

—— ZHONGGUOSHANGYEDICHANLANPISHU ——

中国商业地产 蓝皮书

2010

■ 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

33
9
0

中国建筑工业出版社

1833126

F299.233
ZH729
2010

ZHONGGUOSHANGYEDICHANLANPISHU

中国商业地产 蓝皮书

F299.233
ZH729
2010

2010

■ 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



1833126

中国建筑工业出版社

7

1833158

图书在版编目 (CIP) 数据

中国商业地产蓝皮书 2010/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, 2011. 9

ISBN 978-7-112-13511-0

I. ①中… II. ①中… III. ①城市商业-房地产-
研究报告-中国-2010 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 174237 号

中国商业地产蓝皮书 (2010)

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

北京同文印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787×960 毫米 1/16 印张: 14 $\frac{3}{4}$ 字数: 280 千字

2011 年 9 月第一版 2011 年 9 月第一次印刷

定价: 38.00 元

ISBN 978-7-112-13511-0

(21291)

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 2009 年及 2010 年商业地产相关数据分析整理的基础上,全面客观反映 2009~2010 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细细致分析。第 2 篇对北京、广州、沈阳、成都、太原、深圳、天津、杭州、银川 9 个城市商业地产相关数据指标进行了详细分析。

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

责任设计:李志立

责任校对:王誉欣 王雪竹

《中国商业地产蓝皮书 2010》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：

住房和城乡建设部政策研究中心

第一太平戴维斯

高力国际

楼市传媒

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：（排名不分先后）

杨 铨 边华才 肖晓俭 文林峰 隋 峰 董少宇 郭献群
何关培 蔡 云 高晓晖 李荣丽 谢靖宇 徐伟成 蔡鸿岩

《中国商业地产蓝皮书 2010》

负 责 人：肖晓俭 蔡 云 文林峰

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：李 雪 陈建兴 张江涛 李培升 张 磊
金 程 秦 璇 宋微婷 马 威 吴 丹

第2篇 中国重点城市商业地产市场报告

负 责 人：徐伟成 高晓晖 谢靖宇 李荣丽

研究人员：林木雄 朱天博 陈松龄 王 鹏 倪 洁
刘晓丹 张 颖 田 甜 袁鑫鑫 董 月
隋 峰 白建新 赵基宁 朱康泉 蒋鸣凤
张若毅 周 怡

序

自 2008 年以来,在世界金融危机和国内经济的压力下,在行业自身调整的推动下,房地产市场出现了新的局面,特别是随着国家出台了一系列调控政策,对于商业地产发展来说,既是机遇,也是挑战。也正为此,许多房地产开发企业,包括万科、合生创展等原专注住宅地产开发的龙头企业纷纷调整战略,进军商业地产。

一方面,近年来我国经济快速稳定发展,GDP 年增长率均在 9% 之上,城市化进程加快,人均收入逐年提高,为商业地产发展创造了良好的经济及社会基础。国家统计局公布的数据显示,2010 年全年商业营业用房投资达 5598.8 亿元,增长率为 33.9%,2010 年全国办公楼投资达 1806.6 亿元,增长率为 31.2%,年增长率均为近七年最高。另一方面,房地产开发企业积累的资金及融资能力、项目开发的经验、成熟的专业团队等因素,也成为房地产开发企业进军商业地产的优势条件。

商业地产虽然近些年取得较大的发展,但仍存在不少问题。一是相比于住宅来说商业地产发展滞后,一些城市甚至出现“商住倒挂”的现象。二是商业地产融资渠道单一,资金的来源方式主要依靠银行贷款。三是商业地产发展不均衡,东部地区商业地产发展较好,内陆地区发展相对较差一些,全国商业地产呈现从东到西、从沿海到内陆的阶梯状发展格局。四是商业地产开发人才缺乏,我国商业地产的开发商大部分是从住宅开发商转变而来,缺乏专业的商业地产知识,既懂商业又懂房地产的人才尤其少。五是商业地产开发企业招商运营难及商业零售商难于找到合适的商铺店面的问题同时存在,如何整合资源实现商业地产与商业零售业共同发展是商业地产开发企业及商业零售商需要共同探讨的问题。

中国正处于城市化加速阶段,未来一段时间大量人口由农村涌入城市,商业的需求也会随之增加,商业需求必将推动商业地产发展,商业地产将迎来一个新的发展阶段,可以预测,未来商业地产将呈现新的特征。一是商业地产需求增加,商业地产价格及租金将上升,“商住倒挂”的局面将会有所调整。二是随着城市化进程加快,商业地产开发热点逐渐向二三线城市及郊区转移。三

是商业地产经营模式将得到改善和发展，商业地产项目运营进一步与国际接轨。

当前商业地产发展机遇和挑战并存，商业地产要取得更大发展需要政府、企业及行业组织共同努力。首先，政府需要落实政策，在宏观调控下，把握好商业地产发展方向和节奏，为商业地产发展提供一个良好的政策和市场环境。其次商业地产企业要夯实内功，加强学习国内外优秀企业经验，熟悉商业地产的发展规律、运营特点和行业要求，外树形象内强素质，顺应时势抓住机遇，稳步拓展。最后，行业相关组织要加强理论研究，适时发布行业发展态势，扩大社会服务功能，既为政府制定政策提供信息咨询，也为企业发展提供行业指导。

中国房地产业协会商业和旅游地产专业委员会，自 2008 年成立至今坚持为政府、企业服务的宗旨，联合中国商业联合会购物中心专业委员会、中国商业联合会步行街工作委员会致力于为房地产企业搭建合作交流平台，实现零距离对接，实现共同发展。真诚希望通过我们的服务，共同创造商业地产的美好明天。

苗乐如
2011年7月

前 言

经过编委会近九个月资料收集、调查及研究,《中国商业地产蓝皮书 2010》圆满完成了。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。

《中国商业地产蓝皮书 2010》力求通过对 2009 年及 2010 年商业地产相关数据分析整理的基础上,全面客观反映 2009~2010 年中国商业地产的市场运行情况。在深入分析 2009~2010 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。

《中国商业地产蓝皮书 2010》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角度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,最后,利用相关计量模型对我国大中城市商业地产投资潜力做出了专业性评价。中国重点城市商业地产市场报告对北京、广州、沈阳、成都、太原、深圳、天津、杭州、银川 9 个城市商业地产相关数据指标进行了详细分析,9 个城市既有东部沿海城市,也有中西部二线城市。

《中国商业地产蓝皮书 2010》是在中国房地产业协会商业和旅游地产专业委员会的组织下,在住房与城乡建设部政策研究中心、第一太平戴维斯、高力国际、楼市传媒等单位的合作下完成的。课题组成员既有房地产、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,还有商业地产行业的相关政府官员。在商业地产数据收集、调查及整理过程中,住房与城乡建设部政策研究中心及中国社科院研究生院的一些博士、硕士付出了艰辛的努力。为此,对参与本书编写的专家学者、企业家、政府官员及博士、硕士表示感谢。

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	14
1.3 商业地产市场供需状况分析	20
1.4 商业地产企业	28
1.5 商业地产融资分析	39
1.6 2011 商业地产行业预测	49
1.7 未来商业地产投资分析与建议	54
1.8 我国大中城市商业地产投资潜力评价	59
第 2 篇 中国重点城市商业地产市场报告	69
2.1 北京市商业地产市场报告	69
2.2 广州市商业地产市场报告	83
2.3 沈阳市商业地产市场报告	100
2.4 成都市商业地产市场报告	115
2.5 太原市商业地产市场报告	132
2.6 深圳市商业地产市场报告	148
2.7 天津市商业地产市场报告	168
2.8 杭州市商业地产市场报告	182
2.9 银川市商业地产市场报告	218



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

商业地产的发展不仅与房地产业自身发展环境密切相关，还深受社会经济环境和政策环境影响。2010 年，一些受金融危机影响的国家已经逐渐走出低谷，但也有些国家市场复苏缓慢，有些国家还出现恶化迹象。国内社会经济在全球经济中依然发展强劲。房地产市场从 2009 年年初开始复苏以来一直高位运行，2010 年更是在宏观调控政策的影响下，出现多次反复与房价上涨趋势。

1.1.1 国际经济及房地产形势

2010 年全球经济复苏呈现明显的差异性，新兴经济体国家经济增长速度明显快于发达经济体，大致是发达经济体的两倍。

1. 2010 年国际经济总体形势

(1) 全球经济形势“冰火两重天”

当前，世界经济发展可谓“冰火两重天”：发达国家经济复苏前景莫测，新兴市场国家经济发展面临过热。主要发达经济体美国、日本和欧元区的复苏前高后低，就业疲软，处于低增长和低通胀的“双低”阶段；而中国、印度和巴西等新兴经济体 GDP 增速始终强劲，但通胀压力也迅猛袭来，进入高增长和高通胀的“双高”周期。“双低”“双高”的经济形势，导致各国财政政策及货币政策迥然不同，美日等发达经济体试图采取更宽松的财政政策及货币政策，欧洲实施“紧财政，宽货币”的政策组合，而新兴市场国家逐渐退出财政



刺激政策,同时已启动加息进程,财政政策及货币政策趋向从紧。

(2) 经济复苏波动性较大,对就业带动作用不明显

在各国经济政策的刺激下及新兴经济体的带动下,全球经济开始走向复苏,但复苏过程波动较大。同时,发达经济体的复苏没有带动就业的复苏,失业率仍然很高。美国失业率为 9.5% 左右,欧洲国家平均失业率与美国差不多,但个别国家就业形势严峻,如西班牙的失业率达到 20%。

(3) 全球贸易复苏面临着一些不确定因素

2010 年,全球经济迎来了广泛复苏的一年,但是“后危机时代”的贸易却渐显紧张格局。各国刺激措施效果逐渐减退,私人消费和投资未能顺利推动经济增长,各国保护国内市场和争夺国际市场的竞争日趋激烈。美国将自身的问题归结为世界范围内的贸易失衡,并企图通过贬值美元、刺激出口、向外输出通胀等方式撇除债务;欧洲国家则将主权债务危机的原因归结为新兴国家低价产品的入侵,于是对包括中国在内的商品生产大国频频发难。各个国家的贸易保护措施不断出台,使得全球贸易在复苏的同时也面临着一些不确定因素。

(4) 发达经济体债台高筑已成为全球长期稳定增长的一个隐忧

2008 年 10 月冰岛主权债务问题浮出水面,2009 年 12 月全球三大评级公司标普、穆迪和惠誉分别下调希腊的主权债务评级,此后欧洲多个国家也开始陷入危机。除希腊以外,爱尔兰、意大利、西班牙、葡萄牙的赤字和债务问题都很突出。严格地说,欧元区 16 个成员中,无一个国家的政府赤字目前在 GDP 的 3% 以内;它们的平均赤字在 GDP 的 7% 以上。2009 年,美国的赤字占 GDP 的比重已经上升超过 10%,日本是 200%。按照这一趋势,至 2015 年,美国的赤字累积量占 GDP 比重要达到 110%,意大利要达到 125%,日本要达到 249%。

发达经济体国家债务不断增加,恶化了本国公共财政状况,削弱了本国主权信用,制约了本国经济复苏。同时,发达经济体的债务危机影响会扩展至其他国家,造成市场出现恐慌情绪,投资环境不稳定影响了国际贸易和投资,成为全球增长的长期隐患。

2. 全球房地产市场状况分析

(1) 发达国家房地产市场处于低迷期

发达国家过去十年的房地产周期与历史上的经济周期明显不同,因为房地产周期变动被银行的信贷强化了。宽松的货币条件和不受约束的金融创新使家庭融资变得更加容易,进而放大了家庭的投资杠杆。去杠杆化使本轮房地产衰退对宏观经济的影响“史无前例”,家庭去杠杆化的过程比公司或金融机构的去杠杆化过程缓慢得多,因为家庭资产负债表中的房地产价值占绝对比重,而



出售房屋比出售股票和债券更加困难。因此，房地产市场复苏比由公司资产负债表相关问题触发的衰退复苏更加艰难。

(2) 欧洲国家房地产市场复苏更为缓慢

房地产市场需求和信贷投放的相互作用促成了像西班牙和爱尔兰这样的国家房地产业的过度繁荣，导致房地产在所有产业中占比“畸高”，扭曲了社会资源的配置。2006年底，西班牙和爱尔兰的房地产业占经济增加值的比重分别为12%和10%，而欧元区的平均比重为7%。过度“繁荣”的房地产业的衰退直接导致产出的大幅下降和失业率剧增，目前西班牙的失业率超过20%。

将本轮房地产周期与经济周期相比发现，发达国家的房地产价格走势和私人消费支出走势与历史走势基本一致，房价趋稳，私人消费逐步恢复，但房地产投资仍远低于历史水平，恢复非常缓慢。历史上，发达国家的房地产投资与房价走势正相关，相关系数约为0.3。IMF预计未来5年发达国家房地产价格将回归到基础价值，每年跌幅在0.5%~1.5%，在此期间，房地产投资将持续低迷。

(3) 亚洲将出现另一轮泡沫

部分亚洲国家和地区，像中国、新加坡和香港地区，尽管其经济基本面对高房价形成了支撑，但由于投资投机性购房比例较高，房地产市场风险日益增大。空置率上升、房贷规模扩张和巨额外资流入（尤其是流入中国）意味着房地产市场依然是过热行业。

(4) 2011年全球商业房地产市场发展趋势

第一，全球商业房地产直接投资额将比2010年的水平增长25%~35%。大量的权益资本将投向房地产市场，新的融资活动将使房地产市场进一步趋于活跃。第二，各大银行和房地产服务提供商将采取更为积极的姿态处置不良资产，从而释放出更多的次级房地产产品。第三，美国的商业抵押担保证券（CMBS）市场将继续保持快速发展势头，但仍将显著低于金融危机前的水平。第四，租赁总量将达到全球金融危机以来的最高水平，企业租户的租赁信心将得到增强，但仍将尽量寻求最佳的租赁条件。第五，亚太地区将超过欧洲和北美地区，引领全球租赁市场的上升势头。第六，优质地产的表现将继续好于次级地产产品。第七，一线城市中优质产品的匮乏将迫使投资者转向二线城市。第八，拉美地区将继续保持强劲增长势头，从而赢得企业租户和投资者的大力青睐。第九，众多市场中甲级办公楼存量的匮乏将开始限制企业租户的迁租选择。第十，国内企业将在亚太地区崭露头角，这在印度和中国尤其明显。

3. 全球经济形势及房地产市场对商业房地产影响评价分析

中国当前已经与世界经济融为一体，虽然现在中国在其他发达国家经济



低迷的情况下仍然保持经济强势增长的势头,但如果美日欧国家出现经济二次探底的情形必然导致中国经济增长后劲不足。从以上分析可以看出世界经济正逐渐走向复苏,中国经济将继续保持增长趋势,中国商业房地产市场前景较好。

世界房地产市场较为低迷,“双低”“双高”经济形势和货币政策的差异,衍生出经济增速差和利差,进而影响全球资本流动。高增长和利差扩大趋势下,中国面临的问题则是短期涌入流动性过多。涌入大量热钱必然投资于商业房地产,在为商业房地产融资提供方便的同时易引发商业房地产市场过热,这是需要引起高度关注的一种态势。

1.1.2 国内经济及房地产形势

2010年,在全球经济缓慢复苏的大背景下,我国经济从应对国际金融危机的特殊状态,成功地转入了常规增长轨道,全年GDP增长率接近10%。房地产市场在中央出台的众多政策调控下有所回落,从过热转向冷静。

1. 经济运行开始回归正常增长轨道

2010年前三季度我国GDP同比增长10.6%,增速比上年同期加快2.5个百分点。其中一季度GDP同比增长11.9%,二季度增长10.3%,三季度增长9.6%,增速逐季趋缓。这一方面与2010年以来实行或强化的房地产调控政策、节能减排政策、淘汰落后产能政策等有关;另一方面也与上年经济增速的“前低后高”有关,该基数显然也影响到今年经济“前高后低”的走势。总体而言,经过短期调整后,我国经济增长已经趋于稳定,这将有利于经济结构调整和发展方式转变。

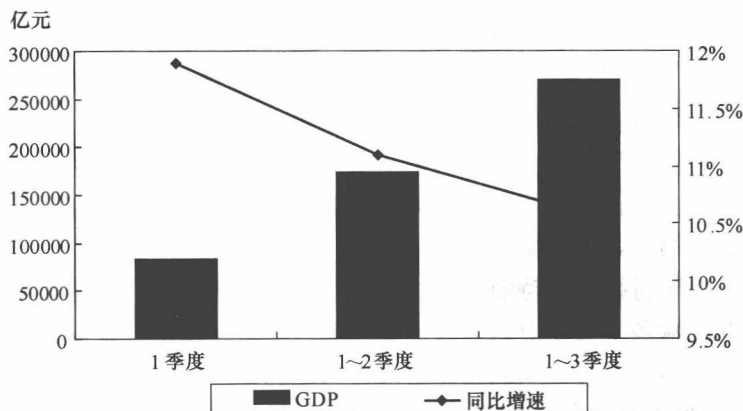


图 1.1-1 2010 年前三季度 GDP 同比增速图



2. 固定资产投资放缓，投资结构发生变化

2009年，我国经济能迅速扭转增速下滑势头，主要得益于一揽子经济刺激计划。其中，政府主导的投资快速扩张发挥了关键作用。但随着政府主导的投资增长逐步下降，市场驱动的投资成为增长的主要动力。2009年全年城镇固定资产投资同比增加30.5%，截止2010年11月各月城镇固定资产投资同比增速均低于27%，相比于2009年投资放缓。2010年城镇固定资产投资中国有及国有控股投资比重均比2009年减少，国有及国有控股投资同比增速逐月减小。

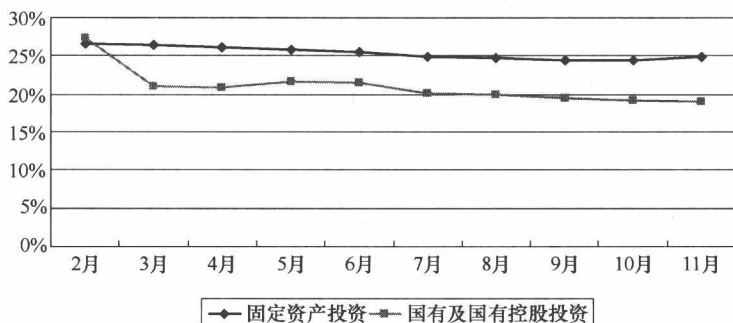


图 1.1-2 固定资产投资与国有及国有控股投资同比增速对比图

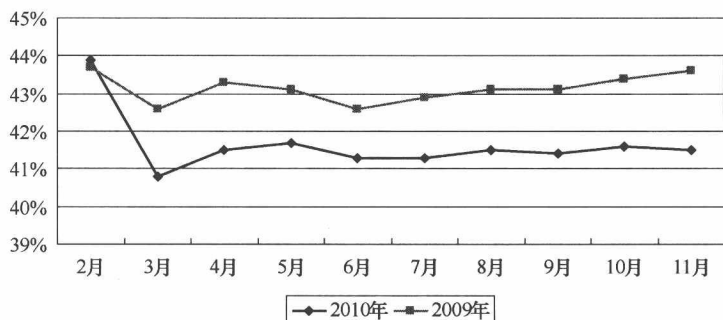


图 1.1-3 2009年与2010年1~11月国有及国有控股投资比重对比图

3. CPI 环比上扬，通胀压力明显加大

受倒春寒、洪涝灾害等特殊天气和国际市场农产品价格上涨等因素影响，2010年居民消费价格呈逐月上升趋势。1月份CPI同比增长1.5%，11月份CPI同比增长已达5.1%，再次刷新年内纪录并创下28个月以来的新高。在经济增长趋稳的同时，物价的上涨开始引发对通胀的担忧。

4. 城市化率稳步提高，但仍然滞后于工业化

改革开放三十年来，我国城市化速度稳步提高，由1978年17.92%提高

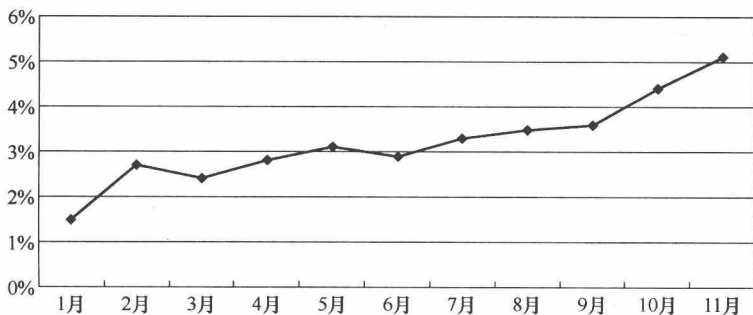


图 1.1-4 2010 年 1~11 月 CPI 同比增长速度图

至 2009 年 46.6%，据有关专家估计，2010 年的城市化率将达 50%。然而与美国、日本、印度等国家相比，由于我国城乡二元结构及国家投资建设比重较大等多种原因，我国城市化相比于工业化滞后 11%~12%。城市化滞后，严重影响到我国服务业的发展及产业的升级。

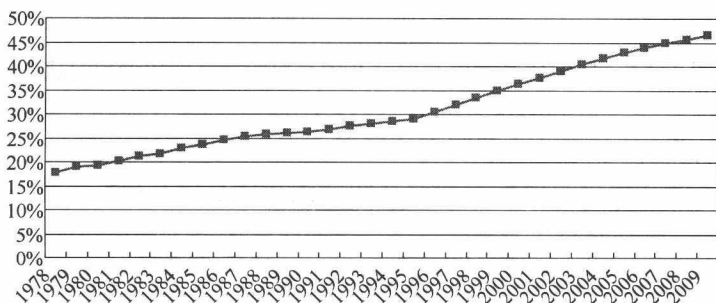


图 1.1-5 1978~2009 年各年城市化率

5. 房地产投资稳步增加，但也有所回落

2010 年，在房地产宏观调控政策的作用下，房地产投资增速仍然强劲，但从 5 月份开始，增速有所回落。2010 年 2 月，房地产投资及住宅投资同比增速分别为 31.1% 及 32.8%。2~5 月，房地产投资及住宅投资同比增速逐月增加，5 月房地产投资及住宅投资同比增速分别为 38.2% 及 35.7%。5~11 月，房地产投资及住宅投资同比增速逐月降低，11 月房地产投资及住宅投资同比增速分别为 36.5% 及 34.2%。

6. 销售面积及销售额逐月提高，但增速呈降低趋势

2010 年，房地产市场依然火爆，在强有力的宏观调控下有所降温，但年

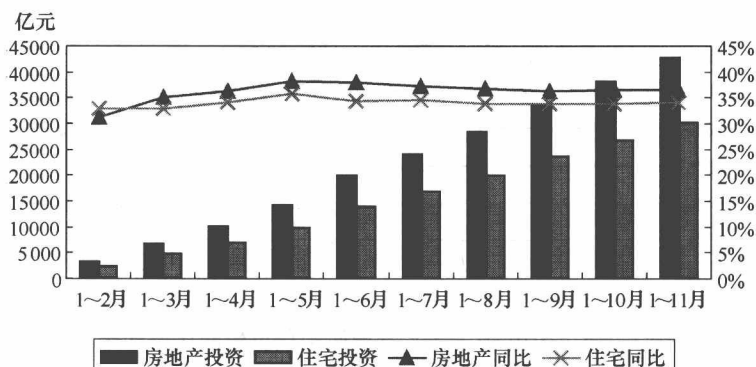


图 1.1-6 2010年1~11月房地产及住宅投资增速图

底又有回升趋势。2010年1~2月，商品房销售面积及销售额为7155.18万平方米、4115.74亿元，同比增加38.2%、70.2%。3~8月，同比增速一直回落，8月份销售面积及销售额同比增加6.7%、12.6%。9~11月，同比增速有回升趋势，至11月份，销售面积及销售额同比增加9.8%、17.5%。

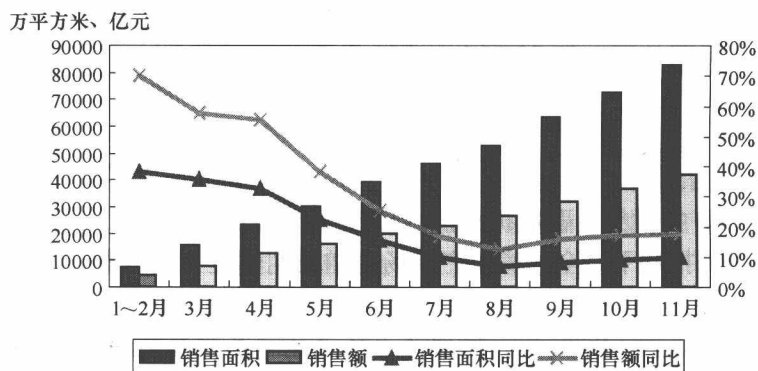


图 1.1-7 2010年1~11月房地产销售面积及销售额增速图

7. 房屋销售价格同比增速及环比增速波动较大

2010年房价仍在高位运行，2010年11月，房屋销售价格同比增加7.7%，环比上升0.3%。1~4月，房屋销售价格同比增速逐月增加，4月同比12.8%，4~11月，同比增速逐月减少。房屋销售价格环比增速波动较大，4月环比增速最大，为1.4%，受“4.27新国五条”的影响，5~8月环比增速急剧下降，6月环比增速为-0.1%，7月、8月环比增速均为0%，大有楼市降温之势，然而9月、10月、11月环比增速又有所回升。