

CHINA COMMERCIAL REAL ESTATE STUDY BLUE PAPER

中国商业地产 蓝皮书

2011-2012

■ 中国房地产业协会商业和旅游地产专业委员会 编 ■

◎ 中国商业地产市场研究总报告

◎ 中国重点城市商业地产市场报告

中国建材工业出版社

CHINA COMMERCIAL REAL ESTATE STUDY BLUE PAPER

中国商业地产 蓝皮书

2011-2012

■ 中国房地产业协会商业和旅游地产专业委员会 编 ■

◎ 中国商业地产市场研究总报告

◎ 中国重点城市商业地产市场报告

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国商业地产蓝皮书 (2011—2012)/中国房地产业协会商业和旅游地产专业委员会编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2012. 11

ISBN 978-7-112-14760-1

I. ①中… II. ①中… III. ①城市商业-房地产-研究报告-中国-2011~2012 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 239011 号

中国商业地产蓝皮书 (2011—2012)

中国房地产业协会商业和旅游地产专业委员会编

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

霸州市顺浩图文科技发展有限公司制版

北京建筑工业出版社印刷

*

开本: 787×960 毫米 1/16 印张: 20 3/4 字数: 515 千字

2012 年 11 月第一版 2012 年 11 月第一次印刷

定价: 48.00 元

ISBN 978-7-112-14760-1

(22824)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本书通过对商业地产相关数据分析整理的基础上,全面客观反映 2011 年中国商业地产的市场运行情况。本书包括两部分:第 1 篇,中国商业地产市场研究总报告;第 2 篇,中国重点城市商业地产市场报告。第 1 篇对我国当前商业地产发展政策及经济环境、我国商业地产发展现状、商业地产市场状况、商业地产企业存在问题及原因、商业地产融资环境等多个角度进行了详尽细致分析。第 2 篇对北京、上海、广州、深圳、香港、沈阳、成都、天津、杭州 9 个城市的商业地产发展情况进行了分析和总结。

本书旨在提供相对完善、翔实的数据资料及科学研究成果,为政府决策、企业投资提供依据及数据支持,促进商业地产的持续健康稳定发展。

* * *

责任编辑:封毅 周方圆

责任设计:董建平

责任校对:刘梦然 刘钰

《中国商业地产蓝皮书 (2011—2012)》

编委会成员

主持单位：

中国房地产业协会商业和旅游地产专业委员会

合作单位：

第一太平戴维斯

编委会顾问：朱中一 苗乐如

编委会主任：李 明 房 超

编委会委员：(按姓氏笔画排序)

文林峰 边华才 刘 凯 杨 铿 肖晓俭 何关培 张宏毅
陈超国 果 亮 徐伟成 董少宇 谢海涛 蔡 云 蔡鸿岩

《中国商业地产蓝皮书 (2011—2012)》

负 责 人：蔡 云

第 1 篇 中国商业地产市场研究总报告

负 责 人：蔡 云 文林峰

研究人员：王 泳 李 雪 龙 华 赵方婕
马海超 邓 章

第2篇 中国重点城市商业地产市场报告

负责人：陈超国 徐伟成

研究人员：刘德扬 朱兆荣 孙维 朱锋 邹锦标
洪涛 王琼 曹化行 董月 敬伟
周志男 王薇 盛世民 (Simon Smith)
汤卓轩 李婉茵 贞向晖 王朋 任雨辰
林木雄 陈松吟 吕晓艳 徐员员 赵婧
张婧 赵诗玮 胡裕华 罗元均 徐静
胡静 解雨鑫

序

2011年是“十二五”开局之年，面对复杂多变的国际形势和国内经济运行出现的新情况、新问题，政府坚持实施积极的财政政策和稳健的货币政策，不断加强和改善宏观调控，国民经济继续朝着宏观调控预期方向发展。

房地产调控在2011年不断细化和落实，行政与经济手段进一步深化，房地产市场在多方调控下也开始显现量跌价稳，市场降温明显的特征。值得关注的是，住宅地产遭遇到了系列宏观调控的限制，而以商业地产和产业地产为代表的非住宅类房地产发展同比大幅增长。

据国家统计局公布的数据显示，2011年全年的商业营业用房投资达到7370亿元，增长率为30.5%，2011年全国办公楼的投资达到2544亿元，增长率为40.7%。2011年全年，无论新开工增量还是销售增速，商业地产的表现都远超于住宅。其中，办公楼新开工面积大幅增长46.20%，增速提高17.6%；商业营业用房销售额也增长了23.7%。由于各地发展不平衡，商业地产的发展规模要与区域经济发展水平相适应，尽管我们无法在微观上统计出商业地产需求总量的数值，但是从宏观上可以看出，随着房地产多元化趋势的推进，商业地产在未来几年的需求将会不断增长。

近年来商业地产的开发和投资力度加大，中国的商业地产确实存在着供需结构不合理、商业业态布局不均、项目资源并未得到充分利用等问题，一些2008年以后开拓商业地产领域的中小企业有些已经承受不了压力发生亏损、面临被兼并收购的窘状，因此，充分估量地区商业地产供给和需求水平，有重点地进行项目建设，合理布局，以使商业地产能够充分满足需求，达到资源有

效配置，是摆在当前的重要问题。

中国房地产业协会商业和旅游地产专业委员会结合广大会员单位的实际需求，从市场出发，研究市场发展编辑出版《中国商业地产蓝皮书》。连续三年力求为会员单位提供有效的服务，为行业健康有序的发展尽一份力量，也希望得到同行业的支持与帮助。

苗乐如
2011年7月

中国房地产研究会副会长兼秘书长

中国房地产业协会秘书长

前言

《中国商业地产蓝皮书》(2011-2012)力求通过对2011年及2012上半年商业地产相关数据分析整理的基础上,全面客观的反应2011~2012年中国商业地产的运行情况。在深入分析2011~2012年全国商业地产市场发展总体态势及重点城市商业地产各项指标的基础上,根据当前宏观经济形势及商业地产政策环境,提出了商业地产健康持续发展的相关对策。

本书包括两部分:中国商业地产市场总报告和中国重点城市商业地产市场报告。中国商业地产市场总报告对我国当前商业地产发展政策及经济环境、我国商业地产发展现状、商业地产市场状况、商业地产企业存在问题及原因、商业地产融资环境等多个方面进行了详细细致分析。在此基础上,对未来商业地产发展趋势做出了预测,对商业地产发展提供了一些专业性意见。中国重点城市商业地产市场报告对北京、上海、广州、深圳、香港、沈阳、成都、天津、杭州9个城市商业地产相关数据指标进行了详细分析,今年新增了上海和香港,力求城市篇涵盖的内容更具有代表性。

本书参编人员既有房地产、商业等各个领域的资深专家,也有从事商业地产开发经营的一线企业管理者。他们在商业地产数据收集、调查及整理过程中,付出了艰辛的努力。为此,对参与本书编写的专家学者、企业家、政府官员等表示感谢。

限于研究组成员的水平有限,虽然我们经过认真研究及仔细校对,但仍然难免存在一些错误,恭请读者批评指正。

目 录



第 1 篇 中国商业地产市场研究总报告	1
1.1 产业发展环境与背景	1
1.2 商业地产发展现状	22
1.3 商业地产市场供需状况分析	44
1.4 商业地产企业	53
1.5 商业地产融资分析	67
第 2 篇 中国重点城市商业地产市场报告	84
2.1 2011 年北京市商业地产市场研究	84
2.2 2011 年上海市商业地产市场研究	110
2.3 2011 年广州市商业地产市场研究	138
2.4 2011 年深圳市商业地产市场研究	183
2.5 2011 年香港商业地产市场研究	221
2.6 2011 年沈阳市商业地产市场研究	235
2.7 2011 年成都市商业地产市场研究	252
2.8 2012 年天津市商业地产市场研究	266
2.9 2011 年杭州市商业地产市场研究	307



第1篇

中国商业地产市场研究总报告

1.1 产业发展环境与背景

2011年是“十二五”开局之年，面对复杂多变的国际形势和国内经济运行出现的新情况、新问题，政府坚持实施积极的财政政策和稳健的货币政策，不断加强和改善宏观调控，国民经济继续朝着宏观调控预期方向发展。2011年以来，全国房价继续延续着下调回稳的趋势，调控效果日渐显著，房地产市场已经进入由“量减”向“价跌”转变的阶段。值得关注的是，2011年，住宅地产遭遇到了一系列宏观调控的限制，市场降温明显，而以写字楼、商业地产和产业地产为代表的非住宅类房地产则得到了空前利好的发展机会，各大房地产商和投资者纷纷将投资转向了商业地产，商业地产的春天似乎已经来临。

1.1.1 经济环境分析

1. 2011年国际经济总体形势

(1) 发达国家经济复苏缓慢，颓势明显

2011年前三个季度发达国家的经济增长缓慢，经济复苏充满脆弱性、不均衡性和不确定性。根据国际货币基金组织预测，2011年发达经济体总体增长率仅为1.6%。美国经济复苏缓慢，经济增速为1.7%，失业率已连续34个月高于8%，产业空心化与失业问题相伴，“占领华尔街”运动风起云涌。而欧洲进入2011年以来，债务危机不断升级，并传导到银行业。各国政府为应对危机，纷纷采取紧缩措施，这又导致政府支出与公众福利下降、失业率上升，9月份欧盟平均失业率为9.7%，而青年人的失业率则高达21.4%。种种



因素拖累下,欧洲经济陷入低迷:第二季度欧盟 GDP 增幅从一季度的 0.8% 下降到 0.2%,第三季度仍维持在这一低水平。而 2011 年的日本像是跌入了一个“没有最坏,只有更坏”的魔咒之中——“日元飙升”、“摆脱核电站”、“计划停电”等,尤其是日元升值给日本出口企业带来了沉重打击。

(2) 新兴经济体保持良好增长,但增速放缓

2011 年,在发达国家经济复苏缓慢,经济形势堪忧的背景下,新兴经济体虽然在不同程度上受到发达国家经济颓势的影响,但以 E11 和金砖国家为主导的新兴经济体依然领跑全球经济,在世界经济中的地位进一步提升。2011 年新兴 11 国(E11)——阿根廷、巴西、中国、印度、印尼、韩国、墨西哥、俄罗斯、沙特、南非和土耳其的经济增长速度整体上亦有所减缓,但相对于发达经济体,E11 仍保持较快增长,并且在经济和社会发展方面取得了一些新的进展。从经济总量来看,2011 年新兴与发展中经济体按购买力平价和市场汇率计算的国内生产总值分别达到 38.63 万亿美元和 25.10 万亿美元,在全球经济中的比重分别占到 49.0% 和 35.9%,分别比 2010 年提高了 1.1 和 1.6 个百分点。

(3) 发达国家和发展中国家贸易增长,但增速出现“双降”

进入 2011 年,与世界经济增长放缓、复苏乏力的整体态势基本一致,全球贸易增长也出现了下行趋势。根据目前世界经济的发展走势,2011 年全球贸易实际增长率可能仅会维持在 5.5% 左右。根据 IMF 最新预测,从出口来看,发达国家的出口增长率从 2010 年的 12.3% 下降到 2011 年的 6.2%,将下降 6.1 个百分点。而发展中国家从 2010 年的 13.6% 下降到 2011 年的 9.4%,降幅为 4.2 个百分点。很明显,与发展中国家相比,发达国家的出口增速下降幅度较大。从进口来看,2011 年发达国家进口增速大幅下降,从 2010 年增长 11.7% 下降到 5.9%,而发展中国家进口增长率从 2010 年的 14.9% 降至 11.1%,发展中国家将维持更加强劲进口增长。

(4) 国际金融市场动荡,主权债务危机加重

2011 年 4 月以后,由于宏观经济表现欠佳,发达国家债务危机与银行间融资困境交互影响,投资者避险情绪上升,开始偏向保守型投资、传统的避险资产。瑞士法郎、日元等呈现不同幅度的升值,2011 年 9 月黄金月平均价格达到每盎司 1799.36 美元,是 2009 年 1 月的 2.08 倍。随着全球投资风险偏好的收缩,新兴市场面临资本进一步流出的风险加大。这不仅给新兴市场国内宏观经济和金融体系的稳定性带来不利影响,也给发达经济体和全球金融市场的稳定带来负面影响。

2011 年以来,欧洲主权债务危机不断升级。从公共债务与国内生产总值



的比值来看,欧洲整体上已超过80%,其中希腊、意大利、西班牙、爱尔兰和葡萄牙均接近或超过100%,并可能引发新一轮金融危机。截至2011年6月,美国国债余额达到了14.34万亿美元,占国内生产总值的比例为95.6%。标准普尔也将美国长期国债信用评级从最高级“AAA”下调至“AA+”级。债务危机的影响是深广的,它不同程度地破坏国家信用、损害市场功能、加剧经济波动,并使得未来一年内发达经济体出现衰退的风险上升,全球经济增长亦受其拖累。

2. 国内经济总体形势

(1) 2011年国内经济增长平稳回升

2011年国内生产总值471564亿元,比上年增长9.2%,但增幅较小,为近六年最低水平。其中,第一产业增加值47712亿元,增长4.5%;第二产业增加值220592亿元,增长10.6%;第三产业增加值203260亿元,增长8.9%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为10.1%,第二产业增加值比重为46.8%,第三产业增加值比重为43.1%。总体看,我国经济仍处于由危机应对向常规增长转型的过程之中,也正在开始由传统发展方式向新的发展方式转型。

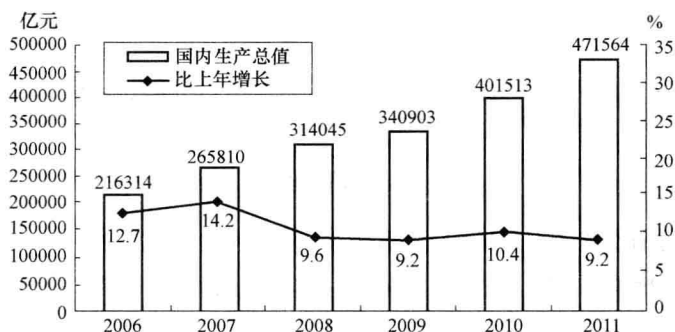


图 1.1-1 2006~2011 年国内生产总值及其增长速度

数据来源:国家统计局

2011年分季度来看国内生产总值增长情况,一季度同比增长9.7%,二季度增长9.5%,三季度增长9.1%,四季度增长8.9%,呈逐季下降趋势。

(2) 2011年价格涨幅高位回落

2011年上半年,价格同比涨幅持续提高。居民消费价格指数(CPI)同比涨幅1~7月份依次为4.9%、4.9%、5.4%、5.3%、5.5%、6.4%、6.5%。与2009年-0.7%、2010年3.3%的同比涨幅比较,CPI涨幅提高十分明显,引起了社会各个方面比较广泛的关注。



2010 年 4 季度~2011 年 4 季度各产业累计国内生产总值及增长情况

表 1.1-1

单位: 亿元, %

季 度	国内生产总值		第一产业		第二产业		第三产业	
	绝对数	同比增长	绝对数	同比增长	绝对数	同比增长	绝对数	同比增长
2010Q1~Q4	401512.8	10.4	40533.6	4.3	187383.2	12.3	173596.0	9.8
2011Q1	97101.2	9.7	5980.0	3.5	46978.2	11.1	44143.0	9.1
2011Q1~Q2	205775.4	9.6	15700.0	3.2	102605.4	10.9	87470.0	9.2
2011Q1~Q3	321219.1	9.4	30340.0	3.8	154675.3	10.8	136203.8	9.0
2011Q1~Q4	471563.7	9.2	47712.0	4.5	220591.6	10.6	203260.1	8.9

数据来源: 国家统计局, 国研网行业研究部资料加工整理

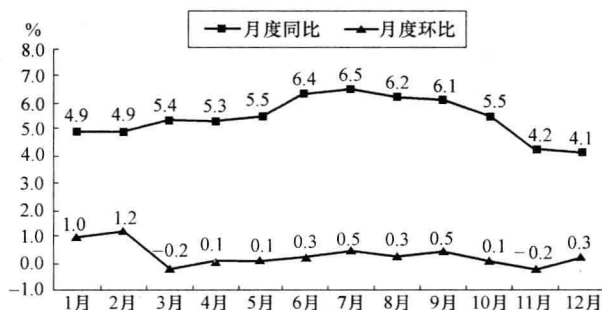


图 1.1-2 2011 年居民消费价格月度涨跌幅度

全年居民消费价格比上年上涨 5.4%，其中食品价格上涨 11.8%。固定资产投资价格上涨 6.6%。工业生产者出厂价格上涨 6.0%。工业生产者购进价格上涨 9.1%。农产品生产价格上涨 16.5%。

(3) 2011 年固定资产投资增长放缓

全年全社会固定资产投资 311022 亿元，比上年增长 23.6%，扣除价格因素，实际增长 15.9%。其中，固定资产投资（不含农户）301933 亿元，增长 23.8%；农户投资 9089 亿元，增长 15.3%。东部地区投资 130319 亿元，比上年增长 20.1%；中部地区投资 70783 亿元，增长 27.5%；西部地区投资 71849 亿元，增长 28.7%；东北地区投资 32687 亿元，增长 30.4%。

在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 6792 亿元，比上年增长 25.0%；第二产业投资 132263 亿元，增长 27.3%；第三产业投资 162877 亿元，增长 21.1%。

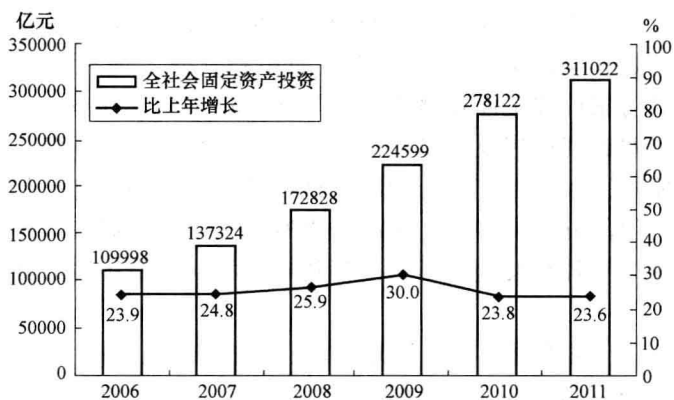


图 1.1-3 2006~2011 年全社会固定资产投资及其增长速度

(4) 2011 年我国贸易顺差显著收窄，贸易发展更趋平衡

全年货物进出口总额 36421 亿美元，比上年增长 22.5%。其中，出口 18986 亿美元，增长 20.3%；进口 17435 亿美元，增长 24.9%。进出口差额（出口减进口）1551 亿美元，比上年减少 264 亿美元，收窄 14.5%。

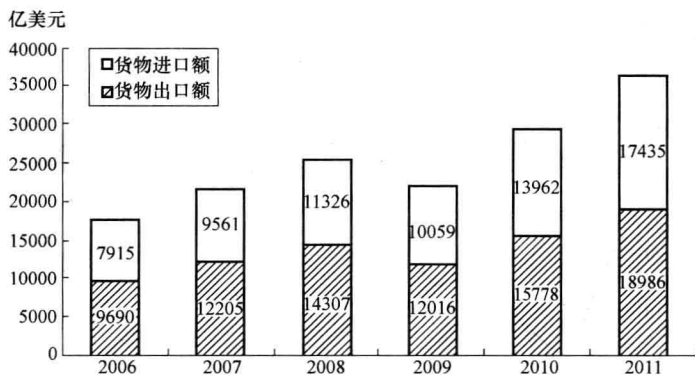


图 1.1-4 2006~2011 年货物进出口总额

2011 年，我国一般贸易进出口 19245.9 亿美元，增长 29.2%，占同期我国进出口总值的 52.8%，所占比重较 2010 年提升 2.7 个百分点。一般贸易项下出现逆差 903.5 亿美元，扩大 85.8%，贸易方式结构继续改善，一般贸易强势回归。

(5) 2011 年我国房地产业调控效果显著，开发投资增速降低

2011 年，在一系列宏观调控政策影响下，全国房地产市场运行呈现以下特点：一是全国房地产开发投资增速自 8 月开始持续回落；二是房地产开



发企业各项资金来源增速与上年同期相比均呈回落态势,开发企业资金压力正在加大;三是在全国商品房累计施工面积和新开工面积平稳增长的情况下,全国商品房累计竣工面积增速与上年同期相比呈上升态势,市场供应量增加;四是消费者观望气氛浓厚,未来一季购房意愿继续下降,全国商品房销量同比增速持续回落;五是全国房价继续延续着下调回稳的趋势,调控效果日渐显著,但部分城市房价上涨压力仍然较大,有些城市调控力度有所放松,保障性安居工程建设进展不平衡等新出现的问题给房地产调控提出了新的挑战。

全年房地产开发投资 61740 亿元,比上年增长 27.9%。其中,住宅投资 44308 亿元,增长 30.2%;办公楼投资 2544 亿元,增长 40.7%;商业营业用房投资 7370 亿元,增长 30.5%。70 个大中城市新建商品住宅销售价格月环比下降的城市个数逐步增加。12 月,70 个大中城市中,环比价格下降的城市为 52 个,比 1 月份增加 49 个。

宏观经济增速下降对我国房地产行业发展产生了负面影响,全国房地产投资增速也持续回落。国家统计局发布的数据显示:2011 年全年全国完成房地产开发投资 61739.8 亿元,同比增长 27.9%,增幅同比回落 5.3 个百分点,比前 3 季度回落 4.1 个百分点。

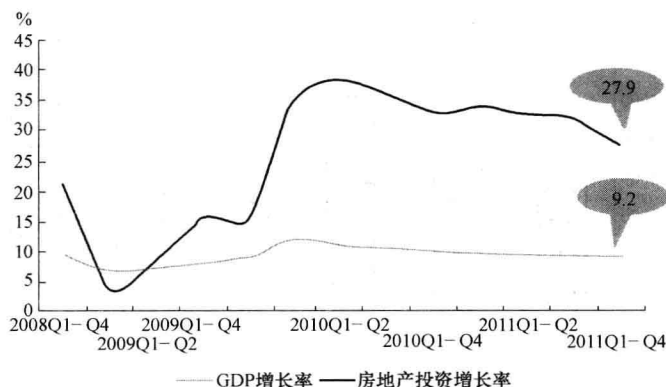


图 1.1-5 2008 年第四季度~2011 年第四季度累计房地产投资和 GDP 增长率变动趋势

数据来源:国家统计局,国研网行业研究部加工整理

从近几年房地产市场走势来看,与很多指标相比,房地产开发景气指数更能准确反映楼市变化。全国房地产开发景气指数(简称“国房景气指数”)以 100 为景气线,100 以上为景气空间,100 以下为不景气空间。最近 6 年以来,全国房地产开发景气指数长时间运行在 100 以上,仅 2008 年底至 2009 年上半



年时低于 100，反映出楼市调控下的市场运行轨迹。

总体上看，在一系列宏观调控政策影响下，2011 年 12 月份国房景气指数继续回落并创 29 个月以来新低。国家统计局发布的数据显示：12 月“国房景气指数”为 98.89，比 11 月回落 0.98 点，比上年同期回落 2.90 点。从分类指数来看：房地产开发投资分类指数为 103.13，比 11 月回落 0.49 点，比上年同期回落 0.74 点；房屋施工面积分类指数为 104.76，比 11 月回落 3.07 点，比上年同期回落 0.05 点；商品房平均销售价格指数为 98.51，比 11 月回落 0.31 点，比上年同期回落 6.03 点。

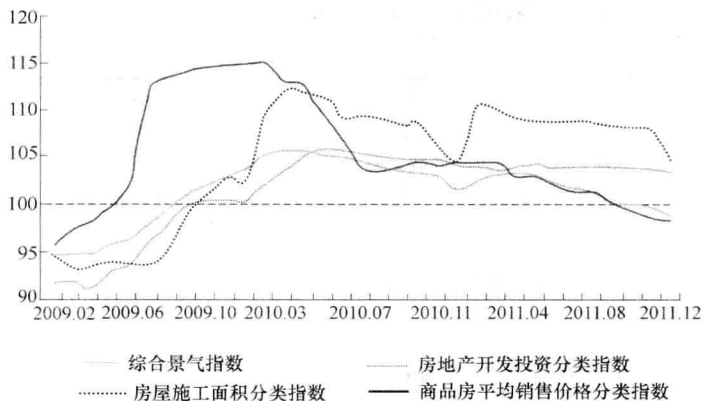


图 1.1-6 2009 年 2 月~2011 年 12 月房地产开发综合景气指数及主要分类指数走势
数据来源：国家统计局，国研网行业研究部加工整理

1.1.2 政策环境分析

2011 年为进一步巩固 2010 年房地产调控成果，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展，政府加大调控力度，综合运用财政政策、货币政策、价格政策抑制投资投机行为、增加房地产有效供给。财政政策方面，主要在房产税改革取得新突破，加大对保障房建设的财政支持力度；货币信贷方面，为抑制通货膨胀，央行年内加息 3 次，提高存款准备金率 6 次，货币政策持续紧缩；价格政策方面，对商品房销售明码标价进行了规定，并反复强调要坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归。

1. 货币政策

我国房地产企业的开发资金主要依赖于银行信贷，因此货币金融政策是决定房地产市场冷热的推动力，对房地产行业的供需有着不可忽视的影响。货币扩张将降低利率，降低房地产开发企业和购房者的融资成本，从而促使房地产