

China Index Academy



# 商业地产市场月度报告

2019年5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

2019年一季度，GDP同比增长6.4%，国民经济运行稳定；第三产业增加值同比增长7.0%，增加值占国内生产总值的57.3%。2019年4月，服务业商务活动指数为53.3%

## 2 市场数据

2019年1-4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4月，商办用地推出规划建筑面积同环比均上涨，成交规划建筑面积同环比均增长；成交楼面均价同环比均增长

## 3 关注点

### 企业动态

◀ 万达和腾讯联手打造的全国第一个“智慧广场”试点落地

◀ 阿里43.6亿元战略投资红星美凯龙，家居行业整合加速

◀ 越秀地产附属公司拟发行住房租赁专项公司债，本金总额20亿元

◀ 绿地G-Super携最大门店首进武汉

### 新开项目速递

◀ 上海永乐广场 青岛莱西奥特莱斯 苏州吴江万象汇等开盘

# 1

## 宏观环境

**经济运行稳定，4月服务业延续良好发展态势**  
**社会消费品零售总额增速放缓，CPI涨幅扩大**

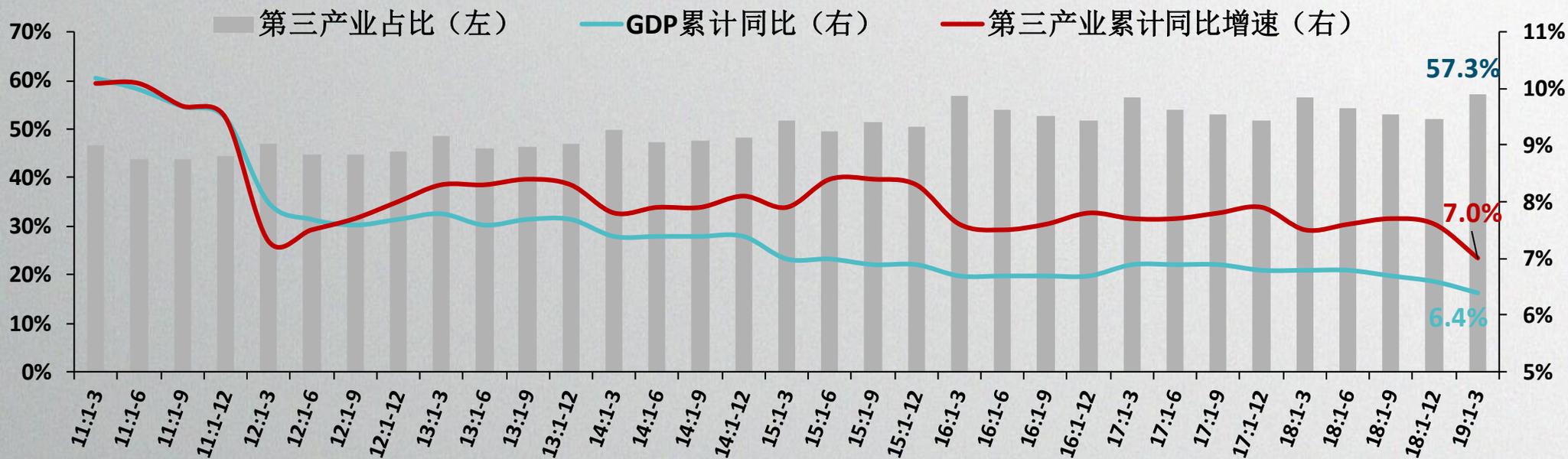
- ✓ **GDP与经济结构**：2019年一季度，GDP同比增长6.4%，国民经济运行稳定；第三产业增加值同比增长7.0%，增加值占国内生产总值的57.3%。
- ✓ **服务业经济**：2019年一季度，批发和零售业、住宿和餐饮业同比增幅均有所收窄；金融业增加值同比增幅显著扩大。2019年4月，服务业商务活动指数为53.3%。
- ✓ **消费水平**：2019年4月，社会消费品零售总额同比上涨7.2%；2019年4月，CPI同比上涨2.5%，涨幅扩大。

# GDP与经济结构：经济运行总体平稳，稳中有进，第三产业占比为57.3%，经济结构继续优化

➤ **经济运行平稳**：2019年一季度，我国GDP同比增长6.4%，比2018年一季度下降0.4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**：2019年一季度，第三产业增加值为122317亿元，同比增长7.0%，增幅较第二产业高出0.9个百分点。第三产业增加值占国内生产总值的比重为57.3%。

图：2011年一季度-2019年一季度第三产业占比、同比增速及GDP累计同比增速



数据来源：CREIS中指数据，3Fang.com

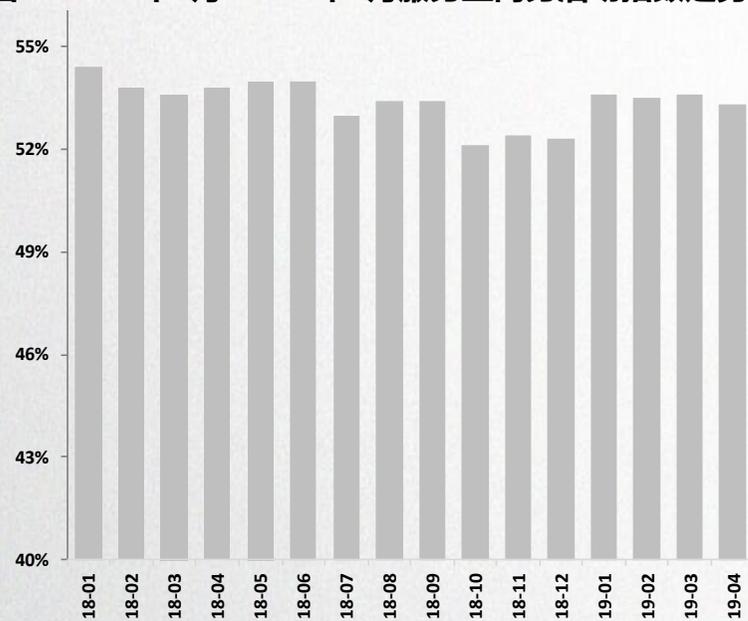
# 服务业经济：服务业延续良好发展态势，金融业增加值同比增幅显著扩大

➤ **服务业商务活动指数**：2019年4月，服务业商务活动指数为53.3%，较上月小幅下降0.3个百分点。

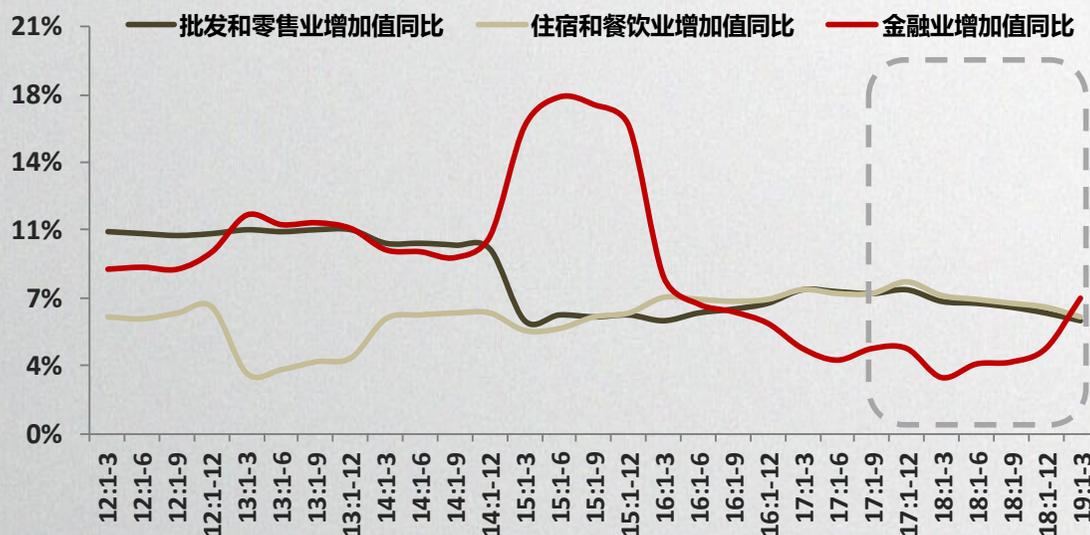
➤ **批发和零售业、住宿和餐饮业**：2019年一季度，批发和零售业累计同比增长5.8%，增幅较去年同期回落1个百分点。住宿和餐饮业同比增长6.0%，增幅较去年同期回落1.1个百分点。

➤ **金融业增加值**：2019年一季度，金融业增加值累计同比增长7.0%，同比增幅显著扩大；金融业增加值占GDP比重为9.0%。

图：2018年1月-2019年4月服务业商务活动指数走势



图：2012年1季度-2019年1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速放缓，CPI同比涨幅扩大

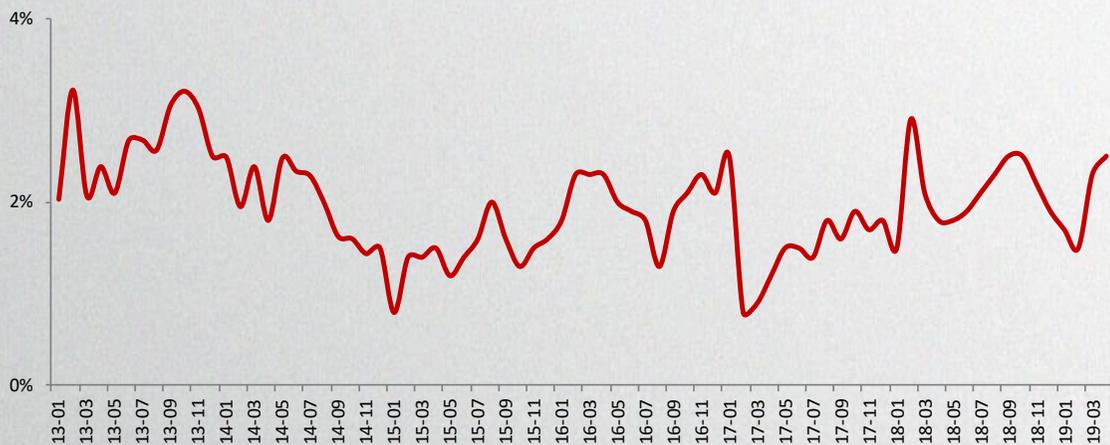
图：2013年3月-2019年4月各月消费品零售总额及同比增速

➤ **消费品零售总额**：2019年4月，社会消费品零售总额30586亿元，同比增长7.2%。2019年1-4月，社会消费品零售总额128376亿元，同比增长8.0%。



图：2013年1月-2019年4月居民消费价格指数 (CPI) 走势

➤ **居民消费价格指数 (CPI)**：2019年4月，CPI同比增长2.5%，增幅较上月扩大0.2个百分点。食品烟酒、医疗保健、等同比涨幅显著，导致CPI同比涨幅扩大。



# 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增长**

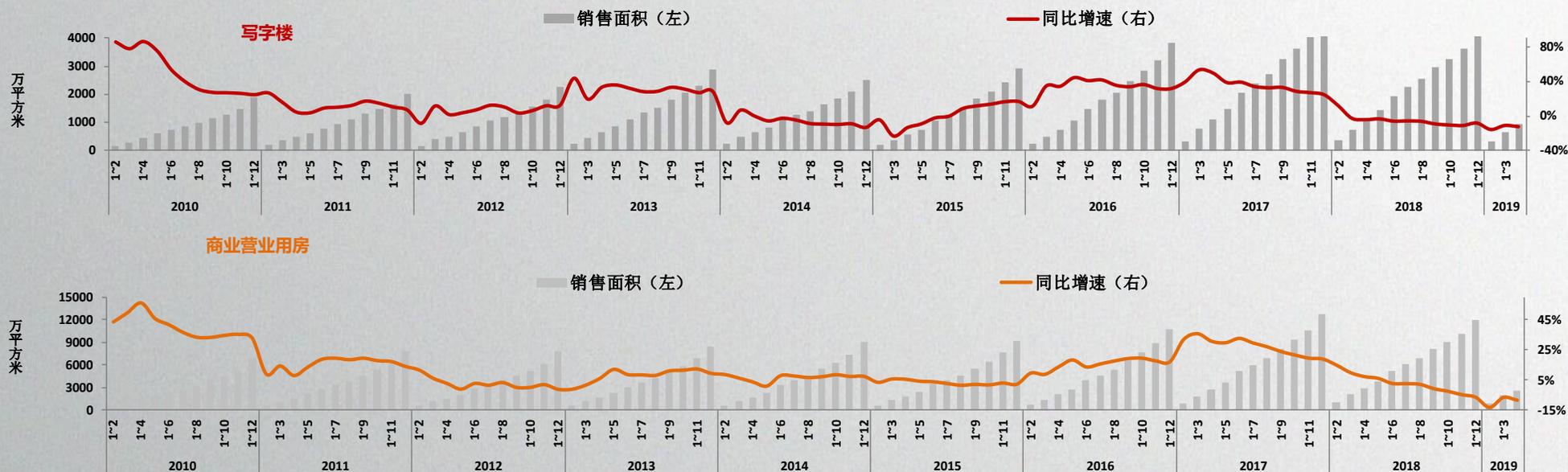
- ✓ **需求**：2019年1-4月，写字楼销售面积与商业营业用房销售面积同比均下降。
- ✓ **供应**：2019年1-4月，写字楼新开工同比增速扩大，商业营业用房新开工同比下降。
- ✓ **租金与空置率**：2019年一季度，多数城市优质写字楼空置率环比上升；多数代表城市优质零售物业首层租金环比上涨。
- ✓ **土地市场**：2019年4月，商办用地推出规划建筑面积同环比均上涨；成交规划建筑面积同环比均增长；成交楼面均价同环比均增长。

# 全国成交：1-4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1-4月，全国写字楼销售面积为945万m<sup>2</sup>，同比下降12.4%，较2019年1-3月的降幅扩大1.3个百分点。

➤ **商业营业用房**：2019年1-4月，全国商业营业用房销售面积为2579万m<sup>2</sup>，同比下降8.8%，较2019年1-3月的降幅扩大1.9个百分点。

图：2010年-2019年1-4月全国商办销售面积及同比增速

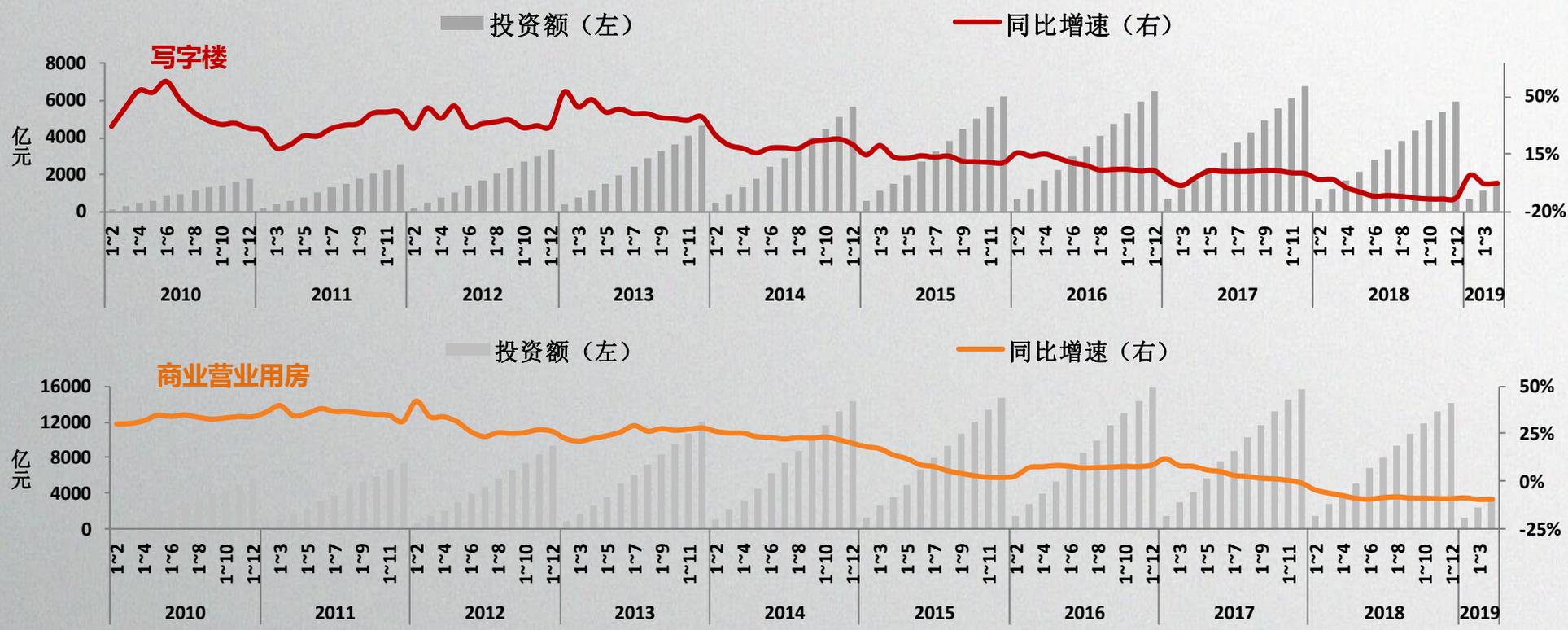


# 全国投资：1-4月，写字楼投资额同比下降，商业营业用房同比下降

➤ **写字楼**：2019年1-4月，全国写字楼开发投资额为1607亿元，同比下降2.4%，较2019年1-3月的降幅收窄0.2个百分点。

➤ **商业营业用房**：2019年1-4月，全国商业营业用房开发投资额为3510亿元，同比下降9.8%，较2019年1-3月的降幅小幅收窄0.1个百分点。

图：2010年-2019年1-4月全国商办开发投资及同比增速



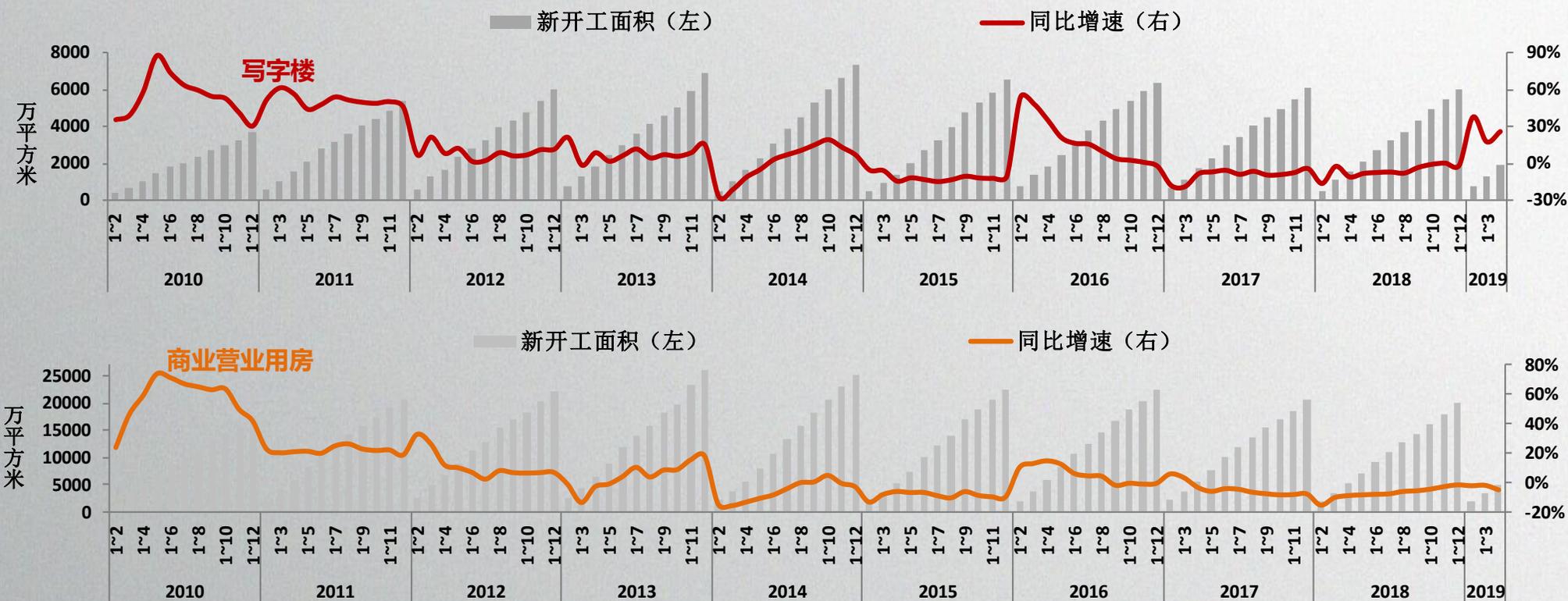
数据来源：CREIS中指数据，3Fang.com

# 全国供应：1-4月，写字楼新开工同比增速扩大，商业营业用房新开工同比下降

➤ **写字楼**：2019年1-4月，全国写字楼新开工面积为1921万m<sup>2</sup>，同比增长26.2%，较2019年1-3月的增幅扩大8.4个百分点。

➤ **商业营业用房**：2019年1-4月，全国商业营业用房新开工面积为4869万m<sup>2</sup>，同比下降5.4%，较2019年1-3月的降幅扩大3.1个百分点。

图：2010年-2019年1-4月全国商办新开工面积及同比增速



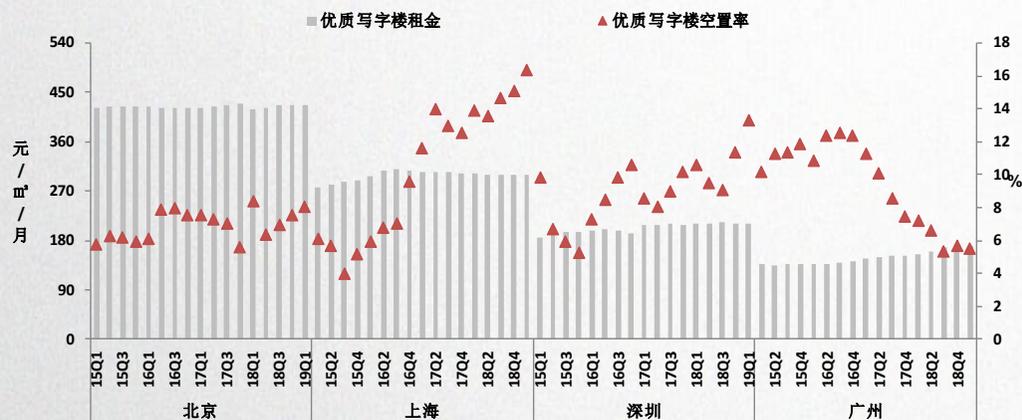
数据来源：CREIS中指数据，3Fang.com

# 租金及空置：2019年一季度，多数城市优质写字楼空置率环比上升，广州优质写字楼租金环比小幅上涨

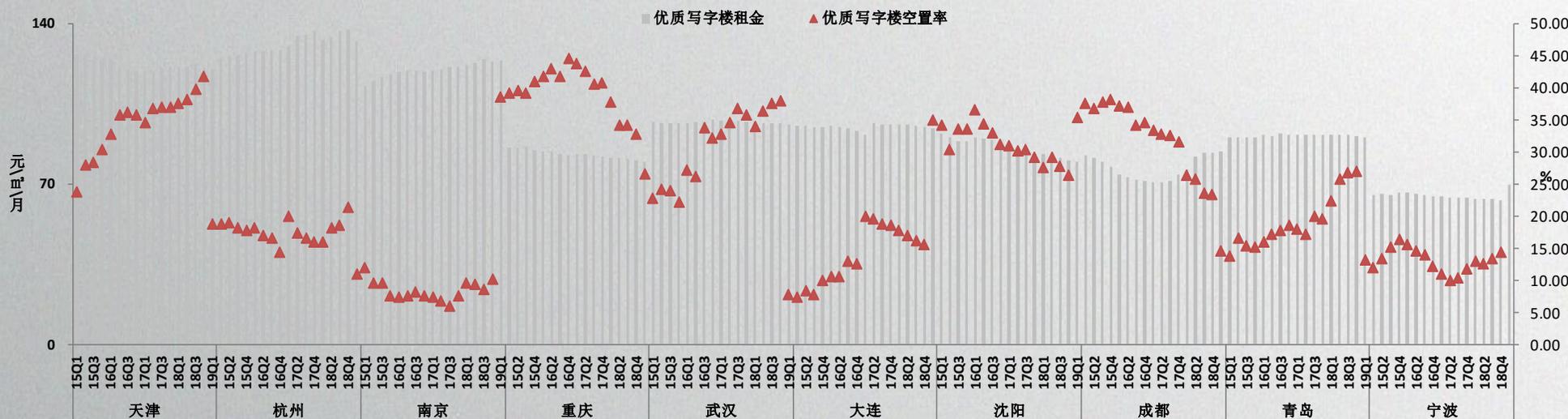
➤ **一线城市**：2019年一季度，**广州**优质写字楼租金环比小幅上涨，**北京、上海、深圳**优质写字楼租金环比小幅下降；**北京、上海、深圳**优质写字楼空置率小幅上升，**广州**优质写字楼空置率小幅下降。

➤ **二线代表城市**：2019年一季度，**南京、成都、宁波**优质写字楼租金环比上涨，其余城市租金均下跌；**重庆、大连、沈阳、成都**优质写字楼空置率环比下降，其他城市优质写字楼空置率均上升。

图：2015年-2019年一季度一线城市优质写字楼租金及空置率



图：2015年-2019年一季度二线代表城市优质写字楼租金及空置率



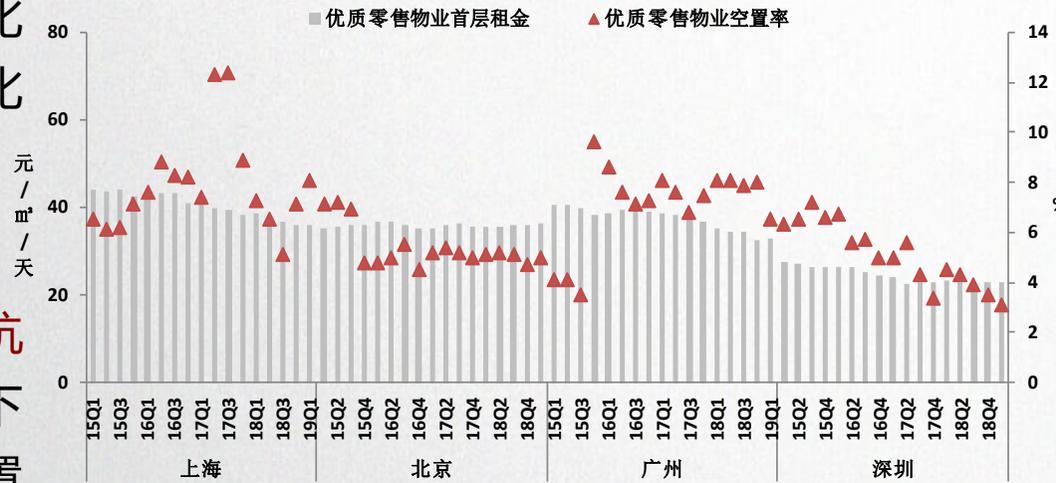
数据来源：世邦魏理仕，中指研究院综合整理，3Fang.com

# 租金及空置：2019年一季度，多数代表城市优质零售物业首层租金环比上涨；多数城市优质零售物业空置率环比上涨

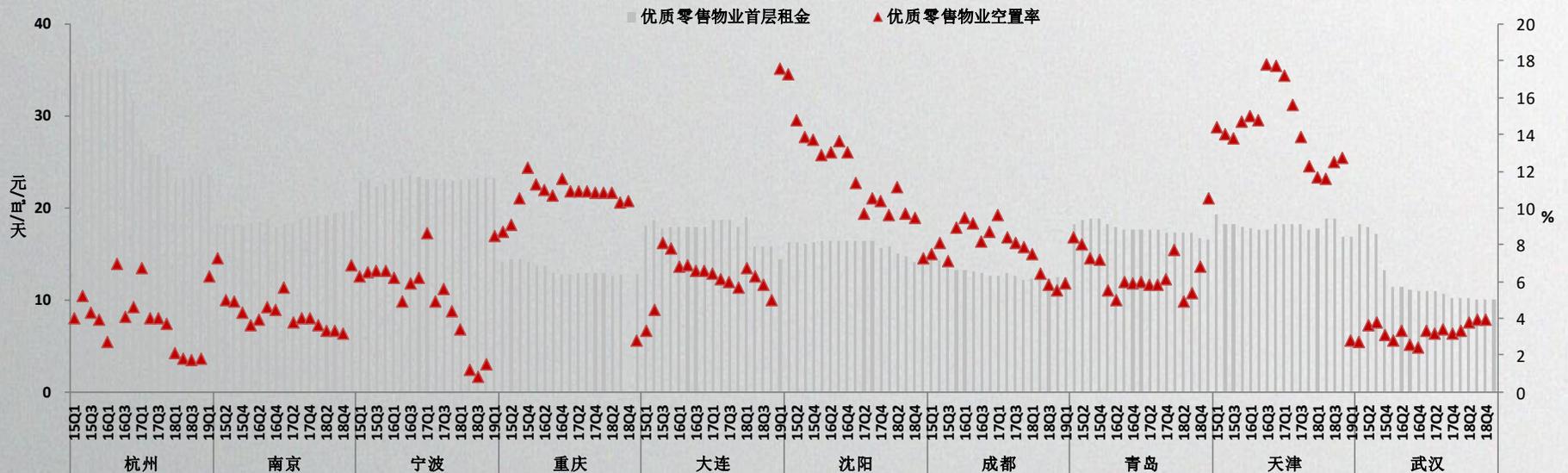
➤ **一线城市**：2019年一季度，上海、北京、广州优质零售物业首层租金环比上涨，深圳租金环比没有变化；广州、深圳优质零售物业空置率环比均下降，其余城市空置率环比上升。

➤ **二线代表城市**：2019年一季度，南京、宁波、武汉优质零售物业首层租金较上季度上涨，杭州、沈阳、天津环比保持不变，其余城市环比下跌；南京、大连、沈阳、成都优质零售物业空置率均较上季度下降，武汉持平，其余均上涨。

图：2015年-2019年一季度一线城市优质零售物业租金及空置率



图：2015年-2019年一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上涨，成交规划建筑面积同环比均增长；楼面均价同环比均增长

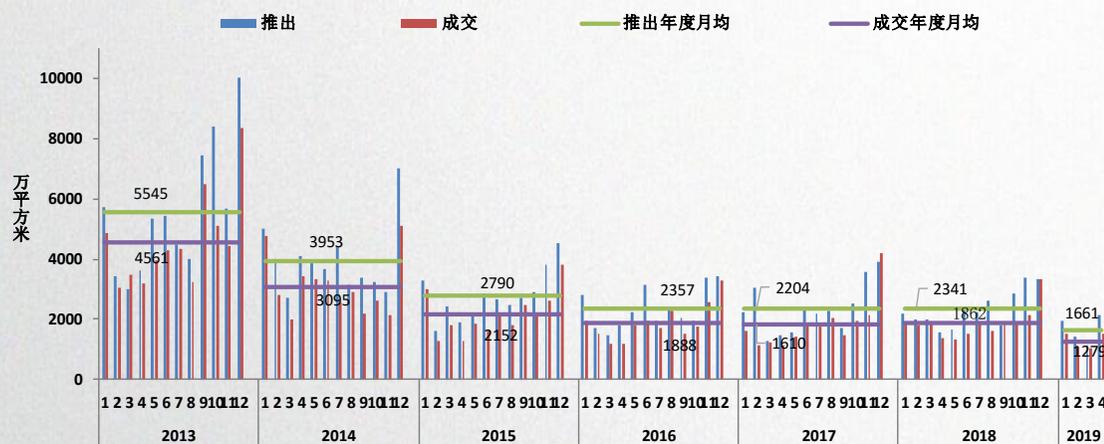
➤ **推出**：4月，商办用地推出2118.5万m<sup>2</sup>，同比增长36.2%，环比增长85%。

➤ **成交**：4月，商办用地成交1518.6万m<sup>2</sup>，同比增长9.2%，环比增长48.7%。

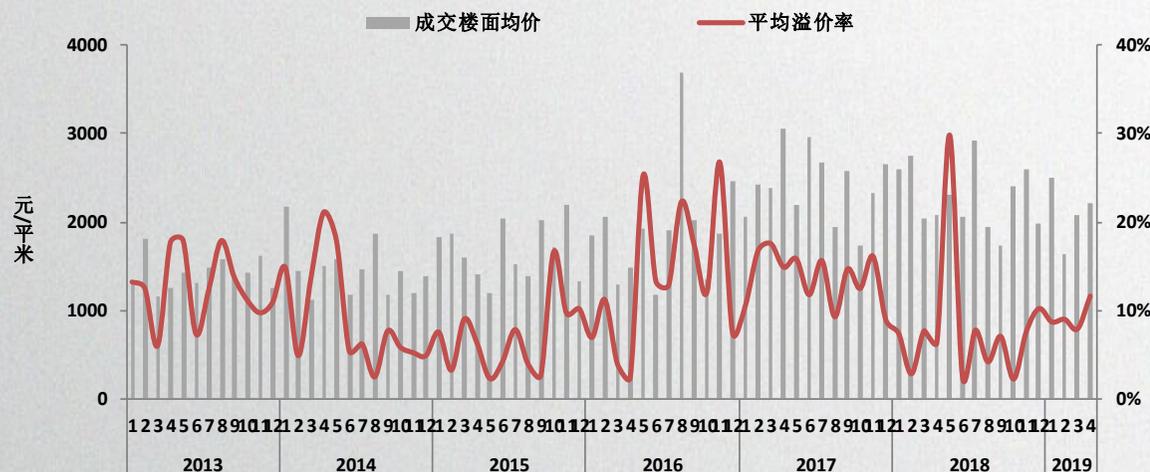
➤ **楼面均价**：4月，商办用地成交楼面均价为2214.8元/m<sup>2</sup>，同比增长6.2%，环比增长6.9%。

➤ **溢价率**：4月，商办用地平均溢价率为11.7%，较上月增长3.7个百分点，较去年同期上涨5.3个百分点。

图：2013年-2019年4月300城商办用地推出及成交面积



图：2013年-2019年4月300城商办用地楼面均价及溢价率



# 3

## 关注点

- ✓ **企业动态：** 万达和腾讯联手打造的全国第一个“智慧广场”试点落地  
阿里43.6亿元战略投资红星美凯龙，家居行业整合加速  
越秀地产附属公司拟发行住房租赁专项公司债，本金总额20亿元  
绿地G-Super携最大门店首进武汉
- ✓ **新开项目速递：** 上海永乐广场 青岛莱西奥特莱斯 苏州吴江万象汇等项目开盘

# 万达和腾讯联手打造的全国第一个“智慧广场”试点落地

5月8日，万达和腾讯联手打造的全国第一个“智慧广场”试点，落地北京丰台科技园万达广场。

## 商场数字化，打造智慧广场

拥有全息投影、互动大屏、智能印章等新型线下智能设备，与“万达广场”的小程序协同实现更精确的消费引导。

DSeelab全息广告屏可呈现逼真3D影像，为消费者带来真实的感官体验，助力品牌商家精准导流。

作为“商场数字化”的首次尝试，北京丰台科技园万达广场融合强势IP、多种智能互动设备和底层数据分析能力，实现了“新业态能引客，新手段细分流，让消费更精准，让体验更贴心”的效果。

万达广场内的商家借助腾讯智慧零售的“七种武器”（公众号、小程序、移动支付、社交广告、企业微信、云计算、泛娱乐社交IP）以及各种智能互动设备为商场的线下零售赋能，不仅提高了消费者的消费体验，更是打造了商场数字化的应用范例。

# 阿里43.6亿元战略投资红星美凯龙，家居行业整合加速

5月15日，红星美凯龙（601828.SH）发布公告称，公司控股股东红星控股成功发行可交换债券，以43.594亿元人民币被阿里巴巴全额认购。



## 阿里巴巴收购红星控股

如可交换债换股后，阿里将获得红星美凯龙占总股本比例约10%的A股股份。同时，阿里巴巴在港股收购红星美凯龙3.7%的股份。

此次投资为阿里对红星控股的战略投资，据了解，双方已签订业务合作框架协议，将在家居建材及家居商场、购物中心及其他业务领域开展业务合作。

此次双方合作，将充分发挥各自优势，红星控股作为全国领先的家具建材及家居商场综合服务商，拥有线下零售优势，而阿里在新零售领域拥有先进的经营理念与技术优势。双方强强联手，优势资源互补，加速了家具行业整合。

# 越秀地产附属公司拟发行住房租赁专项公司债 本金总额20亿元

5月15日，越秀地产股份有限公司发布公告表示，该公司间接中国附属公司广州市城市建设开发有限公司（发行人）获证监会批准公开发行住房租赁专项公司债券，本金总额最高为人民币20亿元，将分期发行。

首期发行的债券分为两个品种



品种一为五年期的专项债券，于第三年末，发行人可选择调整债券的票面利率。同时，品种一债券持有人有权向发行人回售品种一债券。



品种二为五年期固定票面利率的专项债券，发行人将开始推介首期住房租赁专项债券，并将于簿记建档后厘定品种一债券及品种二债券的票面利率。

中指点评

当前金融政策收紧，导致融资难，融资贵，企业融资受阻。此次越秀地产附属公司拟发行的住房租赁专项公司债，拓宽了公司的融资渠道，补充了企业发展所需的现金流，同时也为行业中其他企业的融资活动提供了参考和借鉴。

# 绿地G-Super携最大门店首进武汉

5月31日，绿地G-Super2019年第一家门店落子武汉，面积达6300m<sup>2</sup>。依靠中心城区的地理位置和便利的交通，辐射江岸区周边153万常住人口，预计为其中高端家庭带来“可逛、可买”的多样化时尚购物新体验和亲子互动社交空间。



- G-Super中生鲜面积占50%，还有30%左右的区域为餐饮区，涵盖了活鲜、日料、简餐、小吃、果汁等8个档口。
- G-Super武汉店有1746m<sup>2</sup>空间由绿地旗下商业创新平台——生活荟管理，引入了动漫娱乐、服饰眼镜、居家宠物、养生医馆等业态。

## 中指点评

在新零售行业充满不确定性的一年，G-Super绿地优选持续推进优化运营、稳步拓展，依托绿地海外布局及贸易港平台的资源优势，着力发展线上小程序到家服务，打造线上线下全渠道的消费闭环。给消费者提供全新的消费体验和高品质服务。

# 新开项目速递：上海永乐广场 青岛莱西奥特莱斯 苏州吴江万象汇

上海永乐广场



**建筑面积：**7.6万m<sup>2</sup>

**开盘时间：**2019-5

**位置：**上海浦东新区

**特点：**广场区位优势明显，交通十分便捷四通八达；广场规模大业态组合丰富，人流充足。

青岛莱西奥特莱斯



**建筑面积：**12万m<sup>2</sup>

**开盘时间：**2019-5

**位置：**青岛高新区

**特点：**项目位置优越，人流密集，交通方便，同时有利于拉动莱西青岛路以西的人气。

苏州吴江万象汇



**建筑面积：**8.7万m<sup>2</sup>

**开盘时间：**2019-5

**位置：**苏州吴江区

**特点：**项目位于太湖新城CBD板块，交通便捷，区位优势明显，同时引入众多知名品牌入驻。

# 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