

盈石成都商业地产市场报告

(2014年1季度)

成都经济产业结构优化加快

2013年成都地区生产总值人民币9,108.9亿元，同比增长10.2%。全市工业生产实现平稳较快增长，尤其是汽车产业和电子信息产品制造业快速增长，分别增长45.2%和17.7%。产业结构进一步优化，第三产业增加值占比达到50.2%，其中金融业增加值年增长17.9%，占GDP比重达到9.8%。

成都外商投资强劲增长

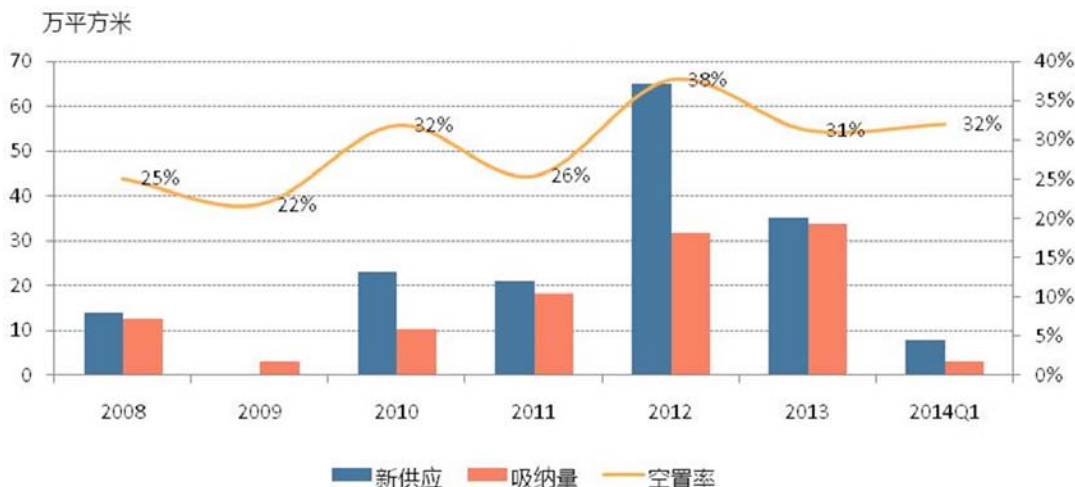
成都以优越的招商条件和市场潜力持续吸引外商投资。2013年成都的实际利用外资额达103.1亿美元，在20大城市中的排名由2009年的第13位迅速上升到的第5位。从2013年成都市新增投资的分布区域来看，成都最活跃的外资企业依然来自香港；从注册资本来看，包括批发零售、IT、房地产等在内的服务业集中了88.4%的外商新增投资。

成都写字楼需求强劲但是供应更大

受益于成都经济高速发展、第三产业的蓬勃发展，成都写字楼需求保持稳定增长，尤其是金融类公司持续活跃。成都甲级写字楼吸纳量在2010-2013年强劲增长三倍，年均18万平方米，但是同期年均新供应达到27万平方米。

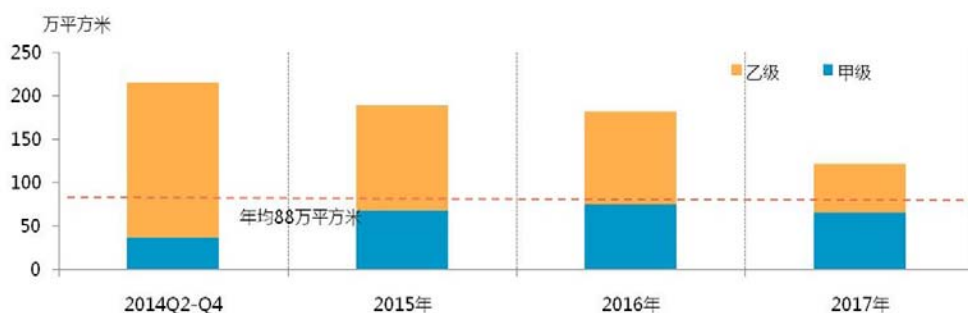
未来四年写字楼新增700万平方米，年均供应量超过88万平方米。其中，甲级写字楼四年将新增247万平方米，超过目前187万平方米的存量，可以预计成都写字楼的空置率在短期内仍将维持在较高的水平。

2008-2014年第一季度成都甲级写字楼供需走势



来源：盈石集团研究中心

截至2017年成都写字楼未来供应按等级分布

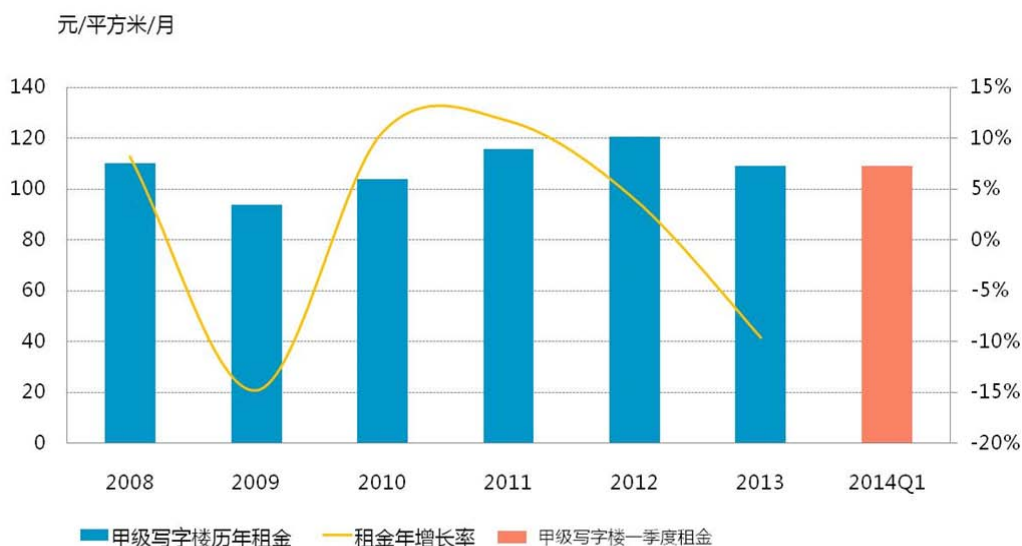


来源：盈石集团研究中心

活跃需求支撑成都写字楼租金降幅放缓

成都的甲级写字楼存量从2010年的57万平方米增长近1.3倍到现在的187万平方米。在庞大的供应压力之下，成都甲级写字楼的空置率居高不下，最近三年持续位于26%-38%的高位水平。进入2014年一季度，甲级写字楼空置率在新供应入市的推动下轻微上升1个百分点至32%。甲级写字楼租金也同时出现大幅波动，2013年四季度同比下降9.6%。2014年一季度，甲级写字楼租金同比降幅放缓至4.8%，至每月每平方米109元。

2008-2014年第一季度 成都甲级写字楼租金走势



来源：盈石集团研究中心

成都服务业发展有望缓解写字楼供应压力

盈石集团研究中心总经理、英国皇家特许测量师学会(RICS)中国区发言人张平女士认为：“长远来看，成都有着良好的服务业基础，预计未来在政府加大服务业扶持力度的情况下，成都的服务业将得到产业转移和城镇化人口红利的有力支撑，包括金融业、房地产业、旅游业以及IT业将得到快速发展。预计届时成都写字楼的供应压力也将随之得到缓解。”

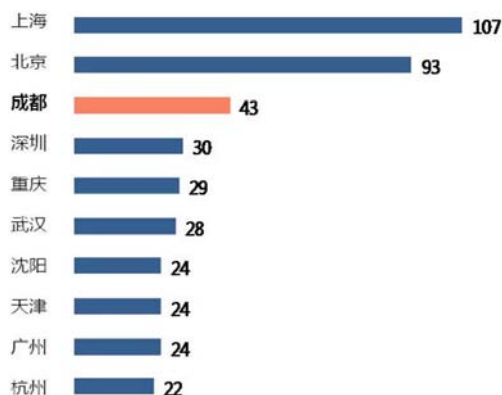
零售商家持续在成都扩张

2013年，成都实现社会消费品零售额3,752.9亿元，增长13.1%；其中零售业总额为3,049.5亿元，增长14.1%，占比高达81.3%。目睹旺盛的消费市场，包括奢侈品和快时尚在内的零售商家保持了在成都拓展的热情。2014年第一季度成都国际金融中心的开业为PRADA、FENDI、DOLCE & GABBANA等奢侈品发展提供了平台，带动成都奢侈品市场的发展。与此同时，H&M、Uniqlo在成都市场保持稳定扩张，其中H&M第一家发售家居系列单品的门店也在成都国际金融中心开业。

成都快时尚品牌门店数稳坐第三名

截至2014年第一季度，从六大快时尚的门店数量来看，成都在20大城市中已经稳坐第三名；成都的八大奢侈品门店数量也处于领先水平，在20大城市中位于第四名。此外，Forever 21即将在4月开出成都首店，A&F大陆第二店以及其副牌Hollister也将登陆成都市场。2014年更多奢侈品牌将随着包括太古里、晶融汇在内的高端项目落成而进入西南市场，成都是这些品牌开拓和扩张的重点城市。

一季度六大快时尚门店城市排名



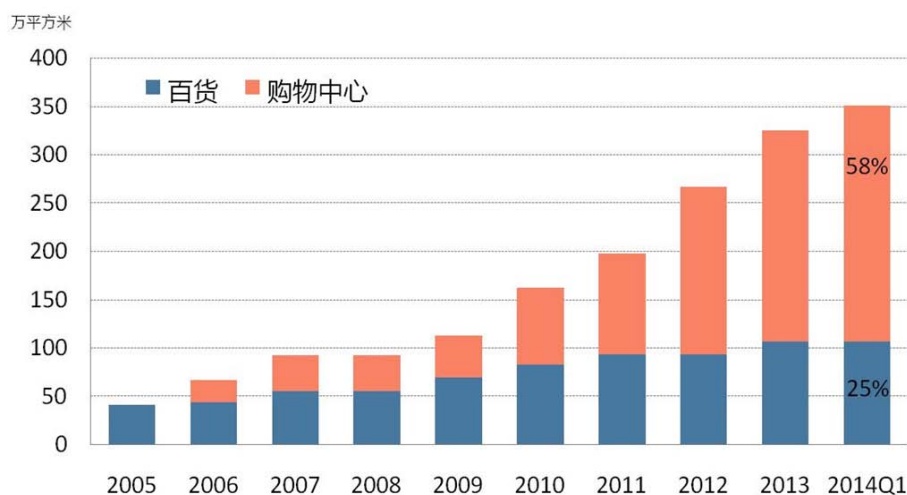
一季度八大奢侈品门店城市排名



成都商圈格局将更加多极化

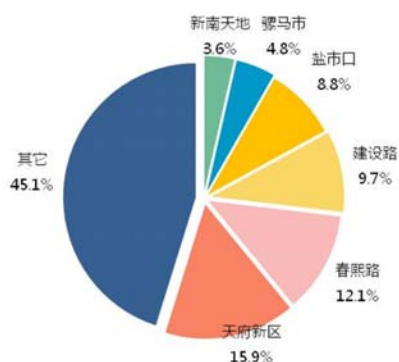
由2006年起步，五年后的2011年购物中心成为成都商业地产市场的主力军。目前购物中心的存量已比百货多出一倍有余，达到244万平方米，占总体存量58%。按区域来看，天府新区、春熙路、建设路以及盐市口四大核心商圈的商业物业存量占据了46.5%的总存量。

2005-2014Q1 成都购物中心与百货的存量分布

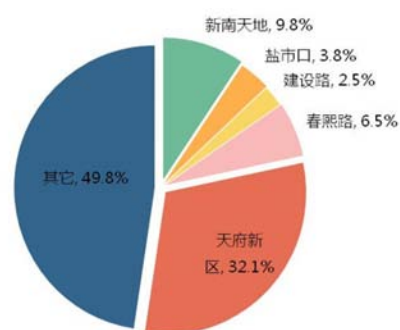


来源：盈石集团研究中心

2014年一季度成都商业物业存量按商圈分布



截至2017年成都商业物业未来供应按商圈分布



来源：盈石集团研究中心

盈石集团执行董事、成都盈石总裁司徒文杰先生认为，“未来四年成都商业物业届时存量将翻一番，近900万平方米，其中主城区内的边缘区域将迎来供应高峰，新增量接近250万平方米，占总体供应接近一半的比重。这也意味着成都主城区内将逐渐兴起多个次级商圈，商圈格局将更加多极化。”

快速链接 Quick Links

转发给您的朋友
Forward To Your Friends

访问我们的网站
Visit Our Website

发邮件给我们
Email Us

关注我们的微博、微信
Follow Us



盈石报告

INSITE Publications



盈石新闻简讯



盈石观点



盈石专题报告系列



盈石城市报告系列

如希望定期收到我们的研究报告, 请与我们联系
For Regular Receiving Our Reports Please Contact Us

张平 Sunny Zhang

电话: +(86 10) 6538 8860

邮箱: Sunny.Zhang@INSITEasset.com

关于盈石

About INSITE

盈石中国由美国大型私募基金黑石（Blackstone）共同参与创建，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十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。

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。

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

英国皇家特许测量师 MRICS

总经理 General Manager

集团研究中心 Corporate Research Center

英国皇家特许测量师学会中国区发言人

Media Spokesperson of RICS China

T : +(86 10) 6538 8860-268

E : Sunny.Zhang@INSITEasset.com