

赢商网研究中心 编著

# 商业地产 格局与谋变

解读当今商业地产发展格局  
看未来商业转型手段与趋势

✚ 从数据看商业地产发展格局与前景 ✚ 商业地产O2O大数据应用与转型  
✚ 解读房企“轻资产”运作 ✚ 展示和学习标杆



中国经济出版社  
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

赢商网研究中心 编著

# 商业地产

## 格局与谋变

解读当今商业地产发展格局  
看未来商业转型手段与趋势

⊕ 从数据看商业地产发展格局与前景 ⊕ 商业地产O2O大数据应用与转型  
⊕ 解读房企“轻资产”运作 ⊕ 展示和学习标杆



中国经济出版社  
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

北京

## 图书在版编目 (CIP) 数据

商业地产格局与谋变 / 赢商网研究中心编著.

北京: 中国经济出版社, 2016. 1

ISBN 978 - 7 - 5136 - 4082 - 4

I. ①商… II. ①赢… III. ①城市商业—房地产开发—研究—中国 IV. ①F299. 233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 288116 号

责任编辑 张 卉 王 建

责任审读 贺 静

责任印制 巢新强

封面设计 广州恒烨广告设计有限公司

出版发行 中国经济出版社

印 刷 者 北京科信印刷有限公司

经 销 者 各地新华书店

开 本 787mm × 1092mm 1/16

印 张 26

字 数 563 千字

版 次 2016 年 1 月第 1 版

印 次 2016 年 1 月第 1 次

定 价 68.00 元

广告经营许可证 京西工商广字第 8179 号

中国经济出版社 网址 [www.economyph.com](http://www.economyph.com) 社址 北京市西城区百万庄北街 3 号 邮编 100037

本版图书如存在印装质量问题, 请与本社发行中心联系调换 (联系电话: 010 - 68330607)

版权所有 盗版必究 (举报电话: 010 - 68355416 010 - 68319282)

国家版权局反盗版举报中心 (举报电话: 12390)

服务热线: 010 - 88386794

# 编委会

**总 编：** 吴传鲲 李乐贤 周 斌

**主 编：** 唐荣荣

**编 委：** 陈 楚 何 媚 钟秋玲 劳 敏 庞 凤 陈巧明 魏 峰  
韦虹呈 童丹霞 尹林峰 仲文佳 张 斌 王 敏 洪秋亮  
杨 瑞 胡 琼 陈 花 王一乐 吴 菊 黄 静 曾伟伟  
王 超 苏丹丹

**美术编辑：** 杨春烨 邓钰彬

# 序言

---

近几年，商业地产看似繁荣的表象下蕴藏着“高烧”风险。有人说，商业地产既是“天堂”，也是“炼狱”。2015年，全国主要城市商业综合体存量面积已经达到3.6亿平方米，2016年更将突破4.3亿平方米，可见即便商业地产行业长期囿于招商难、选址难、运营难的困境之中，但房企仍以“飞蛾扑火”之势投资商业地产项目。

随着“互联网+”思维和大数据的兴起，中国的消费模式也在发生颠覆性的变化：百货日渐式微，大型超市日趋饱和；街边商铺让位于综合体商圈，体验型消费冲击实体购买消费；线上支付取代现金支付，网上交易“笑傲”实体店交易。这些变化对商业地产项目的规模、动线、结构、区位、业态组合等方面带来了直接冲击，并由此造成了商业地产在质和量上的深刻变革。

基于以上背景，本书对2013—2015年国内商业地产发展情况进行了全面梳理，对商业地产行业的政策、国内经济形势等宏观因素进行了分析，通过大量数据对整个零售业、商业地产的多元化产品、商业地产企业的转型和未来发展趋势进行了深入研究，尤其是对近年比较火热的O2O、体验式和“轻资产”等模式进行了专门研究和解读。

希望本书能让读者对中国商业地产发展的新格局和新走向有一个清晰和客观的了解。

|            |                          |            |
|------------|--------------------------|------------|
| <b>第一章</b> | <b>从宏观经济走势看商业地产发展前景</b>  | <b>1</b>   |
| 第一节        | 国民经济进入中高速发展“新常态”         | 2          |
| 第二节        | 重点城市经济发展情况对比分析           | 14         |
| 第三节        | 新政策下商业地产面临的发展格局          | 27         |
| 第四节        | 当下商业地产市场发展特性及前景展望        | 33         |
| <b>第二章</b> | <b>不同类型商业地产项目的开发局面</b>   | <b>53</b>  |
| 第一节        | 购物中心开发：体量过剩？扩大规模？        | 55         |
| 第二节        | 综合体两极分化之“巨无霸”和“小而精”      | 80         |
| 第三节        | 特色商业项目开发迎来投资潮            | 89         |
| <b>第三章</b> | <b>新态势下商业地产各业态的转型与发展</b> | <b>107</b> |
| 第一节        | 零售、娱乐、餐饮业态此消彼长           | 108        |
| 第二节        | 零售业态进入门店调整与 O2O 转型时期     | 111        |
| 第三节        | 体验类业态占比不断增大              | 138        |
| <b>第四章</b> | <b>商业地产打造体验式商业模式获取增值</b> | <b>151</b> |
| 第一节        | 体验式商业模式是新经济增长点           | 152        |
| 第二节        | 商业地产项目中的主要体验式业态          | 168        |
| 第三节        | 用设计手法增加商业地产的体验化          | 199        |
| 第四节        | 购物中心体验式营销是新型人气“吸金利器”     | 217        |

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| <b>第五章 商业地产建立 O2O 模式来积极谋变</b>       | 235 |
| 第一节 互联网思维颠覆下的商业地产                   | 236 |
| 第二节 从 O2O 大数据中挖掘商业价值                | 250 |
| 第三节 商业地产的 O2O 转型策略                  | 257 |
| 第四节 购物中心升级产品——O2O 智慧商城              | 275 |
| <b>第六章 商业地产进行“轻资产”转型，博弈多元化布局</b>    | 299 |
| 第一节 商业地产“轻资产”运营模式                   | 300 |
| 第二节 商业地产进行“轻资产”转型的模式与途径             | 307 |
| 第三节 国内地产企业的“轻资产”转型模式                | 316 |
| <b>第七章 展示标杆，学习标杆</b>                | 325 |
| 第一节 O2O 大数据应用——朝阳大悦城如何成为<br>大数据营销典范 | 326 |
| 第二节 “轻资产”运营——万科与凯德的案例               | 338 |
| 第三节 文化艺术体验——新世界 K11 购物艺术中心          | 348 |
| <b>第八章 大数据告诉你未来商业地产的发展趋势</b>        | 357 |
| 第一节 从商用土地交易数据看商业地产未来的开发规模           | 358 |
| 第二节 从购物中心开发数据看未来商业体量                | 367 |
| 第三节 从消费数据看未来孕婴童市场的消费前景              | 378 |
| 第四节 从快时尚品牌拓展数据看其未来拓展区域              | 392 |
| <b>后 记</b>                          | 406 |

C H A P T E R

壹

O N E

## 第一章

# 从宏观经济走势 看商业地产发展前景

2015年，中国的全面深化改革进入关键阶段，宏观经济继续面临下行压力，经济放缓的风险有增加与蔓延态势。对政府来说，把握调结构与稳增长的动态平衡，实现7%的GDP增长目标，既十分重要又面临挑战。房地产行业作为中国宏观经济与社会民生的重要构成部分，也处在下行的周期中，同时还面临着去库存、去泡沫与防风险、防崩盘的任务。

# 国民经济进入中高速发展“新常态”

2014年，我国经济继续保持复苏状态，在转型升级过程中步入中高速发展的“新常态”，结构调整出现积极变化，实现经济社会持续稳定发展。

据预测，2015年我国实际GDP增速将略微放缓至7.4%，主要下行压力来自房地产开发投资的减速。除国际因素外，国内的房地产开发投资是影响我国2015年经济增长的主要不确定因素。近年数据表明，我国房地产开发投资占全部固定资产投资约20%左右，房地产开发投资减速10个百分点对国内经济的直接影响是拖累GDP增长约1个百分点，如考虑相关产业链影响，其对经济冲击的累积效应可能达2个百分点。

## ⊖ GDP 增速放缓至 7.4%，进入“新常态”发展阶段

据国家统计局初步核算，2014 年我国国内生产总值为 636463 亿元人民币<sup>①</sup>，跨越 60 万亿元关口，按可比增长率计算，比 2013 年增长 7.4%，进入“新常态”发展阶段。

中国经济“新常态”意味着要适应经济增长速度慢于改革开放前 30 年近 10% 的平均增速，也意味着经济增长将更可持续、更富效率，这也是中国经济未来增长的目标。具体情况见图 1.1。

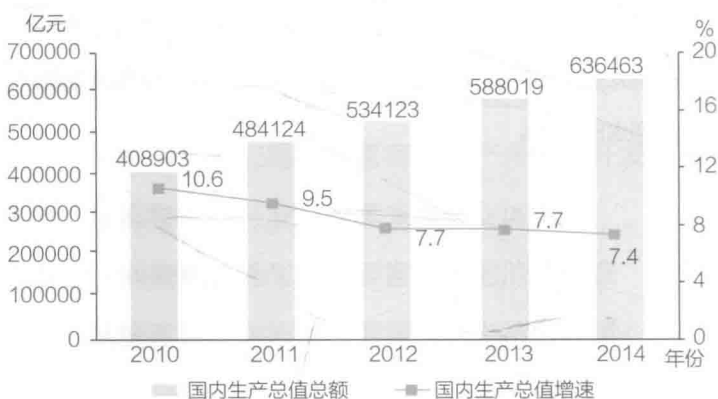


图 1.1 2010 — 2014 年国内生产总值及增速

资料来源：国家统计局。

① 如无特别指明，全文“元”均指人民币。

## 1. 国内生产总值增速出现 24 年来的最低值

2014 年初,政府把国内生产总值增长目标定为 7.5% 左右。尽管 2014 年的 7.4% 增速是自 1990 年以来 24 年的最低值,但在国际上这也还是一个不低的水平。7.4% 的增速背后是我国的经济总量已达 63.6 万亿元,仅现价增量就有 8000 亿美元左右。因此,7.4% 是在合理的经济增长区间内,基本完成了 2014 年全年的经济增长目标。具体情况见表 1.1。

表 1.1 1991 — 2014 年 GDP 增速 (%)

| 年份   | 增速   | 年份   | 增速  | 年份   | 增速   | 年份   | 增速   |
|------|------|------|-----|------|------|------|------|
| 1991 | 9.3  | 1997 | 9.2 | 2003 | 10.0 | 2009 | 9.2  |
| 1992 | 14.3 | 1998 | 7.8 | 2004 | 10.1 | 2010 | 10.6 |
| 1993 | 13.9 | 1999 | 7.6 | 2005 | 11.3 | 2011 | 9.5  |
| 1994 | 13.1 | 2000 | 8.4 | 2006 | 12.7 | 2012 | 7.7  |
| 1995 | 11.0 | 2001 | 8.3 | 2007 | 14.2 | 2013 | 7.7  |
| 1996 | 9.9  | 2002 | 9.1 | 2008 | 9.6  | 2014 | 7.4  |

资料来源:国家统计局。

2014 年国内经济增长乏力,主要是由内外需求不足所致。从拉动经济增长的动力来看,2014 年全年“三驾马车”出现全面减速的迹象。具体情况见表 1.2。

表 1.2 2014 年全年“三驾马车”全面减速

| 类别        | 具体内容                                                                                  |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 固定资产投资少   | 2014 年固定资产投资同比名义增长 15.7% (实际增长 15.1%), 增速比 2013 年回落 3.9 个百分点 (实际增速回落 4.1 个百分点)        |
| 社会消费品增速放缓 | 2014 年消费名义增长 12% (实际增速为 10.9%), 增速比 2013 年回落 1.1 个百分点 (实际增速回落 0.6 个百分点)               |
| 出口增速放缓    | 2014 年出口增长 6.1%, 增速比 2013 年回落 1.8 个百分点。由于内外需求回落, 导致 2014 年 GDP 增速相比 2013 年回调 0.3 个百分点 |

## 2. 中国房地产行业已经进入了下行周期

从房地产行业来看,房地产投资在整个固定资产投资中占据了 25% 的比重,若房地产行业继续下滑,将拖累中国投资以及经济增速。具体情况见表 1.3 和图 1.2。

表 1.3 房地产行业下滑的表现

| 表现        | 具体内容                                                                                              |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 开发景气不足    | 2014 年房地产开发景气指数持续回落, 房地产景气度的大幅下滑或危及宏观经济的稳定运行                                                      |
| 融资市场不畅    | 宏观经济下滑影响了人们的购买力, 没有购买力的支撑, 房地产缺乏资金难以循环发展; 整体经济不活跃也导致资本市场融资不畅                                      |
| 投资增速萎靡    | 2014 年全国房地产开发投资 9.5 万亿元, 同比名义增长 10.5%, 实际增长 9.9%; 2013 年房地产开发投资 8.6 万亿元, 同比名义增长 19.8%, 实际增长 19.4% |
| 到位资金出现负增长 | 2014 年房地产开发企业到位资金 12.2 万亿元, 比 2013 年下降 0.1%, 出现负增长                                                |

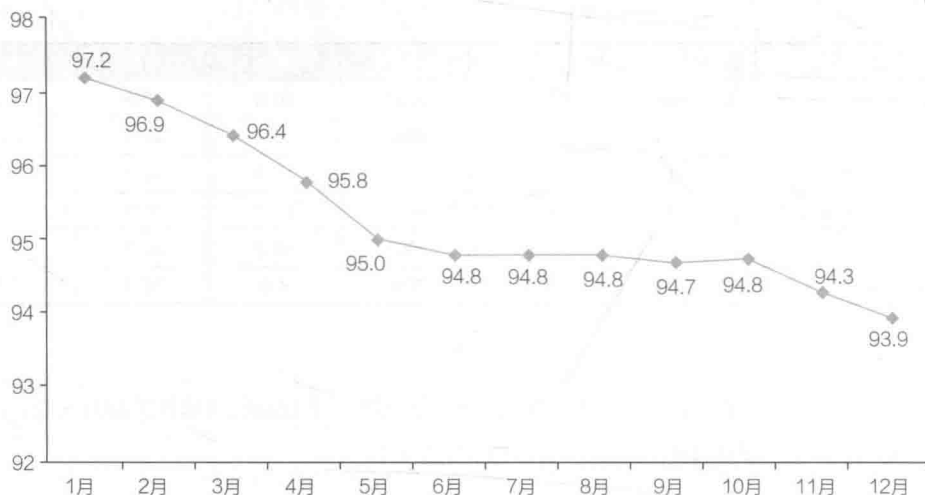


图 1.2 2014 年中国房地产景气指数

资料来源: 根据赢商网资料整理。

而就中国在未来的经济增长而言, 在结构调整过程当中, 如果 GDP 增速能够保持在 7%, 已经是较为乐观的发展态势了。投资拉动经济增长的时代已经终结, 这个终结以房地产的下行作为基本标志。过去的十年, 除低成本的劳动力支撑起外贸行业的不断增长以外, 还有就是房地产业快速膨胀支撑起投资的不断繁荣。但是自 2014 年开始, 房地产销售业绩的下滑以及房地产价格的走软意味着中国的房地产已经进入了一个下行周期。

## ③ 第三产业成为“新常态”下经济增长新动力

2014 年, 我国经济结构正在发生重大变化——由工业主导向服务业主导加快转变。其中, 第三产业增加值 306739 亿元, 占 GDP 比重达到 48.2%, 高出第二产业 5.6 个百分点, 第三产业比重已经

超过第二产业。

据统计，第一产业及第二产业连续 5 年增速及占比下降，而近 3 年第三产业保持快而稳的发展速度，从 2012 年开始第三产业的比重反超第二产业。具体情况见表 1.4。

表 1.4 2010 — 2014 年三大产业增速及占比情况 (%)

| 年份   | 第一产业 |     | 第二产业 |      | 第三产业 |     |
|------|------|-----|------|------|------|-----|
|      | 占比   | 增速  | 占比   | 增速   | 占比   | 增速  |
| 2010 | 9.6  | 4.3 | 46.2 | 12.7 | 44.2 | 9.7 |
| 2011 | 9.5  | 4.2 | 46.1 | 10.6 | 44.3 | 9.5 |
| 2012 | 9.5  | 4.5 | 45.0 | 8.2  | 45.5 | 8.0 |
| 2013 | 9.4  | 3.8 | 43.7 | 7.9  | 46.9 | 8.3 |
| 2014 | 9.2  | 4.1 | 42.6 | 7.3  | 48.2 | 8.1 |

资料来源：国家统计局。

在经济结构调整过程中，第三产业比重逐渐加大，由于商业地产开发的物业是第三产业的物质载体，因此产业结构升级所带来的服务业产值增加，也必定会导致商业地产业态结构的变化。

目前，中国服务业的比重已经上升到 48% 的水平，但和世界上主要经济体 60%、70% 的水平相比，仍有较大的发展空间。

1. 经济结构转型拉动内需

我国以服务业为主的第三产业比重不断加大，由于第三产业更有利于拉动内需、解决劳动就业问题，第三产业成为中国经济的支柱更具战略意义，因此服务型经济必将成为未来的主流。具体情况见表 1.5。

表 1.5 经济结构转型的优势

| 优势       | 具体内容                                                                   |
|----------|------------------------------------------------------------------------|
| 提供消费服务   | 服务业提供大众消费需要的零售、餐饮、休闲娱乐、信息、养老以及生活配套服务                                   |
| 促进就业     | 随着扩大内需上升到国家战略层面，从 1994 年开始，第三产业就业比率超过第二产业，成为解决就业问题的最重要产业               |
| 推进城镇化率提高 | 城镇化的核心是第一产业就业人口向第二、第三产业转移。2013 年，第一、第二、第三产业就业人员占比分别为 31.4%、30.1%、38.5% |

从支出角度看，扩大内需成为经济增长的重要推手，这使得 2014 年消费需求对 GDP 的贡献率达到 51.2%。内需扩大会带来更多的消费及商家投入，意味着对商业地产需求的增加。

作为服务业的发展平台，以经营为目标的商业地产在促进城市可持续发展方面比住宅地产有明显优势，因而，商业地产发展更容易得到国家政策的支持。

## 2. 服务业促进消费结构升级

服务业的发展给消费者提供了更多的消费机会,同时也提升了其消费能力,从而促进了消费结构的升级:如休闲消费、保健消费、教育消费、文化消费、旅游消费等渐成气候;文教娱乐、健康服务、旅游服务、养老服务等服务型产业发展空间巨大。具体情况见表 1.6。

表 1.6 消费结构升级对商业发展的影响

| 类别        | 具体内容                                                                                |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 促进体验式业态发展 | 消费的质量要求提升,对娱乐休闲等体验式的需求就必然增加,体验式业态的发展如火如荼                                            |
| O2O、大数据思维 | 信息需求及电商的发展,改变了原有商业地产模式,O2O 势在必行,而大数据可提供更加精准的服务                                      |
| 加快城市综合体发展 | 由基础型、保障型、购物型消费走向娱乐型、体验型的消费,超市、百货商店等消费形态已无法满足消费者需求,购物中心成为新一代的商业消费主导载体,直接推动城市综合体的加速发展 |

## 3. 文化产业发展推动商业地产开发模式转变

国家陆续出台支持现代文化产业、体育产业等第三产业发展的各种政策措施,加大政策扶持力度,拓宽投融资渠道,加大对第三产业的投入力度。2014 年,第三产业投资额达 281915 亿元,同比增长 16.8%,比第二产业增速高出 3.6 个百分点。第三产业的发展可以依托商业地产进行,同时第三产业的发展也推动了商业地产开发和运营模式的转变。具体情况见表 1.7。

表 1.7 商业地产开发与运营模式的转变

| 类别       | 具体内容                                                                                                    |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 文商旅模式的发展 | 大量依托旅游资源优势的大型商业项目形成文商旅一体产品链,推动文化旅游化、旅游文化化、文旅商业化。大规模旅游投资不断涌入,预示着中国旅游变革的可能,文化旅游商业综合体正成为开发商新宠              |
| 影院业态发展   | 影院具有引流、增加顾客留置时间等作用,为商业地产带来了更多发展机会。2014 年,万达院线总票房为 42.1 亿元,同比增长 32%,旗下直营影院 178 家,银幕数 1567 块,座位数 264380 个 |

## ③ 人口老龄化、城镇化增长明显

2014 年,全国人口数量比 2013 年增加 710 万人,总体人口结构也发生了变化,城镇人口比重继续增加,人口老龄化趋势也日益加重。具体情况见表 1.8。

表 1.8 2013 年和 2014 年末全国人口数及其构成

| 指标        | 2013 年  |       | 2014 年  |       |
|-----------|---------|-------|---------|-------|
|           | 年末数(万人) | 比重(%) | 年末数(万人) | 比重(%) |
| 全国总人口     | 136072  | 100   | 136782  | 100   |
| 其中:城镇     | 73111   | 53.73 | 74916   | 54.77 |
| 乡村        | 62961   | 46.27 | 61866   | 45.23 |
| 其中:男性     | 69728   | 51.2  | 70079   | 51.2  |
| 女性        | 66344   | 48.8  | 66703   | 48.8  |
| 其中:0~15岁  | 23875   | 17.5  | 23957   | 17.5  |
| 16~59岁    | 91954   | 67.6  | 91583   | 67.0  |
| 60周岁及以上   | 20243   | 14.9  | 21242   | 15.5  |
| 含:65周岁及以上 | 13161   | 9.7   | 13755   | 10.1  |

资料来源:国家统计局。

1. 青年人口总数见顶，以车和房为核心的工业经济达顶峰

中国青年人口总数(25~44岁)将在2015年见顶，意味着以车和房为核心的工业经济将达到顶峰，或步入存量经济时代。未来中国经济有3个出路：一是技术创新增加需求；二是生产性服务业大有可为；三是与中老年人口需求对接的产业发展空间巨大，主要是医疗和养老产业。

2. 老人、儿童消费市场机会大

中国进入了快速老龄化阶段，2014年老龄人口已经突破2亿人，老龄化程度达到15.5%，同时，儿童人口也迅速增长，统计数据表明，2014年我国0~14岁人口为22558万人，比2013年增加227万人，占总人口的16.5%，且以每年1.03个百分点的速度快速增长。

(1)与老人有关的商业兴起

伴随人口老龄化趋势的持续加重，各种养老服务、养老产品不断出现和茁壮发展，如养老地产服务模式的发展，给房地产行业的未来发展提供了更多的选择。具体情况见表1.9。

表 1.9 人口老龄化给商业地产提供的发展机会

| 业态     | 具体内容                                                                                                                     |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 服务体验商城 | 广百集团打造集老年商品展示、销售、服务、交流、体验于一体的主题商城——广百颐福养生城，经营范围包括滋补品、养生食品等，引进助听器、老年眼镜、护理床、助行器、脊椎梳理、健康理疗等老年人用品和保健设备，配备健康营养专业人员，为老年人提供定制服务 |

续表

| 业态       | 具体内容                                                                                   |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 休闲娱乐购物中心 | 沈阳老年商场集文化、休闲、娱乐、购物于一体，有老年迪士尼乐园、北京老舍茶馆、趣味书吧、全国特色名小吃、迷你家庭影院等                             |
| 老年社区     | 康乐苑老年公寓项目打造了一个配套完善的复合式老年社区，包括老年大学、康复养生医院、膳食坊、老年人活动中心、图书馆、恒温游泳池、超市、开心农场等，以减少老人及其子女的后顾之忧 |

(2) 儿童商业经济成商业地产“香饽饽”

儿童人口的快速增长拉动了以儿童为主题的消费。具体情况见图 1.3 和表 1.10。

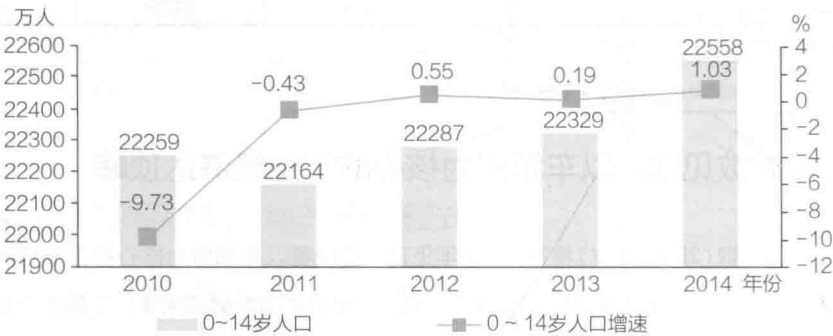


图 1.3 2010 — 2014 年 0 ~ 14 岁人口变化情况

资料来源：国家统计局。

表 1.10 儿童商业经济调查分析

| 分析              | 具体内容                                                                                                                    |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 儿童是家庭支出的驱动力     | 据调查，80%的家庭，孩子的支出占到家庭总支出的 30%~50%，孩子的消费已经成为家庭消费的最大支出；而儿童人口的快速增长，使家庭消费型稳占主流，很多购物中心用此拉动家庭型消费的关联商品的销售                       |
| 儿童主题业态成为商业项目主业态 | 据调查，目前儿童零售约占整个儿童业态的 20%，儿童体验和教育市场规模占 80%，且儿童业态能带来较高的利润；但是，目前儿童业态在综合性购物中心所占面积不足 10%，预计未来可能达到 15%~25%，届时儿童主题业态将成为商业项目主流业态 |

3. 城镇化进程加快，拉动内需

根据国家统计局数据，2014 年末，中国大陆总人口为 136782 万人，城镇常住人口 74916 万人，比 2013 年增加了 1805 万人，而乡村常住人口 61866 万人，中国城镇化率达到了 54.8%，比 2013 年提高了 1.1 个百分点。具体情况见图 1.4。

据国务院发展研究中心预测，中国到 2020 年城镇化率预计将在 55%~56%，城镇人口将达 7.5 亿~8 亿人，中国将由以农业人口占多数的社会转变为以城镇人口占多数的城市型社会。

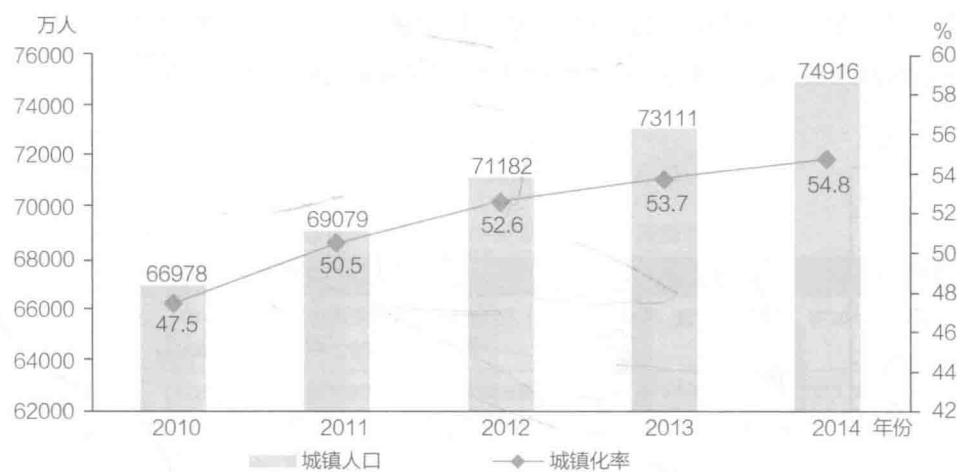


图 1.4 2010 — 2014 年中国城镇化率

资料来源：国家统计局。

城镇化的核心问题是拉动内需，主要靠房地产业带动。目前中国城镇化率和发达国家有较大差距，但日本和美国房地产历史上的泡沫均产生在城镇化率达 75% 以上且经济增速较慢时；而中国城镇化发展空间大，且经济保持中高位增速，故中国房地产业仍有较大发展空间。具体情况见表 1.11。

表 1.11 适度城镇化给商业带来的好处

| 好处         | 具体内容                                                                                               |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 商业地产超越住宅地产 | 相关数据显示，2014 年 1—9 月商业营业用房和办公楼开发投资同比分别上涨 23.4% 和 23.8%，商业营业用房增速明显跑赢住宅开发 11.1% 的增速                   |
| 拉动消费       | 城镇化率每增长一个百分点，可以拉动 52000 亿元的内需；在未来 10 年，中国城镇化率年均提高约 0.9%，每年新增城市人口 1300 万~1800 万，将把 3.6 亿农民工变为定居型消费者 |
| 促进商业繁荣     | 2014 年，全国有 7287 个城市街道，91153 个城市社区，104237 个社区服务中心。预计 2030 年城市化率将达到 66%~67%，将形成 2 万个以上的新社区           |
| 促进商业业态升级   | 商业成为推动城市发展和区域进步的新动力，综合商业开始涌现；餐饮业态、休闲娱乐业态、旅游地产等业态出现                                                 |

4. 城镇居民收入增速放缓抑制消费

国家统计局数据显示，2014 年城镇居民人均可支配收入为 28844 元，比 2013 年名义增长 9.0%，实际增长 6.8%。具体情况见图 1.5。

2014 年城镇居民人均消费支出 19968 元，增长 8.0%，扣除价格因素，实际增长 5.8%。城镇居民收入增速放缓，会抑制消费，影响商业地产向二线、三线城市转移以及布局的速度。

由于收入水平提高，社会成员对服务品质追求的元素增多，从而影响了商业地产对于业态结构的

调整以及开始向舒适型、便利型业态的转变。商业地产商通过加大体验性业态以及完善自身服务，以提高消费者的满意度，同时利用互联网相关技术来提升消费者对更多服务元素的需求。

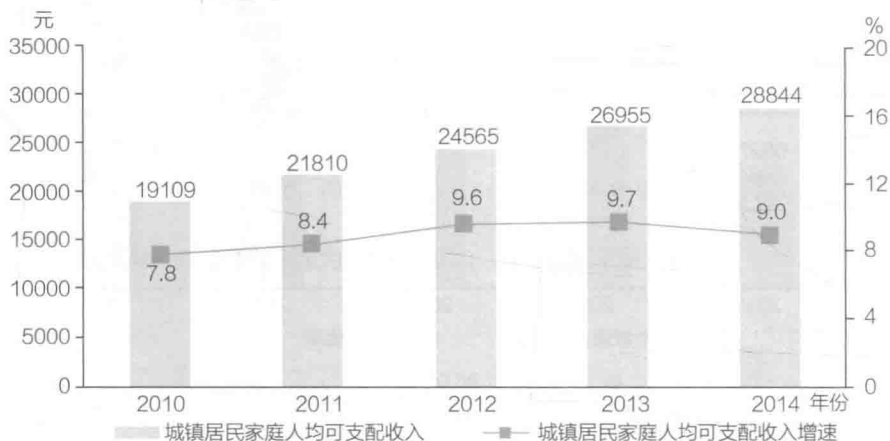


图 1.5 2010 — 2014 年城镇居民家庭人均可支配收入及增速

资料来源：国家统计局。

#### ④ 社会消费品零售额增速放缓

据统计，2014 年社会消费品零售额为 262394 亿元，比 2013 年名义增长 12.0%（扣除价格因素实际增长 10.9%），仅低于美国，居全球第二位。最终消费对 GDP 增长的贡献率达到 51.2%，比 2013 年提高 3 个百分点，成为拉动经济增长的第一驱动力。具体情况见图 1.6。



图 1.6 2010 — 2014 年社会消费品零售总额及增速

资料来源：国家统计局。