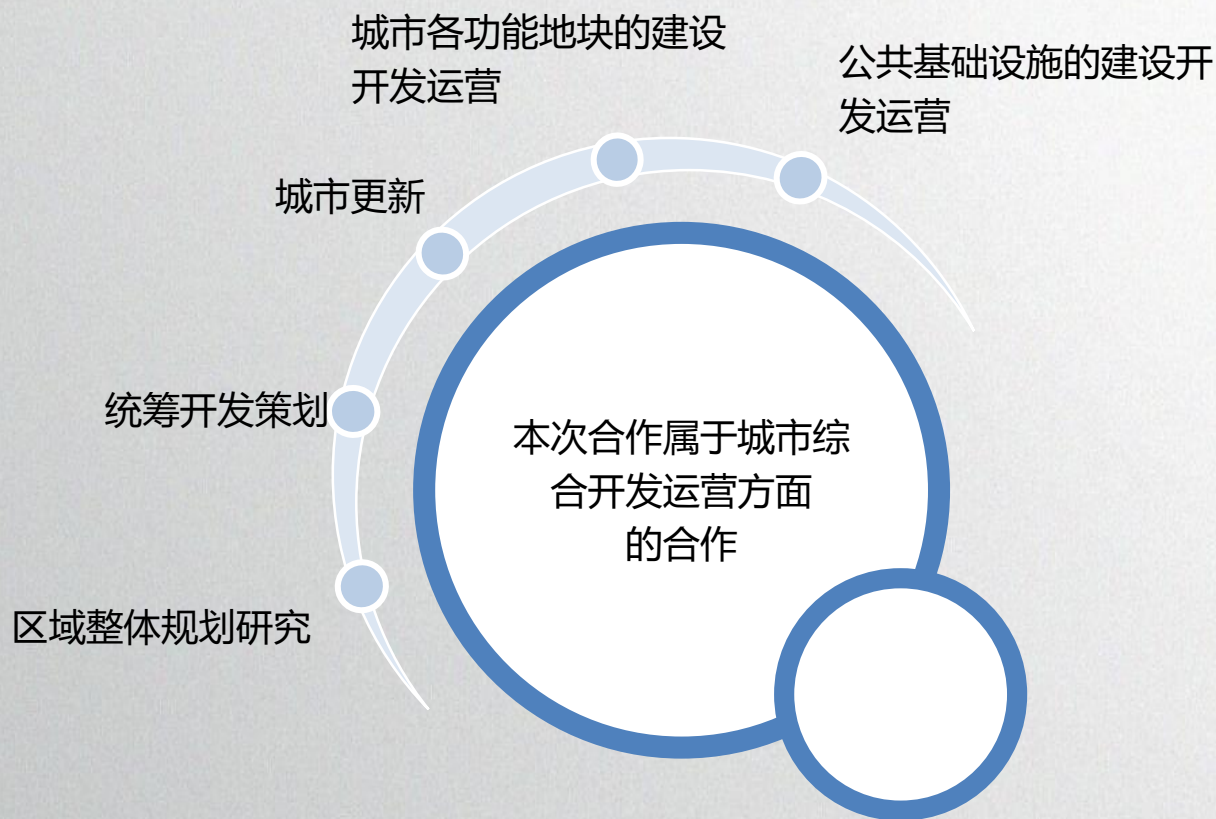


中指点评

该项目是印力集团继深国投CMBS和印象1号CMBS之后，又一次在商业物业资产证券化上的尝试。在当前金融市场趋紧，企业融资难度加大的情况下，为企业融资提供了渠道，有效地缓解了企业自身现金流压力。

华润置地与东莞签约战略合作 加快粤港澳大湾区布局

3月24日，华润置地发布消息称，与东莞市人民政府签订了战略合作协议，双方合作旨在更快更好地建设东莞国际商务区等区域。

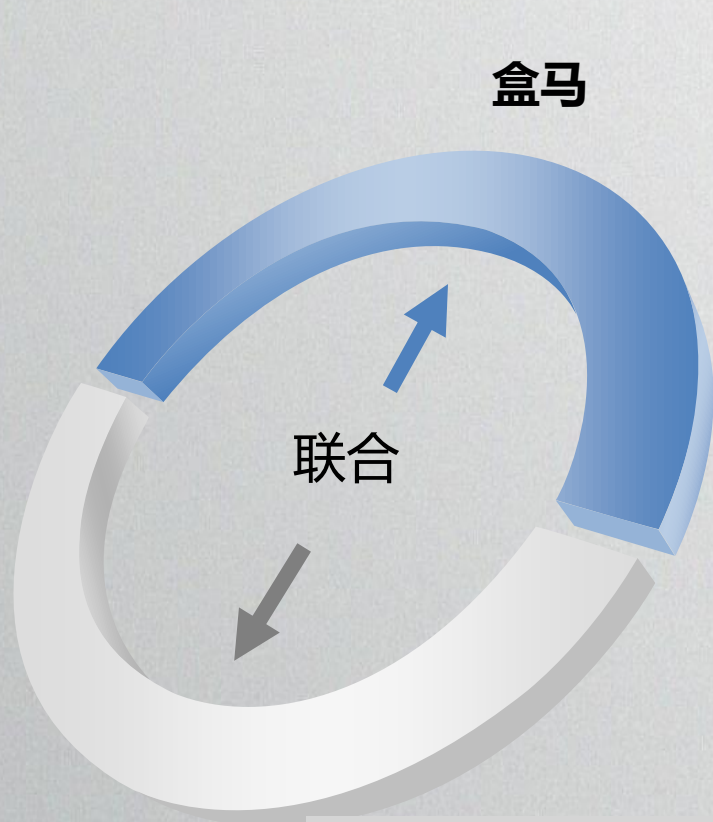


中指点评

华润集团此次参与粤港澳大湾区的建设，将加快布局新产业，推动转型创新，重塑香港业务，将全面提升其在大湾区的发展质量和市场地位。最终通过融入湾区建设来推动华润的高质量发展。

盒马再次牵手地产界 将在部分城市实现“主城区全覆盖”

3月18日，盒马与20余家合作伙伴一起，举办“新零售、新社区”交流会，并与华润物业科技、戴德梁行等地产界伙伴签约，共同打造基于社区的生活服务中心。



盒马今年将在部分城市实现“主城区全覆盖”的目标。让业主真切地感受到消费的便利和品质升级。商业地产商也希望与盒马一起，为业主提供更好的生活圈，进而带动所在商圈的板块增值。

商业地产商

中指点评

盒马通过更加灵活、精细化的运营，同时结合当地消费者的需求和物业条件，为不同城市、不同区域的用户量身设计个性化的商品和服务，让更多的人通过“盒区房”实现品质生活升级，为消费者提供了更大的想象空间。

苏宁小店全国第5000家店在成都开业

3月18日，苏宁小店全国第5000家店在位于成都的四川铁道职业技术学院开业。

苏宁小店

运营模式

苏宁小店采用线上线下双中心的运营模式，囊括了餐饮、快递、家政、共享设施、金融理财、休闲娱乐、二手房等多层次服务，既可以实现线上APP订单的物流配送，又有线下的购买与自提，满足用户三公里半小时即买即享的服务需求。

苏宁小店通过“线上APP+线下门店”的模式，打通苏宁体系中的物流、科技、文创、体育、金融、投资、置业各个业态，让用户感受全新的O2O体验服务，将为社区居民生活带来更多便利。最终将苏宁小店打造成智慧零售时代的全品类，全渠道的社区O2O生活服务平台。

中指点评

新开项目速递：LOVE@大都会 绍兴东森商业广场 盐城金融城

LOVE@大都会



建筑面积：22万m²
开盘时间：2019-3
位置：上海市普陀区

特点：LOVE@大都会揉合了多个特色主题，分布于各个主题区域、步行街及主题广场内，同时设有名店区及多个表演场地。

绍兴东森商业广场



建筑面积：8万m²
开盘时间：2019-3
位置：绍兴上虞区

特点：项目地处行政商务圈位置优越，有多条公交和地铁线路交通便捷；同时周边高校林立，具有充足的消费人群。

盐城金融城



建筑面积：7万m²
开盘时间：2019-3
位置：盐城亭湖区

特点：项目位于新老区交汇的中央区域，将成为融合金融、办公、生活、休闲、娱乐、文化等功能于一体的综合城市化区域。

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