




商业地产市场月报 8月

商业地产市场月报

8月



1 宏观环境

2 市场表现

3 政策动态

4 企业动态

5 项目动态

本期要点

1、宏观环境

- 宏观经济：运行平稳，仍处合理区间；产业结构持续优化
- 第三产业：服务业保持较高景气水平
- 消费总量：平稳增长；消费基础性作用有效发挥
- 居民消费：持续增长；消费结构升级，服务性消费占比上升

2、市场表现

- 商业地产新房市场：投资、销售同比下降，新开工同比小幅上升
- 商业地产租赁市场：重点城市基本面有支撑，租金平稳
- 商业地产土地市场：供求均下降，整体供应量依然较大且城市间分化明显

3、政策动态

- “商办类建设项目管理”持续推进：严控类住宅，商办调控不放松
- “商业服务领域开放改革”持续推进：开放创新，不断提升商业服务

4、企业动态

- 宝龙地产计划分拆宝龙商业于港交所主板独立上市
- 金光集团上海白玉兰广场138亿元CMBS成功获批
- 万达酒店联袂滴滴出行，打通出行与酒店领域的资源和服务
- 苏宁小店收购利亚华南旗下广州区域60多家OK便利店

5、项目动态

- 杭州余杭万达广场、柳州保利商业广场、中山万谷菜篮子广场、上海晶耀前滩等

01

宏观环境

MACRO ENVIRONMENT

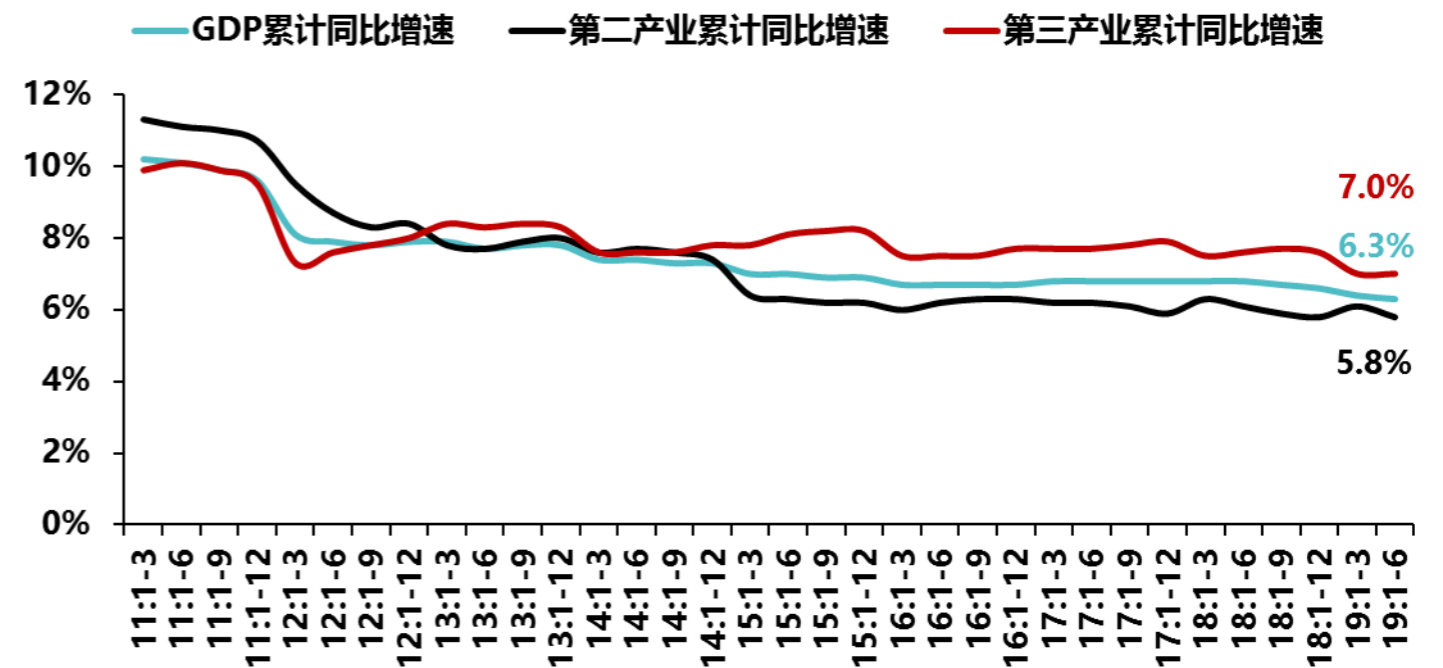
- **宏观经济：**运行平稳，仍处合理区间；产业结构持续优化
- **第三产业：**服务业保持较高景气水平
- **消费总量：**平稳增长；消费基础性作用有效发挥
- **居民消费：**持续增长；消费结构升级，服务性消费占比上升

GDP与经济结构：经济运行仍处合理区间；产业结构持续优化

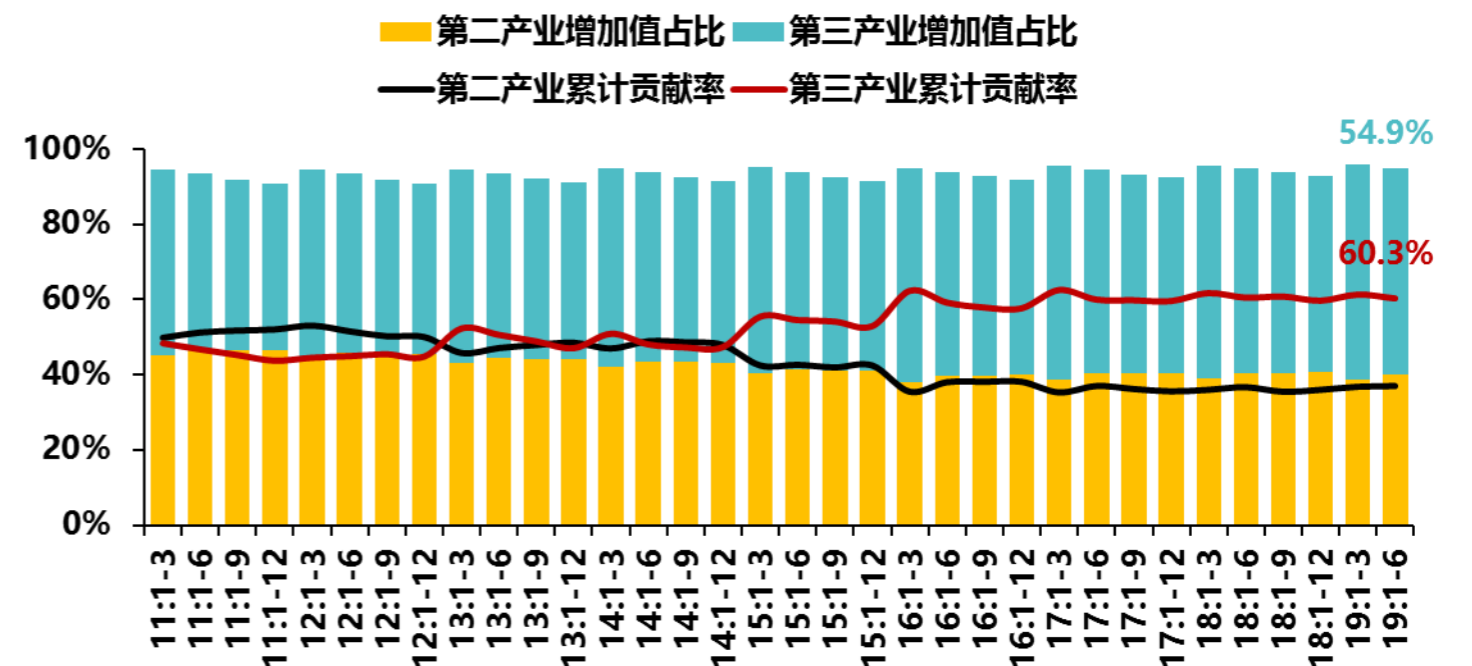
➤ **经济运行基本平稳**：2019年上半年，我国GDP累计同比增长6.3%，增幅较上年同期收窄0.5个百分点。**国民经济面临下行压力，但仍处于合理区间。**具体来看，第二产业累计同比增长5.8%，增幅较上年同期收窄0.3个百分点；第三产业累计同比增长7.0%，增幅较上年同期收窄0.6个百分点。

➤ **产业结构持续优化**：2019年上半年，第二、三产业增加值占GDP的比重分别为39.9%、54.9%；较上年同期分别下降0.5个百分点、上升0.5个百分点。第二、三产业对经济增长的贡献率分别为37.1%、60.3%；第三产业对经济增长的贡献率高于第二产业23.2个百分点。

图：2011年一季度-2019年二季度GDP同比增速及第二、第三产业同比增速变化趋势



图：2011年一季度-2019年二季度第二、第三产业累计占比及贡献率变化趋势

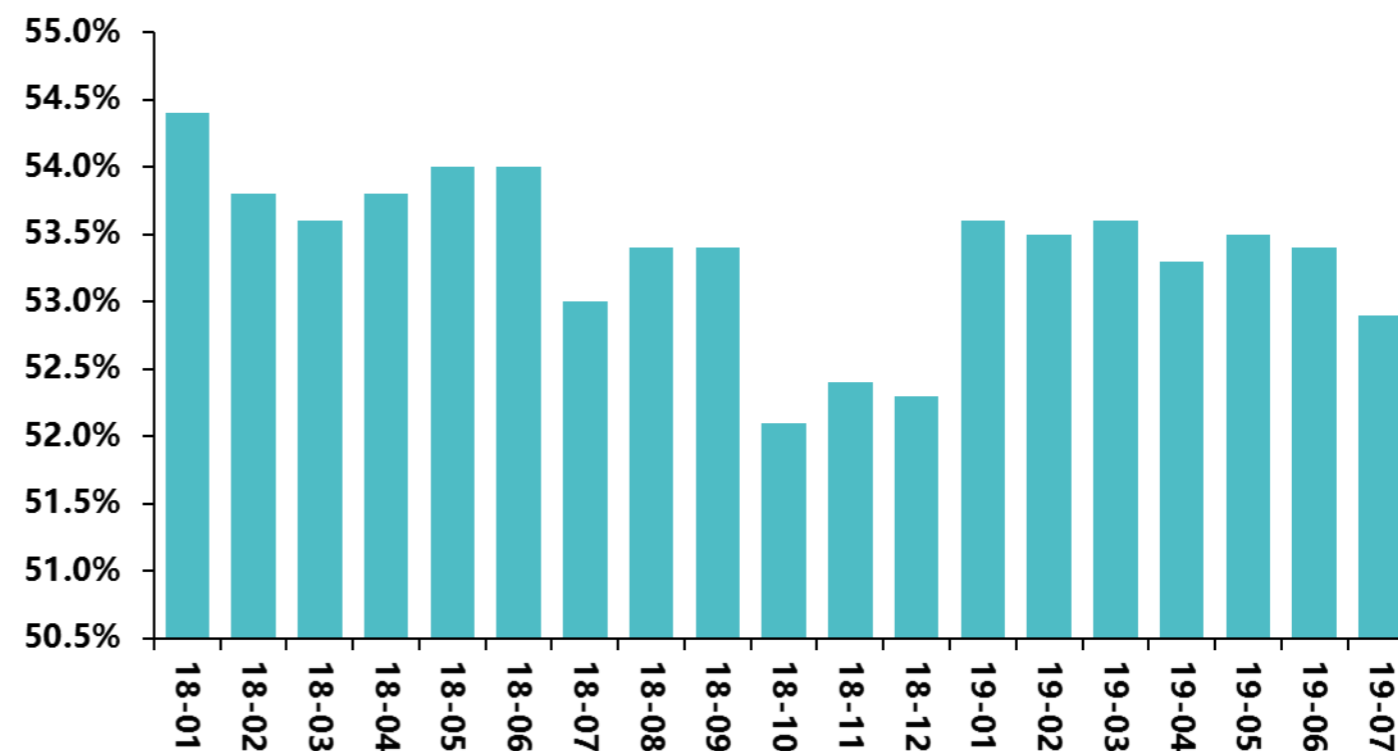


服务业经济：保持较高景气水平；信息传输、软件和信息技术服务业增速最快

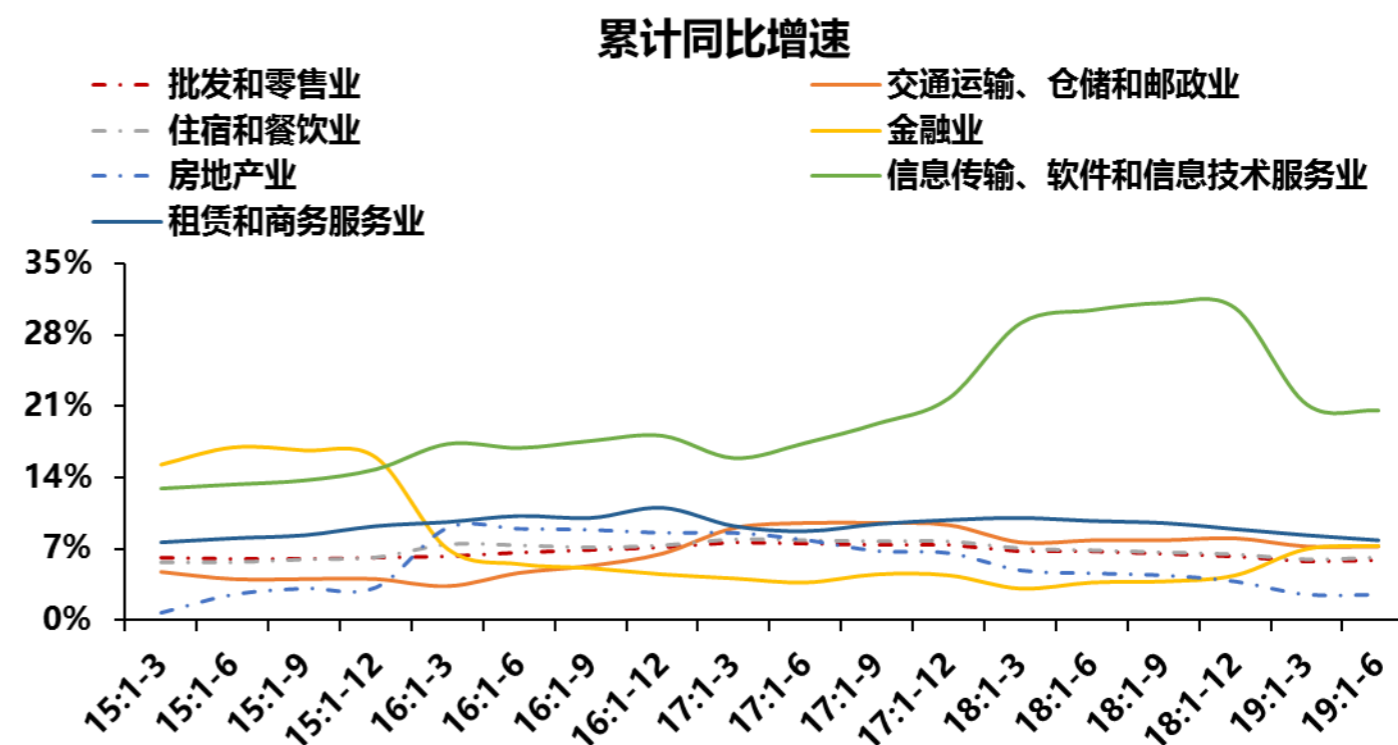
➤ **服务业保持较高景气水平：**2019年1-7月，服务业商务活动指数均处于52%以上的较高景气区间。其中，7月份服务业商务活动指数为52.9%。

➤ **增长较快行业：**2019年上半年，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，金融业，交通运输、仓储和邮政业，保持较快增长，同比分别增长20.6%、7.8%、7.3%、7.3%；领先于第三产业其他行业，合计对经济增长的贡献率为33.1%，较上年同期提高2.8个百分点。

图：2018年1月-2019年7月服务业商务活动指数走势



图：2015年一季度-2019年二季度第三产业各行业

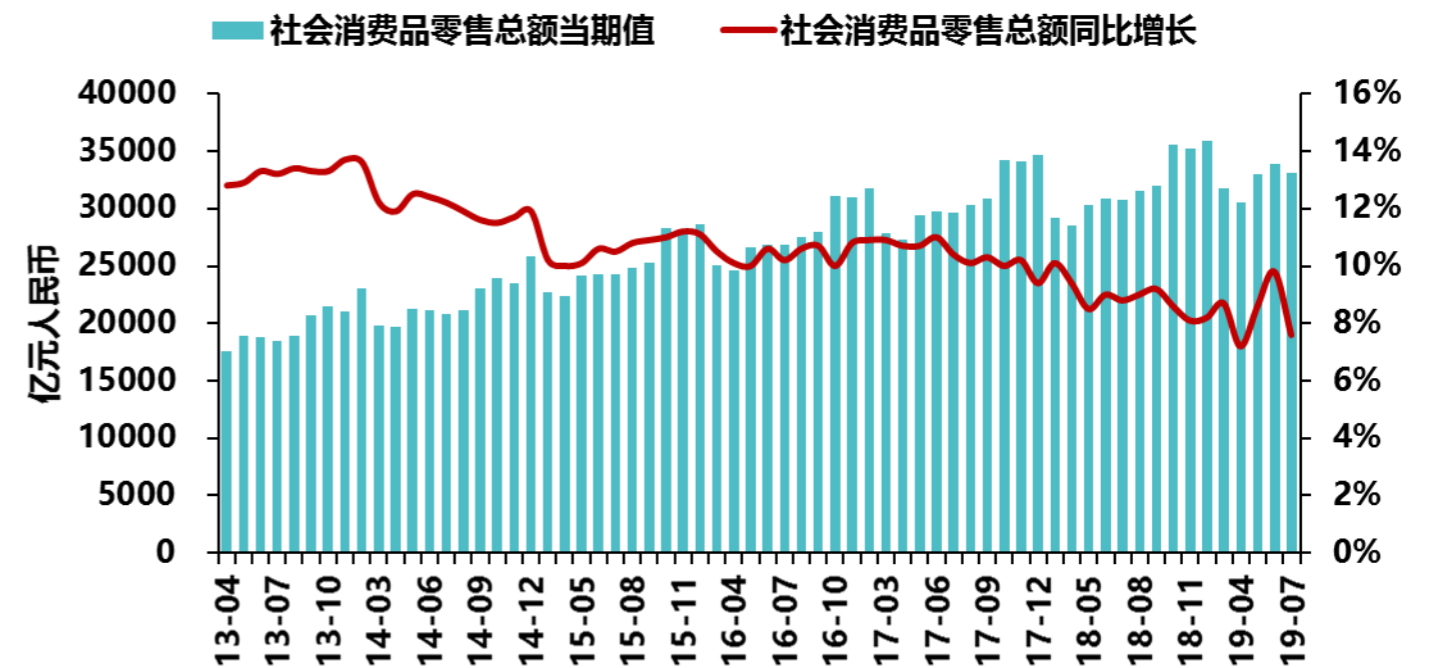


消费市场：国内零售市场继续平稳增长；消费基础性作用有效发挥

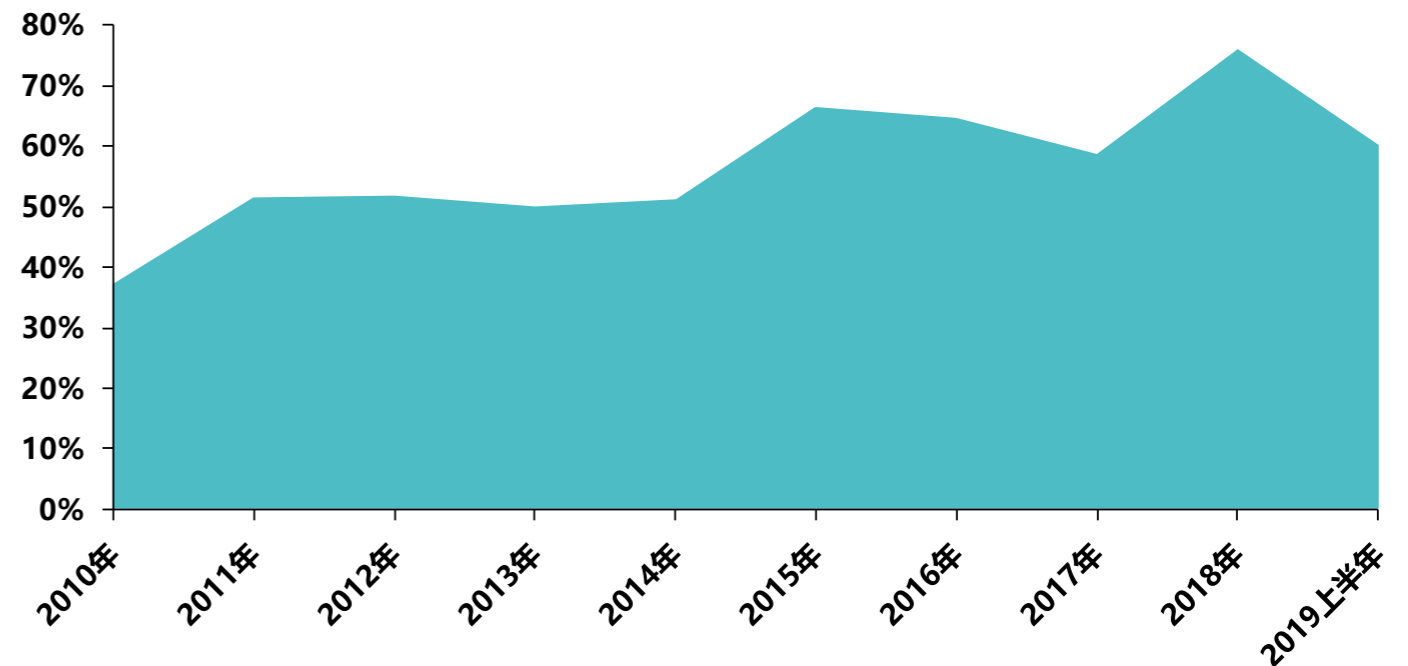
➤ **消费市场基本保持平稳：**2019年1-7月，社会消费品零售总额累计实现228283亿元，同比增长8.3%，增速较上年同期回落1.0个百分点。其中，7月社会消费品零售总额实现33073亿元，同比增长7.6%，增速较上月回落2.2个百分点。

➤ **消费基础性作用有效发挥：**2019年上半年，最终消费支出对经济增长的贡献率为60.1%，拉动经济增长3.8个百分点，明显高于资本形成总额及货物和服务净出口对经济增长的贡献。消费成为保持经济平稳运行的“稳定器”和“压舱石”。

图：2013年3月-2019年7月社会消费品零售总额及同比增速



图：2010年-2019年上半年消费对经济增长的贡献率

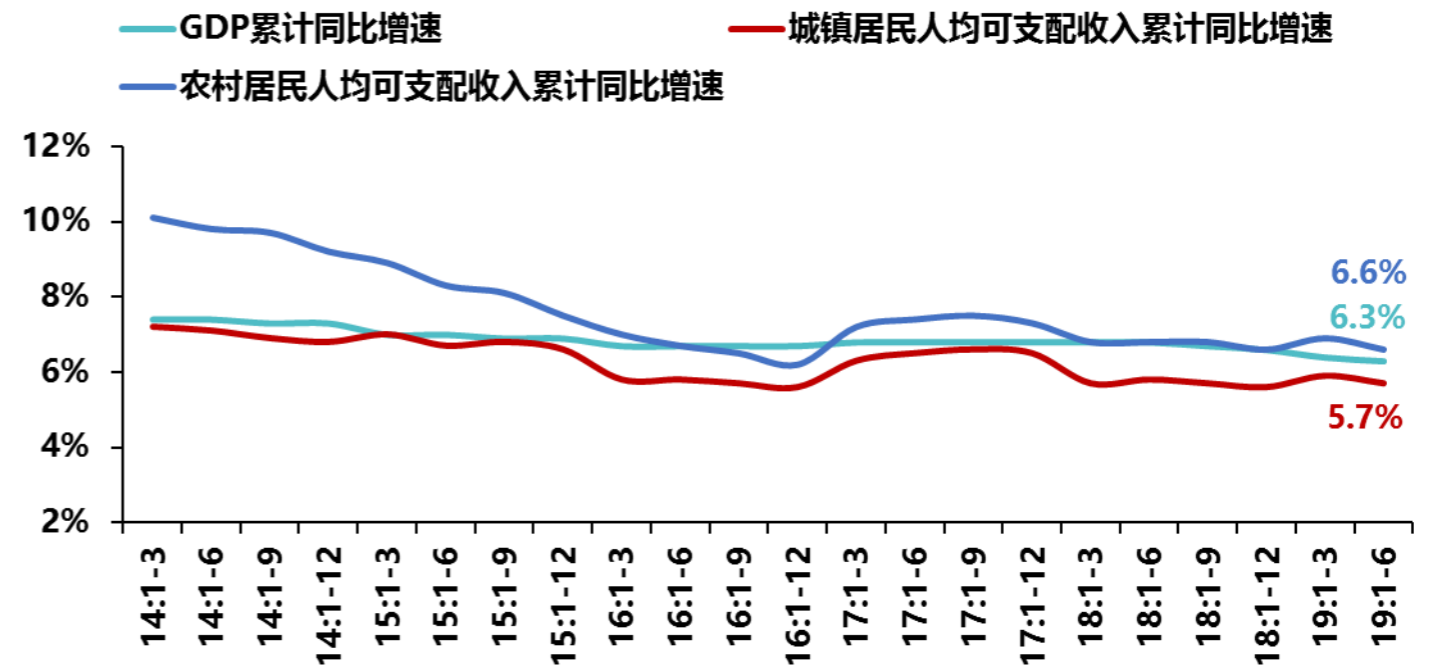


收入、支出结构：居民可支配收入和消费支出持续增加

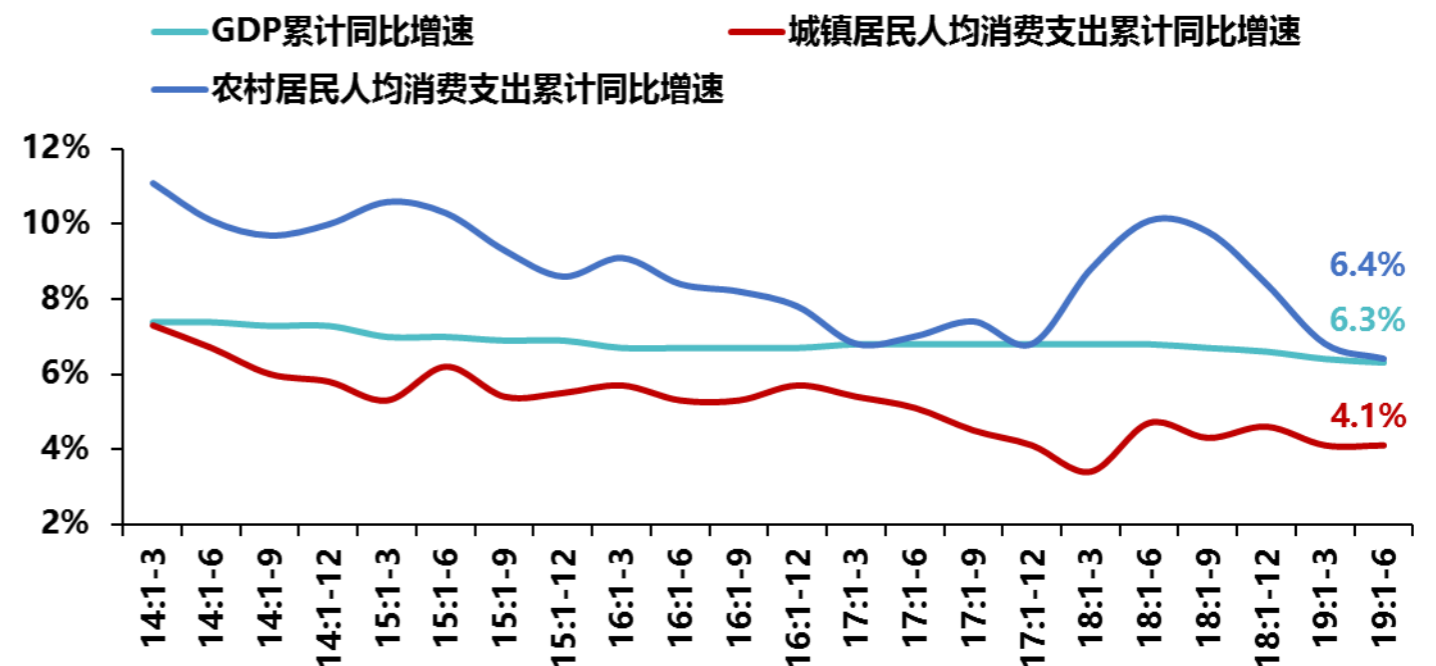
➤ **居民可支配收入持续增加：**2019年上半年，农村居民人均可支配收入累计同比增长6.6%，高于同期GDP增速0.3个百分点；城镇居民人均消费支出累计同比增长5.7%。近年来，农村居民人均可支配收入的较快增长，为农村居民消费需求带来了持续的资金支持。

➤ **农村居民消费增长较快：**2019年上半年，我国农村居民人均消费支出累计同比增长6.4%，高于同期GDP增速0.1个百分点；城镇居民人均消费支出累计同比增长4.1%。未来农村市场面对着产业升级和消费升级的双重机遇，商业地产发展空间广阔。

图：2014年一季度-2019年二季度城乡居民人均可支配收入累计同比增速变化趋势

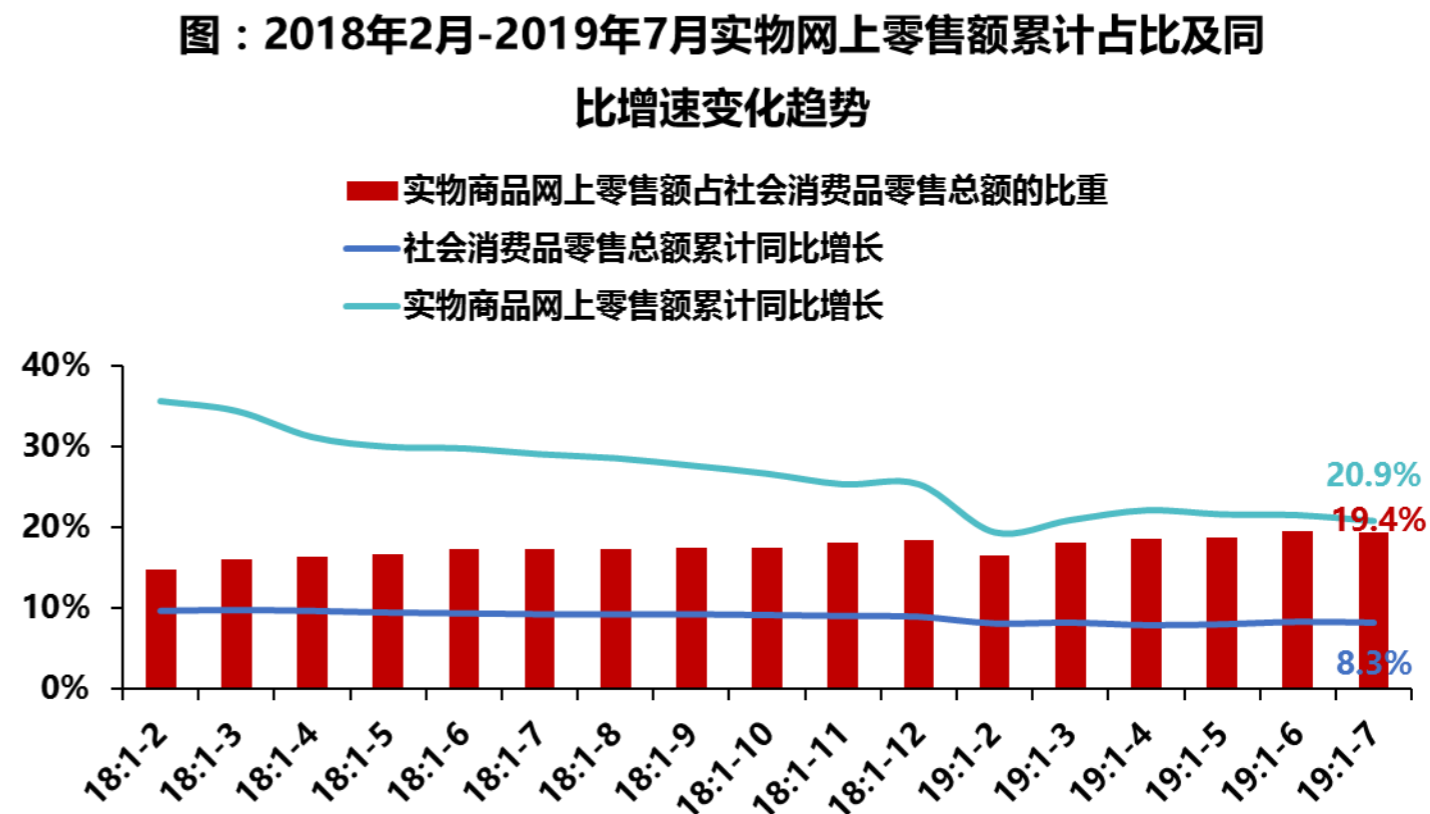
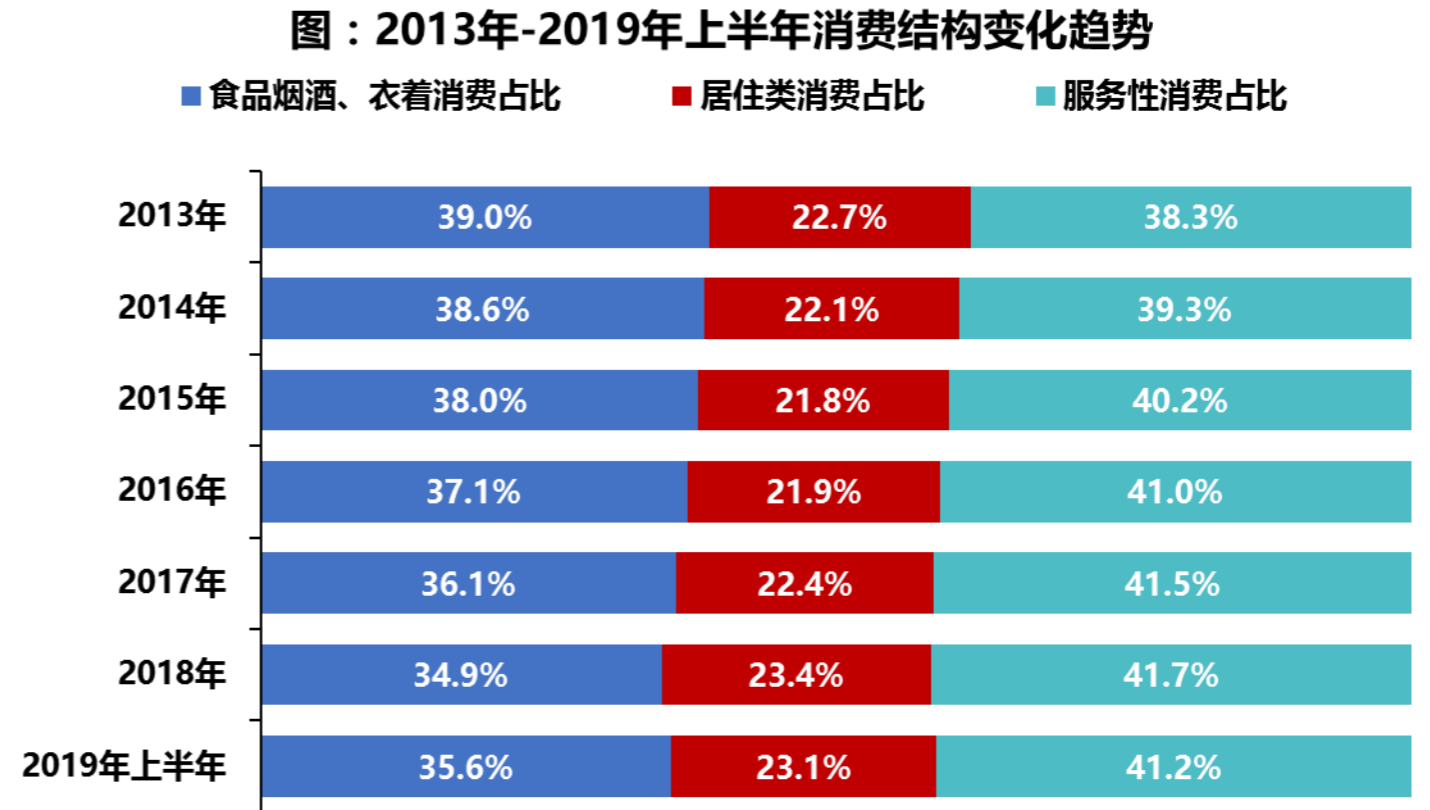


图：2014年一季度-2019年二季度城乡居民人均消费支出累计同比增速变化趋势



消费结构：居民消费结构持续升级；线上线下融合支撑消费增长

- **服务性消费¹占比上升：**2013年-2019年上半年，我国居民人均服务性消费占比由38.3%上升至41.2%，而食品烟酒、衣着等基础性消费占比则由39.0%下降至35.6%。
- **消费结构升级助力商业地产：**我国居民的消费结构正处在持续升级的趋势中，将有力推动商业地产的繁荣与商业模式的创新。
- **实物网上零售额贡献加强：**2019年1-7月，全国实物商品网上零售额累计值同比增长20.9%，增速比同期社会消费品零售总额高12.6个百分点；实物网上零售额占社会消费品零售总额的比重为19.4%，较上年同期提高2.1个百分点。



1. 服务性消费：包括生活用品及服务类、交通通信类、教育文化娱乐类、医疗保健类、其他用品和服务类消费

02

市场表现

MARKET PERFORMANCE

- **商业地产新房市场**：投资、销售同比下降，新开工同比小幅增长
- **商业地产租赁市场**：重点城市基本面有支撑，租金平稳
- **商业地产土地市场**：供求均下降，整体供应量依然较大且城市间分化明显

新房市场：全国投资、销售同比下降，新开工同比小幅增长

➤ 从供应端来看：全国商业地产²开发投资额同比有所下降，新开工面积同比小幅增长。

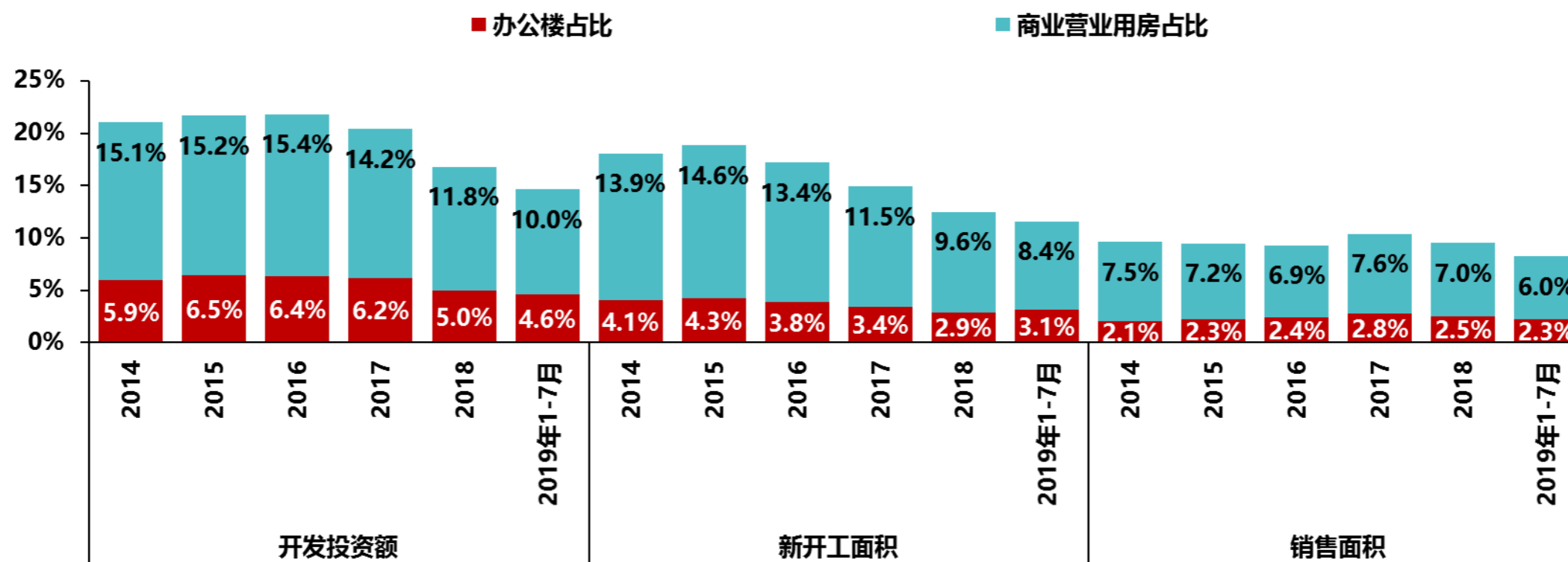
2019年1-7月，全国商业地产开发投资额为10651亿元，同比下降6.4%；商业地产开发投资额占房地产开发投资额比重为14.6%，延续2017年以来的下降态势。

2019年1-7月，全国商业地产新开工面积为14515万平方米，同比上升2.2%；商业地产新开工面积占房地产新开工面积比重为11.5%，延续2016年以来的下降态势。

➤ 从需求端来看：全国商业地产销售面积同比下降明显。

2019年1-7月，全国商业地产销售面积为7322万平方米，同比下降12.5%；商业地产销售面积占房地产销售面积比重为8.3%，延续2018年以来的下降态势。

图：2014年-2019年7月全国办公楼&商业营业用房开发经营指标占比



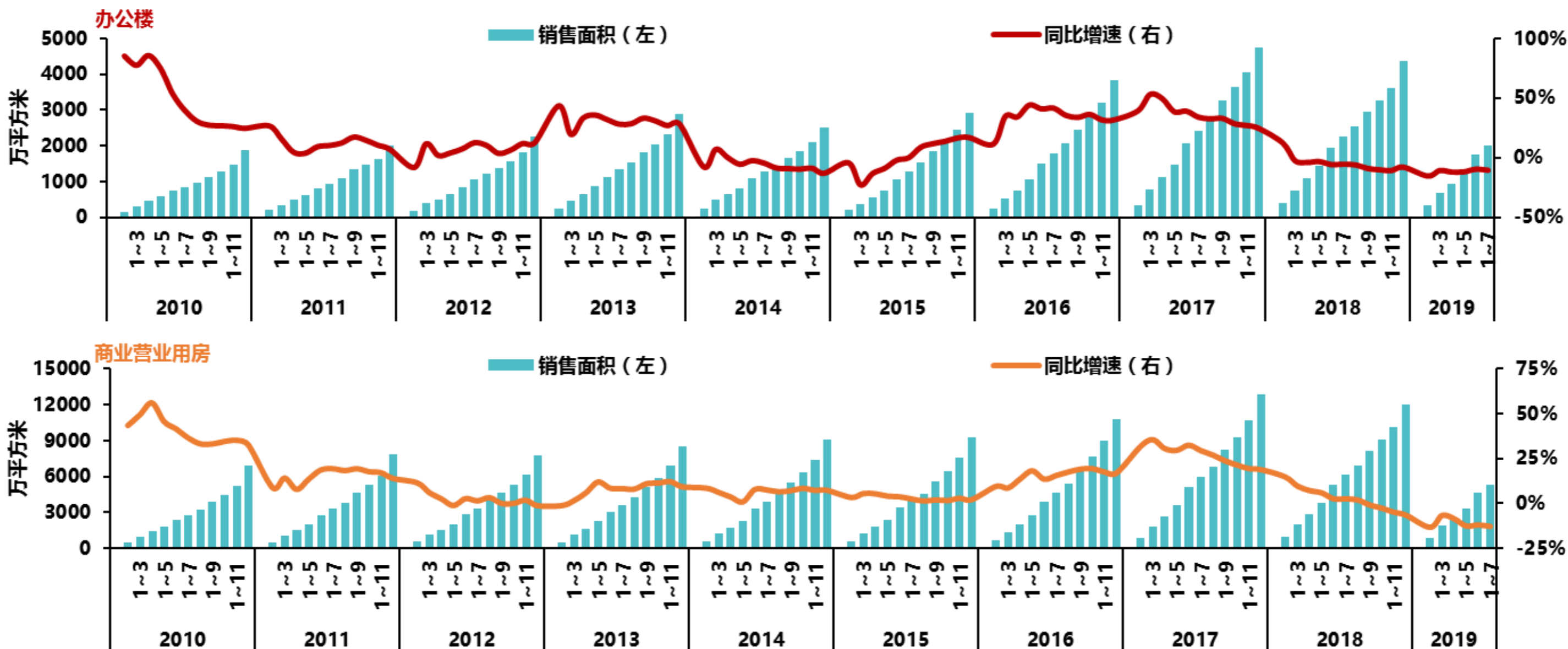
2.商业地产：包括办公楼、商业营业用房

数据来源：CREIS中指数据，3Fang.com

新房市场：办公楼、商业营业用房销售面积同比降幅均扩大

- **办公楼**：2019年1-7月，全国办公楼销售面积为2016万m²，同比**下降10.8%**，降幅较2019年1-6月扩大0.8个百分点。
- **商业营业用房**：2019年1-7月，全国商业营业用房销售面积为5306万m²，同比**下降13.1%**，降幅较2019年1-6月扩大0.8个百分点。

图：2010年-2019年7月全国商办销售面积及同比增速



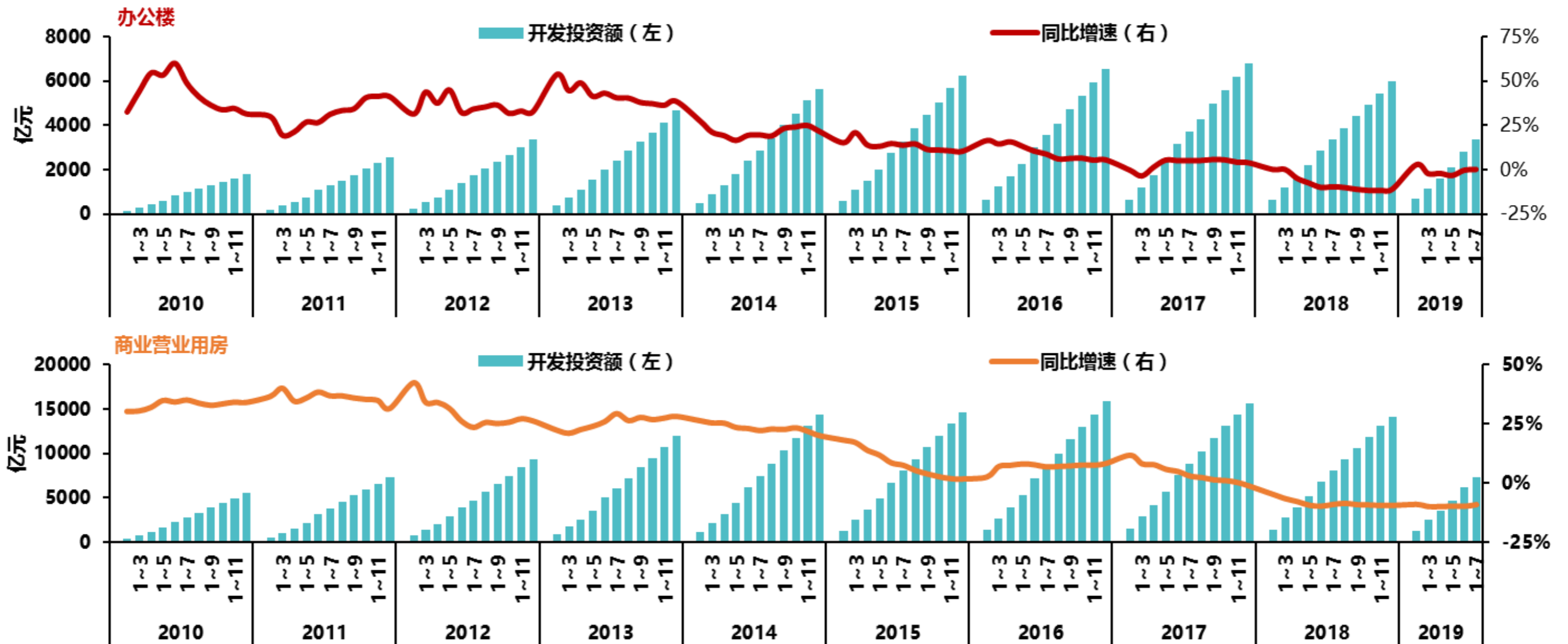
➤ **小结**：办公楼、商业营业用房销售面积同比均降幅均有所扩大，其中办公楼同比降幅较商业营业用房略小。

新房市场：办公楼、商业营业用房开发投资额同比降幅均有所收窄

➤ **办公楼**：2019年1-7月，全国办公楼开发投资额为3333亿元，同比**下降0.2%**，降幅较2019年1-6月收窄0.5个百分点。

➤ **商业营业用房**：2019年1-7月，全国商业营业用房开发投资额为7318亿元，同比**下降9.0%**，降幅较2019年1-5月收窄0.8个百分点。

图：2010年-2019年7月全国商办开发投资额及同比增速

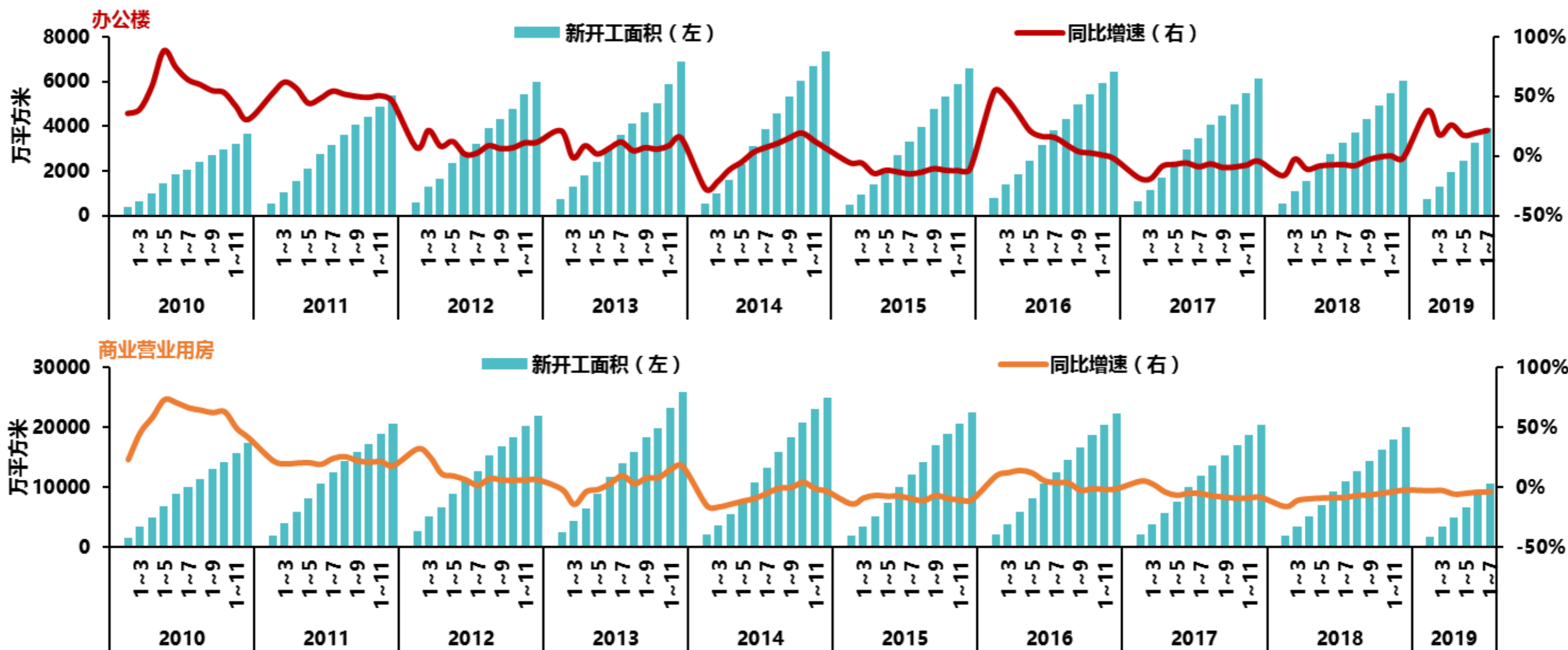


➤ **小结**：在经济面临下行压力的背景下，商办开发投资与销售均同比下降。具体来看，由于消费市场增速放缓，与之相关的批发及零售业、住宿及餐饮业增速均低于第三产业增速，综合因素致使商业营业用房开发投资额及销售面积降幅较办公楼更大。

新房市场：办公楼新开工同比增幅扩大，商业营业用房新开工同比降幅收窄

- **办公楼**：2019年1-7月，全国办公楼新开工面积为3930万㎡，同比**增长21.6%**，增幅较2019年1-6月扩大2.3个百分点。
- **商业营业用房**：2019年1-7月，全国商业营业用房新开工面积为10585万㎡，同比**下降3.5%**，降幅较2019年1-6月收窄0.2个百分点。

图：2010年-2019年7月全国商办新开工面积及同比增速



➤ **小结**：新开工面积整体保持平稳。具体来看，由于产业持续升级，高技术制造业，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业等均快速增长；部分开发商对办公楼市场前景仍保持一定信心，办公楼新开工面积增幅扩大。

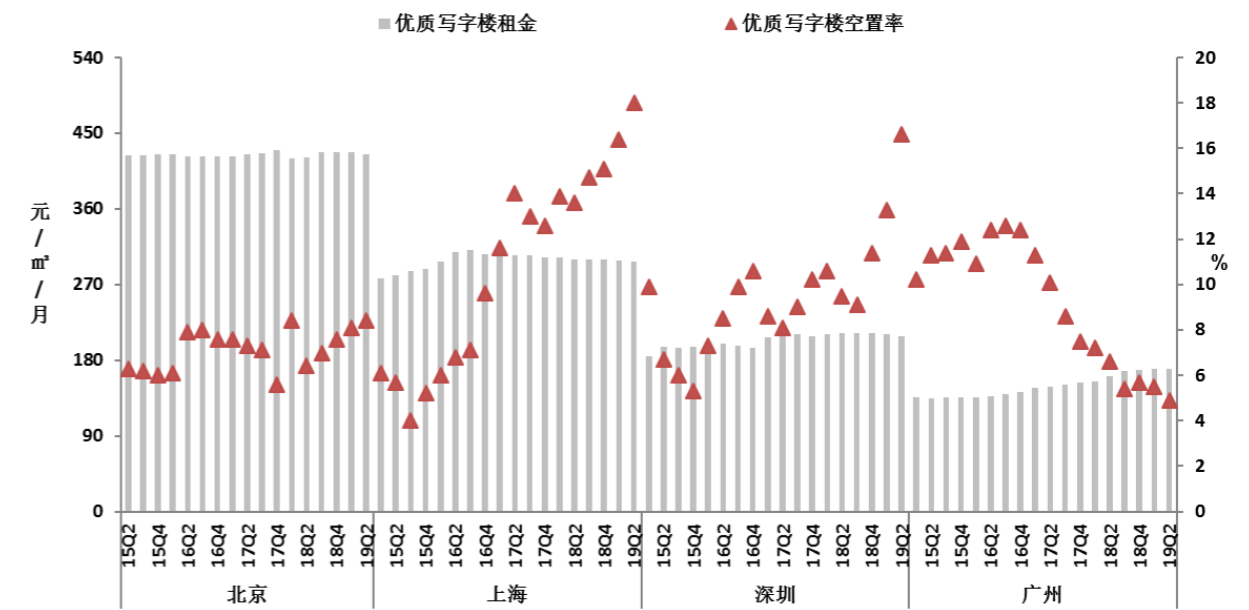
新房市场

- ◆ **商业营业用房：开工销售比小幅上调，市场表现依然供应过剩。** 2019年1-7月，全国商业营业用房新开工面积为10585万平方米，销售面积为5306万平方米，开工销售比小幅上调至1.99；在开工销售同时下降，且销售面积降幅更大的情况下，全国新增商业营业用房市场供过于求态势加剧。
- ◆ **办公楼：开工销售比上调，市场供过于求态势加剧。** 2019年1-7月，全国办公楼新开工面积3930万平方米，销售面积2016万平方米，开工销售比上调至1.95；在新开工增加、销售减少的情况下，全国新增办公楼市场供过于求态势加剧。

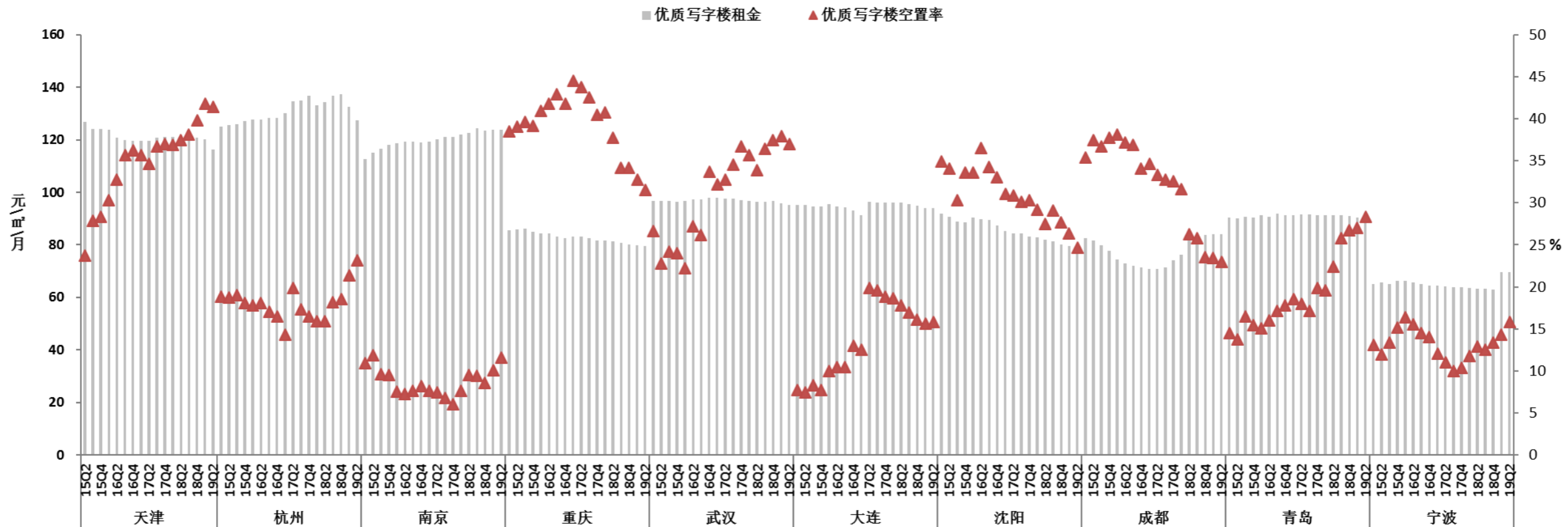
租赁市场：多数代表城市优质写字楼空置率环比上升，广州、青岛、宁波优质写字楼租金环比小幅上涨

- **一线城市：**2019年二季度，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跌；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年二季度，青岛、宁波优质写字楼租金环比上涨，南京、大连、成都持平，其余代表城市租金均环比下跌；天津、重庆、武汉、沈阳、成都优质写字楼空置率环比下降，其他代表城市优质写字楼空置率均上升。

图：2015年-2019年二季度一线城市优质写字楼租金及空置率



图：2015年-2019年二季度二线代表城市优质写字楼租金及空置率



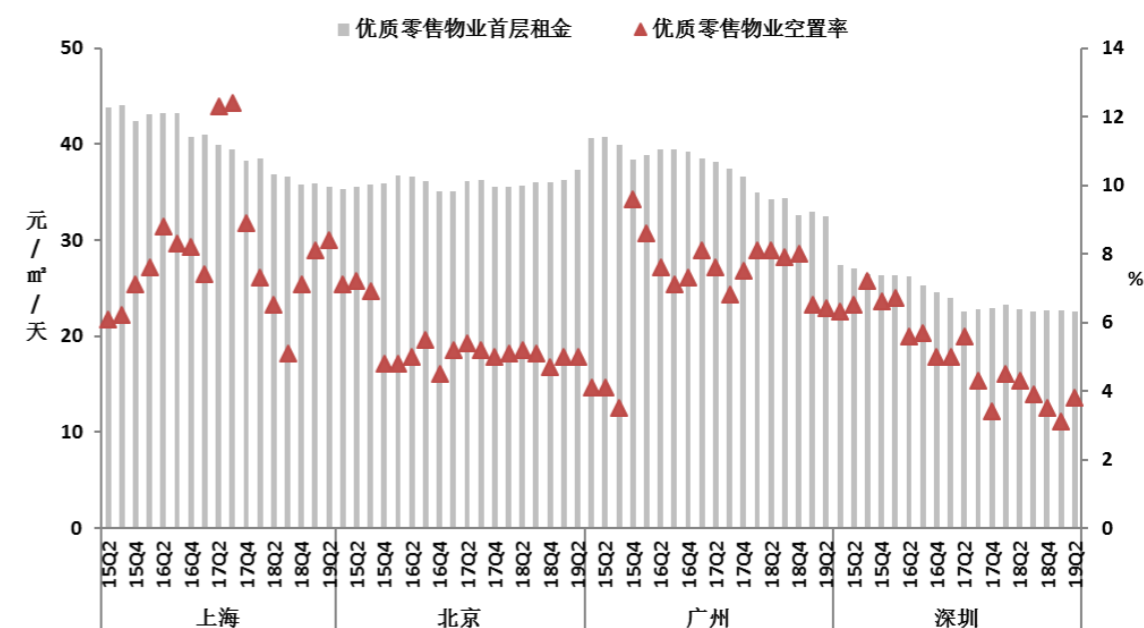
数据来源：世邦魏理仕，中指研究院综合整理，3Fang.com

租赁市场：多数代表城市优质零售物业首层租金环比持平或上涨；多数代表城市优质零售物业空置率环比下降

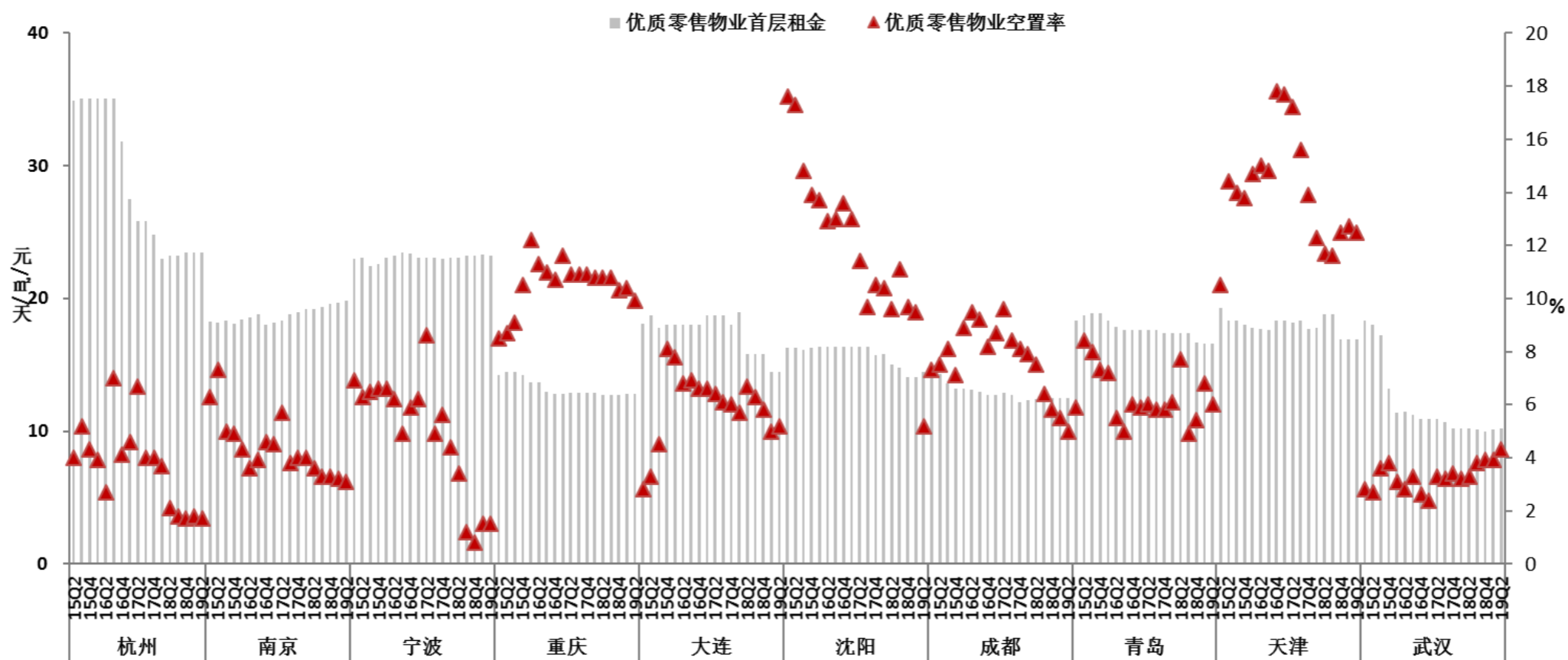
➤ **一线城市：**2019年二季度，北京优质零售物业首层租金环比上涨，其他代表城市租金环比下跌；广州优质零售物业空置率环比下降，上海、深圳空置率环比上升，北京不变。

➤ **二线代表城市：**2019年二季度，宁波优质零售物业首层租金较上季度下跌，杭州、重庆、大连、青岛、天津环比持平，其余代表城市环比上涨；大连、武汉优质零售物业空置率均较上季度上升，宁波持平，其余均下降。

图：2015年-2019年二季度一线城市优质零售物业租金及空置率



图：2015年-2019年二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

租赁市场：小结

商铺租赁市场

- ◆ 2019年上半年，百街商铺平均租金为25.6元/平米·天，环比上涨0.72%。其中，一、二线城市中租金环比上涨的商业街占比分别为81.5%、65.8%。
- ◆ 2019年上半年，百MALL商铺平均租金为27.0元/平米·天，环比上涨0.62%。其中，一、二线城市均有超过70%的商圈（购物中心）租金环比上涨。
- ◆ 目前，一线城市仍是零售商进行扩张的首选。但考虑到一线城市商业地产趋于饱和，具有一定经济基础、商业活跃度较强的新一线、二线城市也将持续受到零售商的青睐。
- ◆ 根据拟开盘商业项目情况，2019年下半年，预计国内将有超过1200万平方米约150个购物中心项目入市，这将使得零售市场竞争更加激烈。预计未来，零售租金或将面临调整。

租赁市场：小结

写字楼租赁市场

- ◆2019年二季度，全国重点城市主要商圈写字楼租金整体水平稳中有升，平均租金为5.0元/平米·天，环比上涨0.01%。其中，一线城市中有41.7%的商圈写字楼租金环比上涨，而二线城市中有75.0%的商圈写字楼租金环比上涨。
- ◆目前，金融、房地产和TMT行业仍是写字楼市场的主要需求，带动写字楼市场租金平稳微升。其中，一线城市受中美贸易争端、核心商圈部分产业外溢等影响，写字楼租金有所下降；而二线城市在各类人才政策、产业优惠政策的推动下，城市吸引力增强，吸引大量企业落户与投资，带动写字楼市场租金稳中趋升。
- ◆在全国经济放缓、企业扩张速度减缓的背景下，预计后期写字楼租赁需求或将趋弱，租金面临调整压力。写字楼运营企业需积极调整服务策略，通过提高软硬件水平、优化写字楼环境、提供增值服务或租金优惠措施等吸引租户和留住租户，以期提高出租率来确保收益。

土地市场：全国300城商办用地推出&成交规划建筑面积同比均下降；成交楼面均价同比上涨；平均溢价率同比上升

推出：2019年7月，全国300城商办用地推出规划建筑面积为2336万㎡，环比增长23.4%；同比增长11.1%。

2019年1-7月，全国300城商办用地推出规划建筑面积为13160万㎡，同比**下降5.8%**。

成交：2019年7月，全国300城商办用地成交规划建筑面积为1589万㎡，环比下降4.6%；同比下降13.4%。

2019年1-7月，全国300城商办用地成交规划建筑面积为10613万㎡，同比**下降7.4%**。

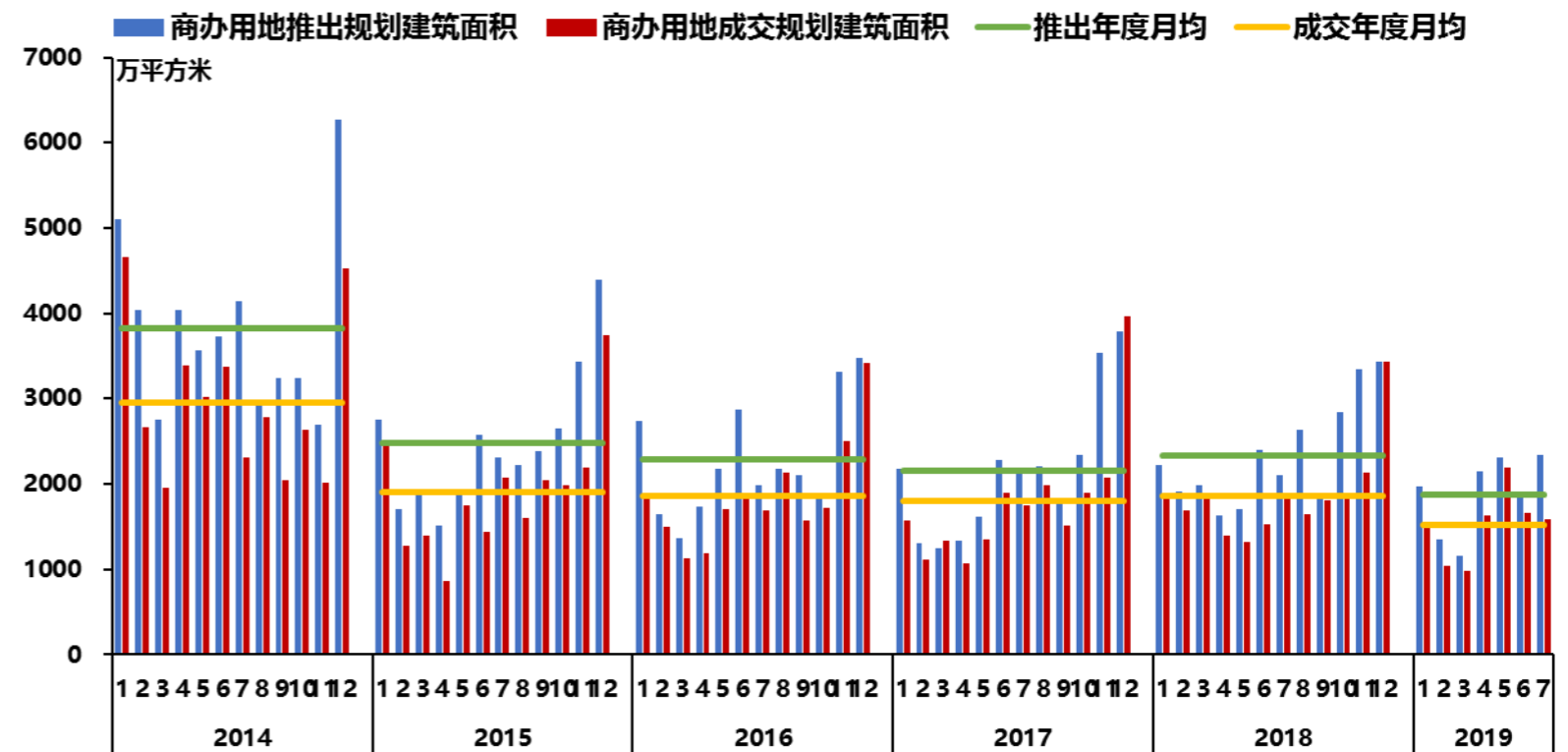
楼面均价：2019年7月，全国300城商办用地成交楼面均价为2464元/㎡，环比上涨9.4%；同比下跌17.4%。

2019年1-7月，全国300城商办用地成交楼面均价为2729元/㎡，同比**上涨16.64%**。

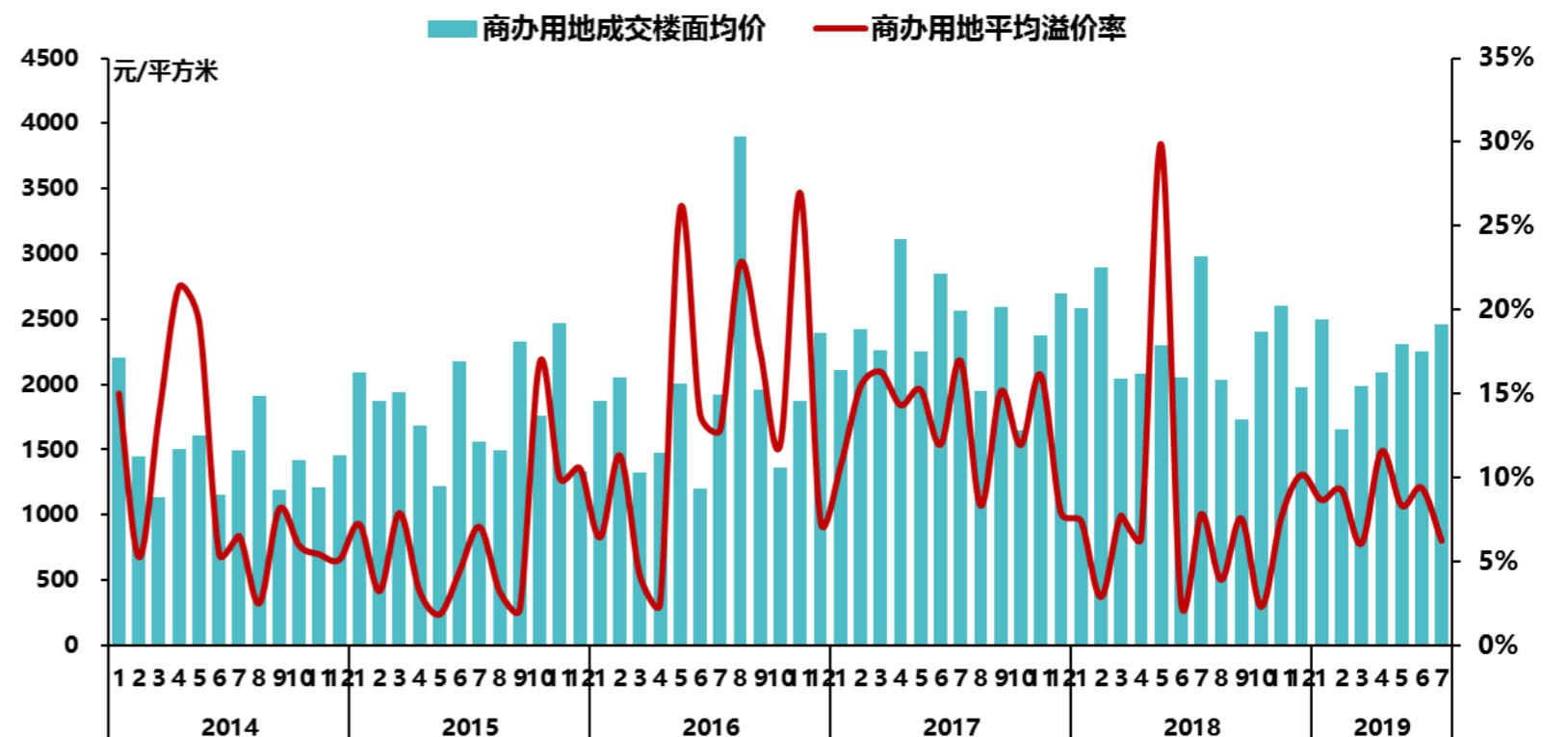
溢价率：2019年7月，全国300城商办用地平均溢价率为6.3%，环比下降3.2个百分点，同比下降1.6个百分点。

2019年1-7月，全国300城商办用地平均溢价率为3.6%，同比**上升1.2个百分点**。

图：2014-2019年7月全国300城商办用地推出及成交面积



图：2014-2019年7月全国300城商办用地楼面均价及溢价率



数据来源：CREIS中指数据，3Fang.com

土地市场：全国300城中各线城市间分化较大

➤ **一线城市量降价跌，溢价率上升；二线城市量降价涨，溢价率下降；三四线城市量降价涨，溢价率上升。**

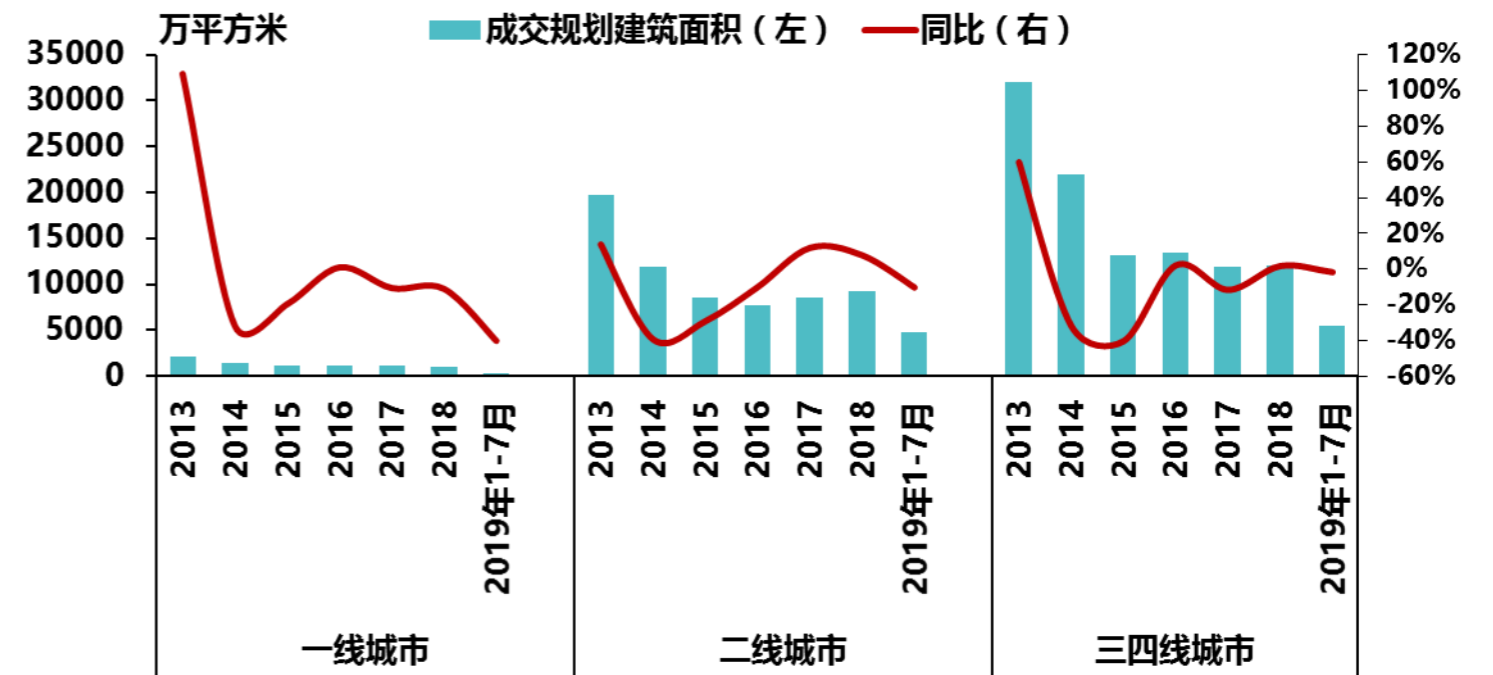
➤ **整体来看，各线城市商办用地供应和成交规划建筑面积同比均下降；但从溢价率的变化上来看，一线城市土地市场热度较二、三四线城市更高。**

➤ 2019年1-7月，全国300城中**一线城市**商办用地成交规划建筑面积为340.6万平方米，同比继续下降至40.0%，降幅较上年同期扩大38.4个百分点；成交楼面均价10499元/平方米，同比下跌19.7%；平均溢价率为8.2%，较上年同期扩大6.0个百分点。

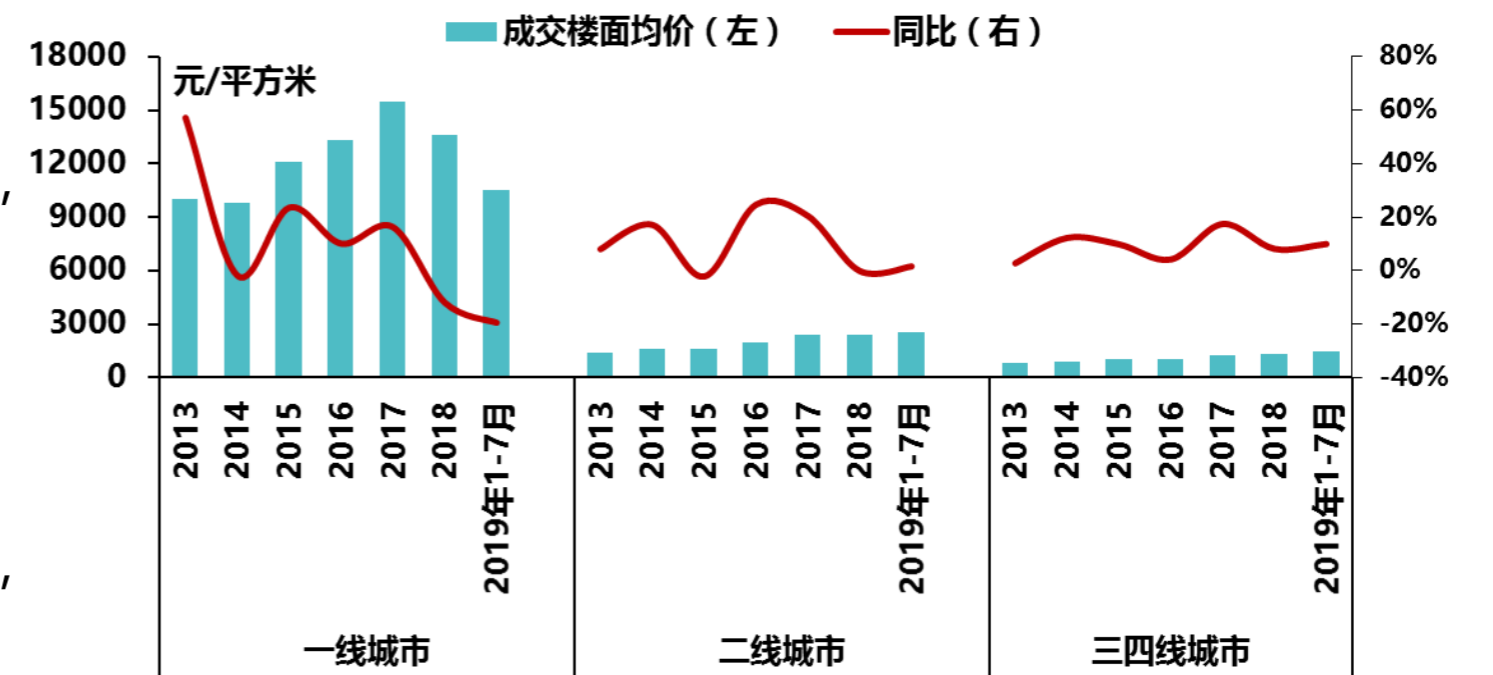
➤ 2019年1-7月，全国300城中**二线城市**商办用地成交规划建筑面积为4772.4万平方米，同比下降10.1%；成交楼面均价为2523元/平方米，同比上涨1.6%；平均溢价率为7.2%，较上年同期下降3.7个百分点。

➤ 2019年1-7月，全国300城中**三四线城市**商办用地成交规划建筑面积为5500.2万平方米，同比下降1.5%；成交楼面均价1451元/平方米，同比上涨9.6%；平均溢价率为10.9%，较上年同期上升0.9个百分点。

图：2013-2019年7月各线城市商办用地成交规划建筑面积及同比变化趋势



图：2013-2019年7月各线城市商办用地成交楼面价及同比变化趋势



土地市场：小结

全国300城商办土地市场

- ◆从供需两端来看，2019年1-7月，各线城市商办用地供应和成交量同比均下降，与上年同期相比，一线城市继续下降，且降幅显著扩大；二线、三四线城市则由增长转为下降。从变化幅度来看，一、二线城市变化幅度较大，同比去年下降幅度超过30%，三四线城市变化幅度相对较小。
- ◆从推出成交比来看，2019年1-7月，一、二线城市商办用地推出成交比较上年同期均上升，三四线城市下降；其中，三四线城市推出成交比最高，二线城市其次，一线城市最低。
- ◆从溢价率来看，2019年1-7月，一线、三四线城市溢价率较上年同期上升，且一线城市上升显著；二线城市溢价率则较上年同期下降。
- ◆整体来看，2019年1-7月，全国商办用地市场有所降温，且市场供求不平衡态势进一步加剧。但从各线城市市场情况来看，一线城市由于其良好的经济基础、人口和区位优势，开发商对市场的信心更强，商办用地市场热度较二线、三四线城市亦更高。

03

政策动态

POLICYE DYNAMICS

- “商办类建设项目管理”持续推进：严控类住宅，商办调控不放松
- “商业服务领域开放改革”持续推进：开放创新，不断提升商业服务

“商办类建设项目管理”持续推进：严控类住宅，商办调控不放松

厦门市

- 2019年8月14日，《**厦门市自然资源和规划局关于印发加强商办类建设项目全链条管理实施意见的通知**》
- 资源规划分局应在项目策划生成阶段（含年度空间实施规划），对各区商办类建设项目总量进行评估，根据区域内现有商办类建设项目存量，合理策划新增此类项目。
- 《国有建设用地使用权出让合同》中应增加禁止条款“受让人擅自改变土地用途，将商办类项目改为‘类住宅’的，出让人有权解除合同，并无偿收回土地使用权”。
- 资源规划分局应加强对商办类建设项目土地出让合同内容的拟定及审查管理，并应明确商业、办公用途可分割销售的规模、条件等各项要求。
- 《国有建设用地使用权出让合同》签订时，应将属地区政府与受让人共同签订的监管协议作为附件，明确区政府监管责任和受让人违约责任。对涉嫌土地违法立案的建设项目，相关职能部门可以采取停止办理变更许可、竣工规划条件核实、竣工土地复核验收、产权登记等措施。
-

中指点评

- 该通知文件从项目策划生成、土地出让合同审查、方案审查、监督检查、擅自改变土地用途立案查处等方面对商办类建设项目进行全链条管理。一方面：加强项目管理，遏制商办类建设项目变相改造为公寓、住宅等“类住宅”建筑；另一方面：根据区域项目存量情况，合理规划商办类增量项目。

“商业服务领域开放改革”持续推进：开放创新，不断提升商业服务

北京市

- 2019年8月15日，《北京市商业服务、交通运输、建筑服务等领域开放改革三年行动计划》
- 持续放宽市场准入限制：积极争取取消外商投资建筑业企业承揽业务限制，允许外商独资建筑业企业承揽北京城市副中心、大兴国际机场临空经济区中外联合建设项目时，不受建设项目的中外方投资比例限制。
- 打造多元化新业态新模式：研究完善市内免税店政策。创新发展无人超市（便利店）、厢式智能便利设施等新业态。
- 推动消费服务规范化便利化：参照国际通行做法，在新建交通枢纽时，同步做好商业网点规划布局，允许在新建地铁站等交通枢纽开设商业设施；精准规划便民设施，进一步提升新建小区人均商业配套设施面积，并进一步明确基本服务业设施在商业配套设施中的比例及具体点位。
- 推进一批有影响力的国际化商业项目：推进大兴国际机场购物小镇建设，研究建设国际高端品牌聚集、具有价格竞争力的高水准购物小镇，形成文创、时尚、艺术等主题消费聚集区，进一步丰富购物小镇商业业态；打造顺义区临空国际免税城项目，推动建设包含免税、休闲、文化体验、星级酒店、高端写字楼等业态的国际一流临空商业综合体。
-

中指点评

- 该行动计划从推动突破性政策先行先试、深化管理服务改革、破解痛点难点问题、推进标志性项目建设等方面积极推进商业服务领域开放改革与发展，是北京市全面推进服务业扩大开放综合试点工作的拓展和延伸，是深入行业链条的服务业开放改革。

04

企业动态

C O R P O R A T E D Y N A M I C S

- 宝龙地产计划分拆**宝龙商业**于港交所主板独立上市
- **金光集团**上海白玉兰广场138亿元CMBS成功获批
- **万达酒店**联袂滴滴出行，打通出行与酒店领域的资源和服务
- **苏宁小店**收购利亚华南旗下广州区域60多家OK便利店

宝龙地产计划分拆宝龙商业于港交所主板独立上市

- 8月20日，宝龙地产控股有限公司发布公告称，建议分拆公司附属公司宝龙商业管理的股份在香港联交所主板独立上市。联交所已确认公司可进行建议分拆。

宝龙地产&宝龙商业



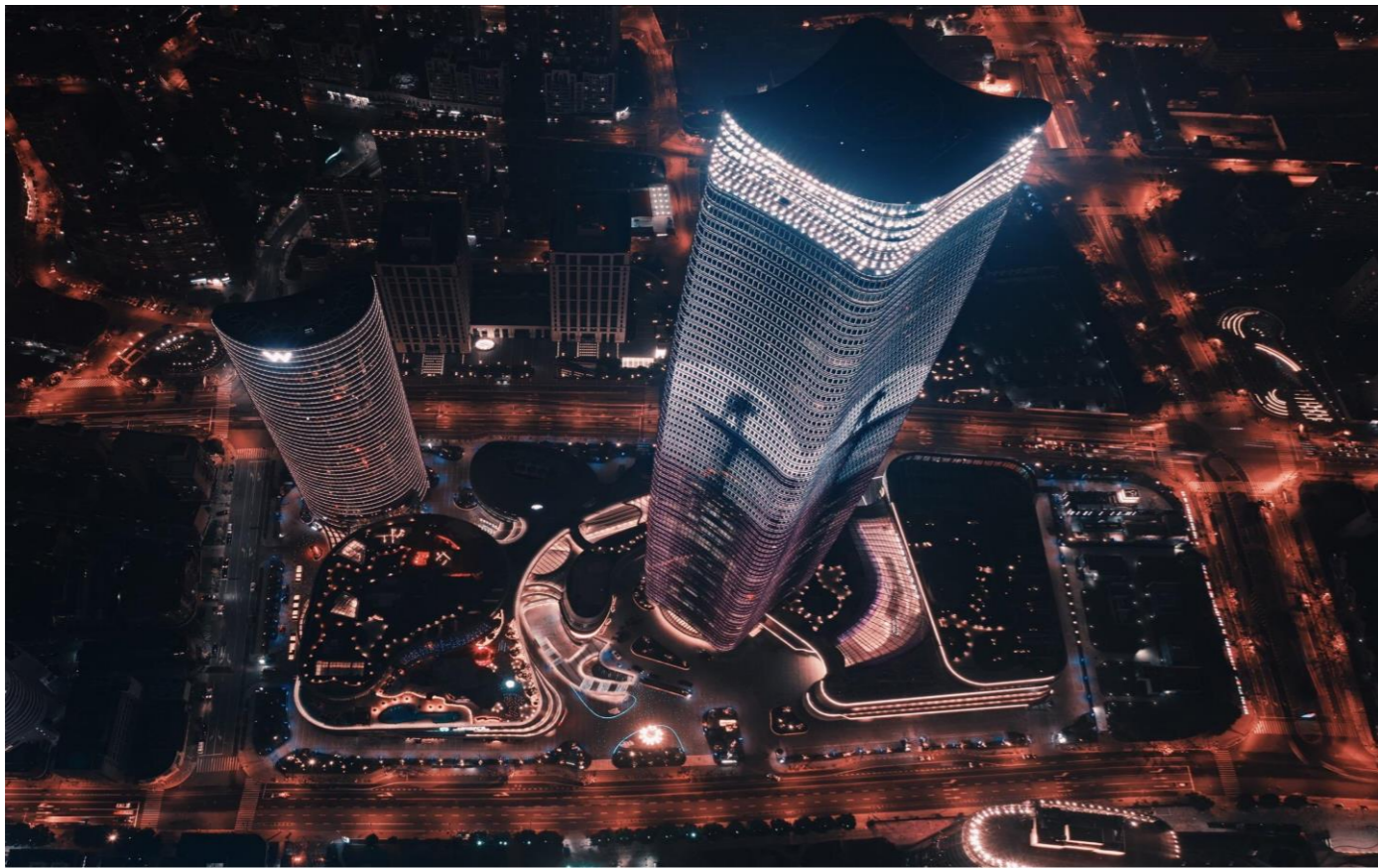
- 宝龙地产控股有限公司是在港上市的商业地产公司，专注于开发与经营高质量、大规模、多业态的综合性商业地产项目，公司现有超100个物业开发项目。
- 宝龙商业负责宝龙地产旗下的商业综合体项目招商、运营、管理，主打品牌“宝龙广场”为消费者提供国际化、一站式的购物、休闲及娱乐体验。
- 待建议分拆及上市完成后，宝龙地产预期将拥有宝龙商业管理不少于50%的权益，而宝龙商业管理将仍然为本公司的附属公司。

中指点评

- 2019年上半年，宝龙地产业绩显著，销售额同比增幅近8成。此次宝龙商业独立上市，一则显示出宝龙地产对商业地产管理运营领域的重视，二则意在借助资本市场力量加速企业商业管理运营业务拓张，并发挥与地产业务的协同作用，促进集团整体发展。

金光集团上海白玉兰广场138亿元CMBS成功获批

- 8月14日，金光纸业（中国）投资有限公司发行的“海通华泰-金光上海白玉兰广场资产支持专项计划”于上交所成功获批，承销商为华泰证券（上海）资产管理有限公司，拟发行金额**138亿元**。



上海白玉兰广场

- 上海白玉兰广场地处上海北外滩黄浦江沿岸地区，由美国SOM事务所与华东建筑设计研究总院联合设计，设计灵感来源于上海市花白玉兰。
- 广场总建筑面积42万平方米，其中地上26万平方米，地下16万平方米，包括一座66层、高320米的办公塔楼和一座39层、高172米的酒店塔楼，是集大体量商业、办公、酒店等功能于一身的多元业态城市综合体。
- 该项目打造了智能科技绿色楼宇、上海外滩W酒店、320米超5A写字楼，是国际摩登时尚购物中心和娱乐新地标。

中指点评

- 金光集团此次获批的CMBS资产支持证券的底层资产为上海白玉兰广场，刷新目前国内CMBS产品规模最高纪录。该项目的成功获批，为企业融资开拓了新的渠道，帮助其盘活存量资产、优化负债结构。此前，金光集团曾发行“国金-金光金虹桥国际中心CMBS”，规模高达78亿元。

万达酒店联袂滴滴出行，打通出行与酒店领域的资源和服务

- 8月7日，滴滴出行宣布礼橙专车、滴滴豪华车联合万达酒店达成战略合作，打通出行与酒店领域的资源和服务。双方将在出行服务升级、会员权益互享、品牌联合营销等方面展开深度合作。

“酒店+出行”服务体验



- 万达酒店及度假村总裁宁奇峰表示：“与滴滴合作为宾客带来更便捷、优质、智能化的住宿与出行体验，同时万达酒店及度假村将与滴滴出行打通会员体系。”
- 目前万达拥有已开业酒店85家，筹建及待开业酒店100余家，覆盖全球100余座城市。数据显示，礼橙专车和滴滴豪华车以万达酒店为起始点的日均订单超过2万单。
- 双方合作，将共同探索跨行业的线上线下创新模式，让用户拥有一体化‘出行+酒店’服务体验。

中指点评

- 此次万达酒店和滴滴出行联手打造“酒店+出行”一体化服务产品，一方面有助于滴滴出行获取品质用户，加强其在中高端网约车市场的口碑和市场份额；另一方面有助于万达酒店延伸服务场景，为宾客带来更便捷、优质、智能化的住宿与出行体验。

苏宁小店收购利亚华南旗下广州区域60多家OK便利店

- 8月5日,苏宁小店公司与冯氏零售达成关于利亚华南的股权转让协议, 涉及利亚华南旗下运营广州区域60多家OK便利店。根据协议, 收购完成后, 苏宁小店公司100%控股特许经营OK便利店品牌的利亚华南广州全部门店。



OK便利店

- 1951年在美国成立, 香港冯氏集团(前利丰集团)旗下零售业务冯氏零售于1985年和2000年, 先后取得OK便利店在中国香港及中国大陆的专营权。
- 目前, OK便利店在广州地区有60多家门店, 经营范围有包装饮料、潮流零食、奶类制品、时尚精品等。
- 利亚华南团队及其在经营产品、供应链、运营、区域布局等方面的多年资源和经验积淀, 将补强苏宁小店在广州地区布局, 助力苏宁小店在华南区域扩张。

中指点评

- 17年起, 苏宁开始积极布局“智慧零售”战略, 利用大数据、人工智能等技术, 实现线下零售智能化。作为快消业务的流量入口和最贴近终端用户的环节, 苏宁小店是苏宁“智慧零售”版图中最为重要的一部分。尽管持续面临阶段性亏损, 为抢占市场先机, 苏宁小店仍坚持积极快速扩张。

05

项目动态

PROJECT DYNAMICS

杭州余杭万达广场

柳州保利商业广场

中山万谷菜篮子广场

上海晶耀前滩

.....

8月新开业优质项目速递

城市	项目名称	项目类型	商业建筑面积	开发商	简介
杭州市	余杭万达广场	大型商业综合体	13.0万m ²	万达商管	项目位于未来科技城核心区域，首创江南水乡古镇、海底小纵队两条步行主题街区，超40%品牌区域首发，汇聚14大主力店、208家网红潮牌、新零售线下智慧门店等。
柳州市	保利商业广场	综合体配套商业	6.0万m ²	保利地产	项目是保利地产在柳州的第一个综合体项目“保利·大江郡”的商业部分。项目集品质超市、精致生活配套、餐饮、亲子体验、休闲娱乐等于一体，定位于家庭、游乐、聚会、购物一站式精致生活体验中心。
中山市	万谷菜篮子广场	高端零售卖场	3.0万m ²	广东万谷	项目以满载食品的菜篮子为设计原型，建筑主体外观以编织的菜篮子为设计元素。项目汇聚购物、餐饮、文化、娱乐、教育、生态种植、服务配套等多元业态，致力于打造五星级安全食品菜市场商业综合体标杆。
上海市	晶耀前滩（试营业）	商业综合体	6.8万m ²	铁狮门	项目作为前滩首个问世的商业项目，定位于集合社交、休闲、家庭娱乐等功能齐全的“滨江国际轻质生活中心”，锁定“社交、享聚、温度、能量”四大关键词。

8月新开业优质项目速递

杭州余杭万达广场



- ◆ 余杭万达广场坐落于**未来科技城核心区**，毗邻阿里巴巴、梦想小镇、人工智能小镇，商业面积约12万平方米，是万达集团在**浙江**开发的**第18座万达广场**。项目已于8月9日开业，首日客流量超10万人次。
- ◆ 余杭万达广场定位为**区域型全客层购物中心**，目前已入驻208家优质品牌，其中超40%家品牌首进余杭，拥有万达影城、宝贝王、大玩家、Funlink、海底捞、A+CLUB健身等14家主力店，并打造“**老余杭美食**”和“**海底小纵队**”两个主题街区。

柳州保利商业广场



- ◆ 柳州保利商业广场坐落于柳州市潜力商圈柳北区**白沙商圈**，商业面积约6万平方米，是保利集团在柳州开发的**第一个大型综合体项目**“保利·大江郡”的商业部分。项目已于8月1日开业。
- ◆ 柳州保利商业广场是一家以精致品牌选择、时尚餐饮组合、休闲娱乐体验、亲子家庭服务为主的**综合体验式购物中心**，也是柳州首家滨江体验式购物中心；项目以城市家庭、商务政务精英和都市白领新贵为主要客群，专注精致潮流和生活体验，引领柳州消费者进入崭新的生活方式。



房地产数据和报告
尽在中指研究院官方微信

详情请查询: <http://3Fang.com/>