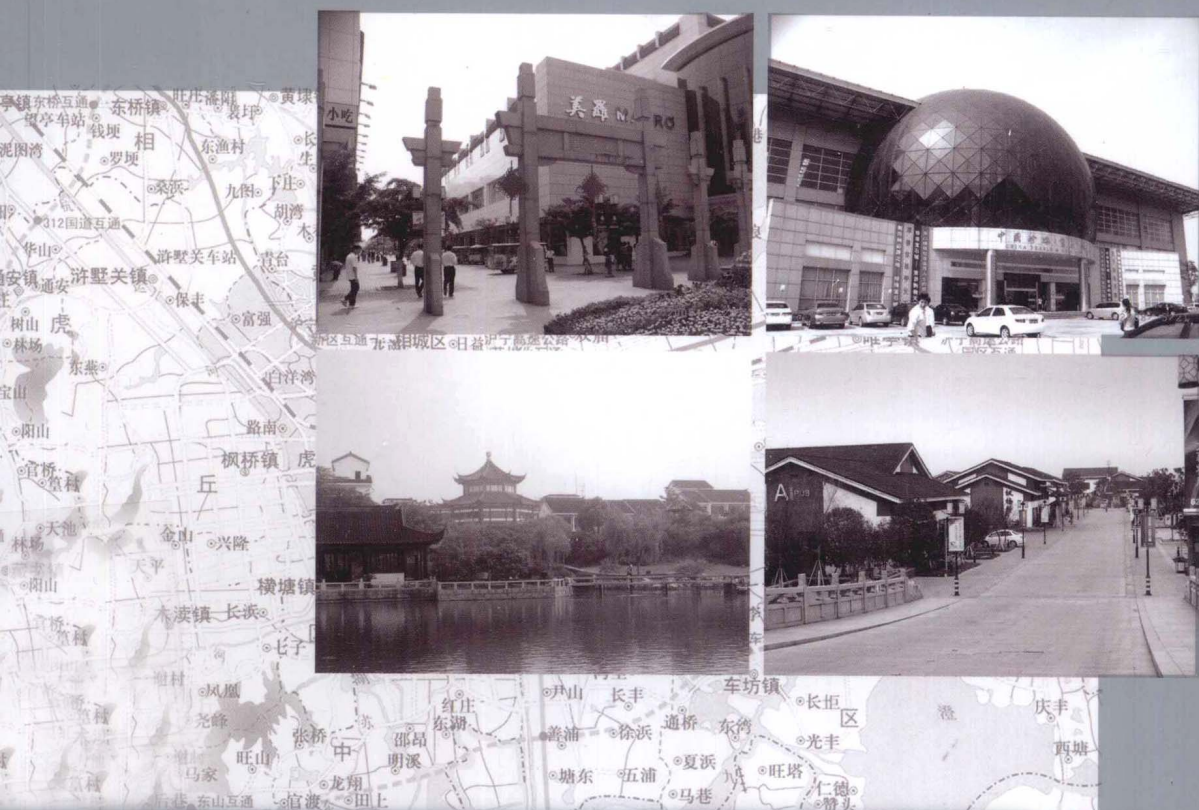


长三角商业地产丛书

苏州商业地产

Suzhou Commercial Real Estate

陈戎 胡昊 主编



上海交通大学出版社

长三角商业地产丛书

苏州商业地产

陈 戎 胡 昊 主编

上海交通大学出版社

内 容 提 要

本书是第一本系统介绍和研究苏州商业地产的著作。

本书在简单介绍苏州市的基本情况、房地产市场情况、商业地产现状后,对当前的房地产形势及政策进行了研究与分析;随后,从以下五个方面对苏州的商业地产进行分析和研究:一、苏州各商业中心情况,既介绍了各商业中心的业态组合、租金等情况,还对各商业中心的发展作了研判;二、专题研究苏州的酒店业(包括分布图、价格水平、入住率等)、大型购物中心(分布图、租金水平等)、专业市场(分布图、租售价格水平、分析与展望等)、邻里中心等业态;三、商业地产相关研究,包括苏州商业地产开发模式、土地情况(土地供应量、价格、容积率、出让计划等)、投资机会等;四、相关专家对苏州商业地产未来的展望;五、苏州典型商业地产案例分析。

本书的最大特点是所有资料均由作者实地调研所得,以确保资料的真实性和准确性。

本书适合房地产投资及研究等相关人士参考阅读。

图书在版编目(CIP)数据

苏州商业地产/陈戎,胡昊主编. —上海:上海交通大学出版社,2009
(长三角商业地产丛书)
ISBN978-7-313-05967-3

I. 苏... II. ①陈... ②胡... III. 城市商业—房地产—概况—苏州市 IV. F299.275.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 152472 号

苏州商业地产

陈戎 胡昊 主编

上海交通大学出版社出版发行

(上海市番禺路 951 号 邮政编码 200030)

电话:64071208 出版人:韩建民

常熟市梅李印刷有限公司 印刷 全国新华书店经销

开本:710mm×1000mm 1/16 印张:21 字数:346 千字

2009 年 10 月第 1 版 2009 年 10 月第 1 次印刷

ISBN978-7-313-05967-3/F 定价:48.00 元

版权所有 侵权必究

《苏州商业地产》编委会

主 编 陈 戎 胡 昊

编委会成员

张家春	邢元志	毛正峻
丁 科	郑迦宁	周 航
俞越申	胡微红	赵小宛
董伟麟	黄 健	闻 蔚

前 言

《苏州商业地产》是上海交通大学龙乐城市发展研究中心推出的长三角商业地产系列丛书中的第一本。

随着社会经济的持续快速发展,我国房地产业正在逐渐改变以住宅为主的发展模式,包括办公楼、酒店、购物中心、专业市场等多种业态的商业地产异军突起,日益受到关注。另一方面,尽管我国在商业地产开发和运营上积累了丰富的实践经验,但在理论研究上尚存在大量的空白点,鲜见针对具体城市的系统和深入的研究。

上海交通大学龙乐城市发展研究中心是一家由上海龙乐投资管理有限公司提供支持的研究机构。基于以上原因,中心选择将商业地产作为一个重要的研究领域。中心建立了长三角最完整的商家、品牌数据库及最权威的出让土地数据库,在这两大数据库的基础上,中心开始着手研发项目招商辅助决策系统以及长三角17座城市的商业地产专题研究。本书就是该系列研究的第一项成果。上海龙乐拥有丰富的房地产服务经验,致力于为商业地产开发商提供全方位商业解决方案,提供的服务包括决策咨询、招商、销售代理、商业运营、商业物业管理等。上海龙乐的实务经验也将为中心的各项研究工作提供支撑。

之所以首先选择苏州,主要基于以下考虑:①苏州商业地产发展在17个城市中具有典型性和引领作用,而近几年又正是苏州城市及商业最迅猛发展的时期;②龙乐在苏州开展了较多的项目,有苏州地方优势,本书的前期调研工作也得到龙乐苏州公司同仁的大力支持。

本书的编著过程就是一次专题研究的过程。2008年组织了专门的编委会,十多次赴苏州对商业中心、零售商业、酒店、专业市场等进行了深入的调查和分析。

在此过程中,我们得到了苏州众多机构的大力协助,在此谨向他们表示衷心的感谢!

本丛书第二册《上海商业地产》已经启动。我们相信,随着中心实践经验的不断积累和理论水平的逐步提高,我们将有机会给读者贡献更多的信息和专业启示。

陈 戎

2009年7月

目 录

第1章 苏州市及其房地产发展概况	/ 1
1.1 苏州市社会经济发展概况	/ 1
1.2 苏州市房地产发展概况	/ 5
第2章 国家及地方房地产政策研究	/ 7
2.1 近年来房地产业国家宏观调控的背景	/ 7
2.2 近年来国家宏观调控政策研读	/ 8
2.3 苏州市最新城市规划及商业布局规划解读	/ 21
第3章 市级商服中心研究	/ 37
3.1 观前街	/ 37
3.2 石路商圈	/ 48
3.3 南门商圈	/ 57
3.4 苏州中新工业园区	/ 75
3.5 苏州高新区	/ 94
第4章 区域商服中心研究	/ 102
4.1 枫津商业街	/ 102
4.2 凤凰街与十全街商圈	/ 112
4.3 吴中商圈	/ 130
4.4 相城区商圈	/ 141

第5章 专题研究 / 153

- 5.1 酒店研究 / 153
- 5.2 大型购物中心研究 / 171
- 5.3 专业市场研究 / 195
- 5.4 邻里中心研究 / 240

第6章 商业地产相关研究 / 254

- 6.1 苏州商业地产开发模式 / 254
- 6.2 苏州商业地产用地分析 / 280
- 6.3 苏州商业地产投资机会分析 / 292

第7章 苏州商业地产展望 / 308

- 7.1 苏州商业地产发展前景良好 / 308
- 7.2 苏州商业地产发展的良好外部条件 / 309
- 7.3 基于风险分析的有选择开发策略 / 311
- 7.4 苏州商业地产开发模式与商业投资机会分析 / 312
- 7.5 “邻里中心”是社区商业新模式 / 313
- 7.6 苏州吴中区商业地产展望 / 315
- 7.7 苏州市商业地产面临的机遇和挑战 / 317
- 7.8 商业地产重在长远规划 / 321
- 7.9 苏州商业地产业态调整势在必行 / 321
- 7.10 苏州商业地产的“三新”与未来发展 / 322

后记 / 324

第 1 章 苏州市及其房地产发展概况

1.1 苏州市社会经济发展概况

苏州是我国重要的历史文化名城、著名的风景旅游城市,也是中国首批优秀旅游城市。苏州位于长江三角洲中部,东邻中国最大的经济、金融、贸易和航运中心上海,南接浙江,西抱太湖,北依长江。苏州境内气候温和,土地肥沃,物产丰富,自古以来被誉为“人间天堂”。

苏州辖区总面积 8 488 平方公里,现下辖张家港市、常熟市、昆山市、太仓市、吴江市、吴中区、相城区、平江区、沧浪区、金阊区,以及苏州工业园区和苏州高新区。2008 年末全市户籍总人口 629.75 万人,比上年增加 5.32 万人,其中市区户籍人口 238.21 万人,比上年增加 2.91 万人。

表 1-1 苏州全市及各县(市)土地、人口分布情况

地 区	土地面积(平方公里)	2006 年末总人口(万人)
全市	8 488.42	616.07
市区	1 649.72	230.15
张家港	772.40	88.78
常熟	1 094.00	105.48
太仓	620.00	46.14
昆山	864.90	66.68
吴江	1 092.90	78.84

注:市区及县级市土地面积中不含大型湖泊水域面积。(资料来源:中国苏州网 www.suzhou.gov.cn)

苏州是一座千年古城,始建于公元前 514 年,距今已有 2 500 多年的历史,目前仍坐落在春秋时代的原址上,基本保持着“水陆并行、河街相临”的双棋盘格局和“小桥、流水、人家”的古朴风貌。境内文物古迹有 539 处,其中国家级 34 处、省级 101 处。中国唯一保存完整的水城门——盘门就坐落在苏州古城南面的盘门风景区。

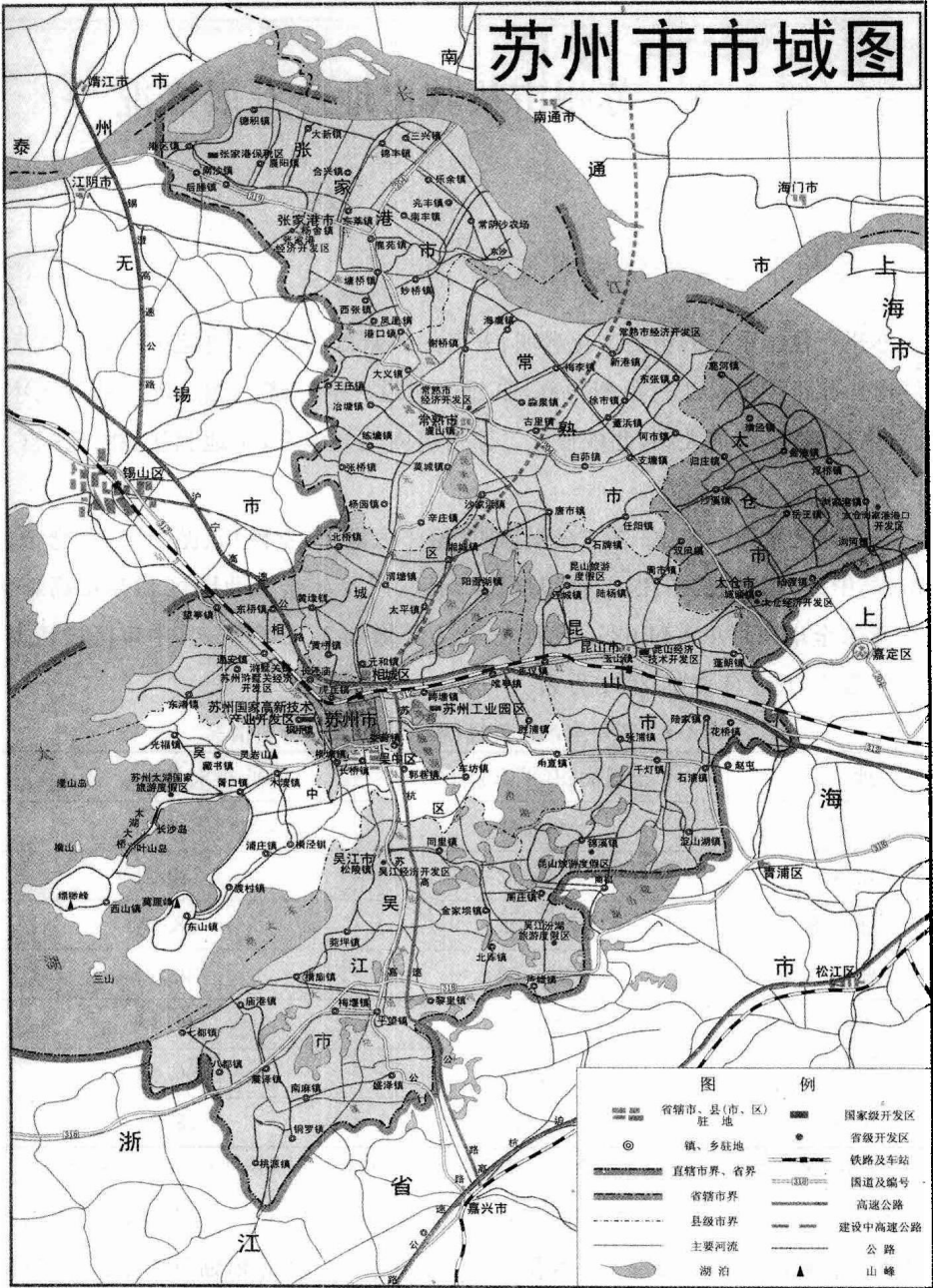


图 1-1 苏州市市域图

(资料来源:《苏州市地图册》,福建省地图出版社,2003)

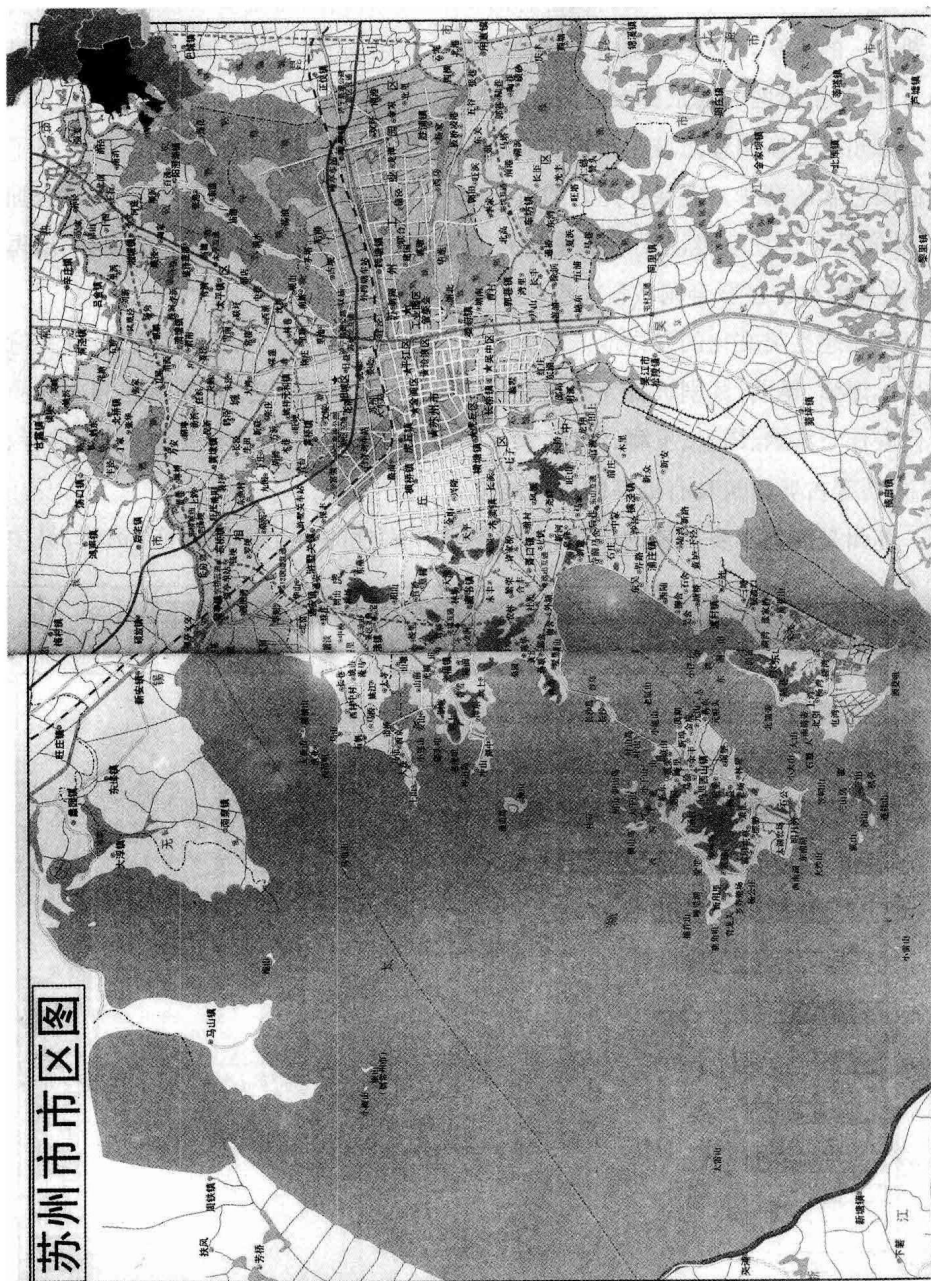


图 1-2 苏州市市区图

(资料来源:《苏州市地图册》,福建地图出版社,2003)

苏州是东方水城。水域面积占总面积的 42%，湖泊河流星罗棋布，中国四大淡水湖之一的太湖，4/5 的水域在其境内，东山、西山、光福、石湖、虞山、尚湖等风景区分布其间，举世闻名的京杭大运河贯穿南北。

苏州是一座园林之城。市内古典园林是世界文化艺术的瑰宝，集中体现了东方造园艺术的精华。现保存完好的古典园林有 60 余处，中国四大名园中，就有拙政园、留园两个。拙政园、留园、环秀山庄、网师园、狮子林、艺圃、耦园、沧浪亭、退思园 9 个古典园林已被联合国教科文组织列入《世界遗产名录》。

苏州还是吴文化的发祥地。历史上文坛贤能辈出，绘画、书法、篆刻、诗文流派纷呈。评弹、昆曲、苏剧被誉为苏州文化的“三朵花”，昆曲是“人类口述和非物质文化遗产代表作”；苏绣、缂丝、玉雕、泥塑、宋锦和木刻等精湛工艺品享誉海内外；古寺、古塔、古桥等古典建筑具有极高的历史地位。

苏州是江南水乡古镇的典范，其中颇具代表性的有昆山的周庄、锦溪，吴中的

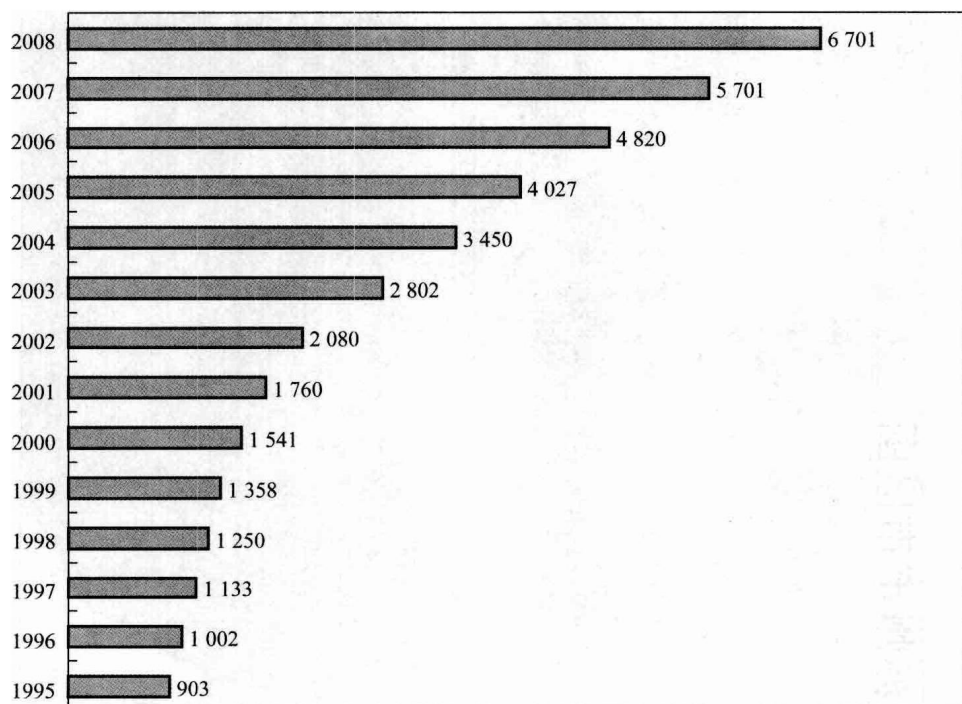


图 1-3 苏州市地区生产总值历年增长情况(单位:亿元)
(数据来源:苏州市 2008 年统计年鉴)

木渎、甪直和吴江的同里。这些古镇完整地、大量地保留着明、清两代的古宅,保持着原有的古朴风貌、水乡特色、民俗风情和田园风光,有很高的文物价值、社会人文研究价值和历代建筑艺术价值。

改革开放以来,苏州市经济持续快速发展,综合实力位居全国城市前列。进入21世纪以来,苏州经济在高平台上继续实现稳定增长,产业发展更趋协调,结构升级调整优化,发展方式有效转变。2008年全市实现地区生产总值约6701亿元,按可比价计算比上年增长12.5%,按现行汇率计算人均GDP超过1万美元,全市实现地方一般预算收入668.9亿元。

1.2 苏州市房地产发展概况

2000年以来,苏州市房地产市场繁荣活跃,一、二级市场联动发展,开发力度加大,投资规模扩大,市场房价飙升。房地产业得到长足发展,产业作用日益显现,产业地位日趋增强,从投资与消费两个方面拉动了国民经济发展,成为苏州经济的重要支柱产业。

苏州房地产发展的主要成效体现在以下几个方面:

(1) 推动了城市化的步伐。房地产业的快速发展,成为政府进行大规模城市改造和城市化建设的重要资金来源,使得城市空间结构得以优化,城区范围迅速扩大。

(2) 产业地位提升。近十年来,房地产价格、增加值、经济地位均得以上升,房地产业增加值在GDP中占有重要比重,成为苏州经济的支柱产业之一。

(3) 居民住房条件得到改善。随着商品房的不断建设交付,居民的居住条件大为改观,居住环境不断优化,人均居住面积超过20平方米。

(4) 房地产市场繁荣,住房保障工作受到重视。基本建立了健全的房地产市场体系,市场繁荣,供需两旺,一、二级市场联动发展,成交活跃。在房地产市场不断发展的同时,近年来政府积极推动住房保障工作,先后制订了《苏州市住房建设规划(2006~2010)》、《苏州市市区解决城市低收入及中等偏低收入家庭住房困难发展规划(2008~2012年)》和《苏州市住房保障实施办法(暂行)》等。苏州工业园区的住房公积金政策与新加坡接轨,具有一定的特色。

2007年,苏州市进一步加强和完善对房地产市场的宏观调控,合理引导住房消费与住房开发建设,房地产业继续保持稳健发展。全市房地产开发投资565亿元,

比上年增长 20%，占全社会固定资产投资的比重为 23.9%。其中，住宅、商业营业用房和办公楼投资分别增长 16%、53% 和 38%，占房地产投资的比重为 75%、2.4% 和 17.4%。商品房施工面积为 5700 万平方米，增长 7%；竣工面积为 1600 万平方米，下降 12%。商品房销售额为 980 亿元，增长 53%，其中住宅销售额为 820 亿元，增长 56%。房屋二级市场置换交易活跃，市区存量房交易成交面积为 275.93 万平方米，其中住宅 211.45 万平方米。规范存量土地的利用和转让，全市拍卖、招标和挂牌交易用地 2800.52 公顷，全市建成定销房面积 56 万平方米。

总的来讲，近 10 年来苏州房地产市场呈现健康、良好发展的态势，房地产业的发展对改善民众居住条件，提高居民生活水平，改善城市面貌，促进苏州经济发展发挥了其应有的作用，也为下一轮的发展奠定了良好的基础。苏州房地产业在经历一个繁荣和快速发展期以后，房地产市场进入宏观调控后稳步发展阶段。随着苏州“两个率先”进程推进，房地产市场将有一个新的发展机遇。

第2章 国家及地方房地产政策研究

2.1 近年来房地产业国家宏观调控的背景

2003年以来,我国商品住宅价格持续上涨,从先前中心城市的上涨到二三线城市,住宅价格也呈“飞涨”的势头。据统计:2004年商品房平均售价比上年增长14.4%。其中,住宅平均售价全年增长15.2%,为1998年以来的最高增幅,而2004年国内GDP增长率为9.5%,全国居民消费价格指数比上年上涨3.9%。进入2005年后上涨势头依然不减,70个大中城市房屋销售价格上涨7.6%。根据国家发展改革委发布的房地产市场运行情况分析显示,2006年全国商品住宅平均销售价格为3132元/平方米,其中6个城市新建商品住宅价格同比涨幅超过10%,全国70个大中城市新建商品住房价格同比上涨6.4%;2007年全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨7.6%,涨幅比2006年高2.1个百分点;新建住宅同比上涨8.2%,二手住宅同比上涨7.4%,分别比2006年高1.8和2.1个百分点。房价的年年攀升,已影响到经济社会的持续稳定发展和百姓生活,引起了党和政府的极大关注。

不合理的高房价对经济社会造成了不良影响,表现在:①高房价与房地产开发企业高利润使社会经济要素配置错位,导致房地产业投资居高不下,并导致上下游产业的畸形发展;②高房价使城镇居民可支配收入中的绝大部分支付了房款,不得不缩减其他消费,产生了消费的“挤出效益”;③高房价使居民购房不得不依赖银行金融支持,个人住房按揭贷款的增加使整个银行体系的风险也在积累;④高房价直接引致了“买不起房”和“穷人无房”现象的发生,社会中低收入群体的基本权利无保障;⑤高房价扭曲了居民的正常预期,引发了“投机炒房”现象。

面对房价的高位上涨及其造成的不良影响,国家对房地产业宏观调控的力度加强。继2005年宏观政策纷纷出台后,2006年的房地产政策力度加大,涉及面包括供应结构、土地、金融、税收、交易环节管理等,而且可操作性更强,体现国家稳定房价,实现居者有其屋,促进房地产市场可持续发展的决心。

但在2007年11月后,由美国的次级贷危机引发的全球性金融海啸,对中国的

房地产也产生了巨大的影响,我国的房地产市场在经历了从2007年11月至2008年5月约半年时间的盘整后,从2008年6月起,全国的房地产市场进入了调整期,主要表现为成交量的一路萎缩和成交价格的快速下跌,并且国民经济各部门均出现了明显的下跌趋势。在此情况下,我国政府从2008年9月起,结束了几年来对房地产行业的调控,又多次调低准备金率、调低存贷款利率,并且在全国范围内开展了救市行动。

下面对近年以来出台的主要房地产政策进行研究和分析。

2.2 近年来国家宏观调控政策研读

2.2.1 近年来国家对房地产业的调控政策研究及分析

近年来国家对房地产行业的调控,主要集中在以下几个方面:

2.2.1.1 金融篇

1) 央行加息并上调准备金率

由于2007年CPI屡创新高,为了遏止CPI上涨,央行在2007年3月18日、5月19日、7月20日、8月15日、9月15日和12月21日,连续进行6次加息,并10次上调银行准备金率,从2007年初的9%调至2008年6月的17.5%。

频繁加息,对于房地产市场的影响相对其他行业更为明显。如今按揭置业是投资置业者购买房产的主要方式,连续的加息,增加投资置业者的投资成本,加之“股市”、“基金”的火热局面,投资者将资金转向股市,楼市的观望气氛逐渐加重。

虽然加息是合理调控货币信贷投放、稳定通货膨胀预期的最佳手段,但由于存贷利率均在高位,再次的加息势必对房地产市场产生更为严重的影响。加息看似势在必行,但如何协调和稳定市场比加息显得更为重要。

存款准备金是指金融机构为保证客户提取存款和资金清算需要而准备的在中央银行的存款。存款准备金是央行宏观调控的重要手段之一,调高存款准备金就是紧缩银根,使得银行放贷规模缩小。

对于房地产行业,银行的紧缩银根,不仅给房地产开发带来开发压力,也抑制了住房贷款的增长,抑制了依靠银行贷款的房地产购买和投资行为。

2) 二套房

中国人民银行、中国银监会 2007 年 9 月 27 日联合下发《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》。对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的,贷款首付款比例不得低于 40%,贷款利率不得低于中国人民银行公布的同期同档次基准利率的 1.1 倍。

建行将以户为单位认定“第二套房”,其中北京地区第二套房的贷款首付比例提高至 50%,同时结合各地情况作适当调整,实施标准不搞“一刀切”。其他已公布信息的银行均采用比较宽松的以“个人”为单位的认定标准。如华夏银行上海分行以“个人”为单位认定“第二套房”;光大银行也以“个人”为单位认定“第二套房”,但还清贷款后再申请房贷的仍被视为“第二套房”。

虽然从 2003 年开始中国人民银行就不断加强对房地产信贷业务的规则制定,但力度和影响力远远不及今年的“9·27”政策。受到“美国次级信贷”危机的影响,加之上半年房地产价格的迅速上涨,房地产投资、投机势头强劲,提高首付的目的在于打压投资、投机需求,减少银行的风险。这个方法对于房地产投资的热点地区深圳、上海等城市影响较大,对于一些二、三线城市则影响甚微。

提高二套房贷款首付和利率将会有效地抑制非刚性购房需求,有效地减少投资性购房,对于囤房不售的开发商将是致命的打击。但由于供应趋紧,未来房价还不能说有比较大的下降幅度。由于各大银行对“第二套房”界定不一致,二套房贷政策似乎在实施过程中会打折扣,从而降低央行的预期。

2.2.1.2 税收篇

1) 物业税

物业税(Property Tax),即对于财产的征税,又称为不动产税,以土地、房屋等不动产为课税对象,要求承租人或所有者每年都要缴付一定税款,同时所缴纳的税值会随着其市值的升高而升高。即对于拥有的不动产所需缴纳的税费,属于持有税。在西方发达国家,不动产税一般是地方政府的主要财政收入,所占比重为 40%到 70%左右,其和所得税、增值税一起被称为国际通行的三大税种。

国家税务总局和财政部已于近日批准安徽、河南、福建、天津四省市为房地产