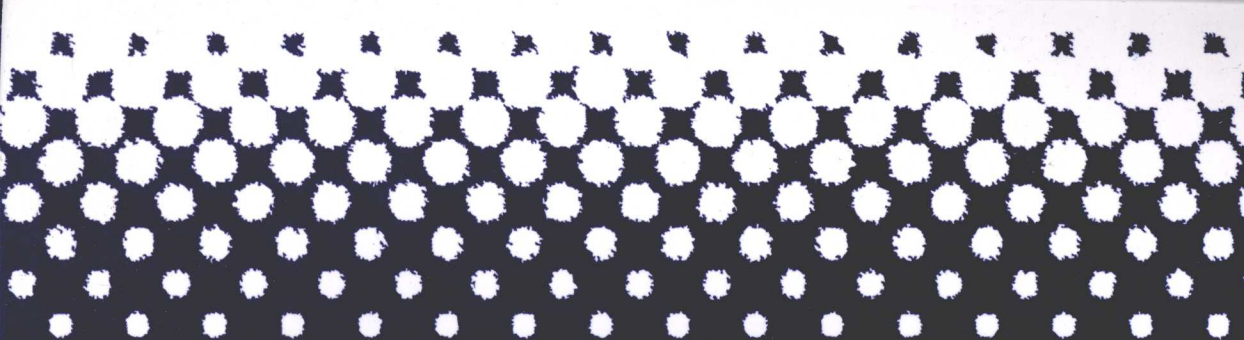




中国商业地产 蓝皮书 (2009)

中国房地产业协会商业地产专业委员会
主编 / 房超

- 中国商业地产市场总报告
- 中国重点城市商业地产市场报告
- 中国购物中心发展报告

中国商业地产 蓝皮书 (2009)

中国房地产业协会商业地产专业委员会

主编 / 房 超

- 中国商业地产市场总报告
- 中国重点城市商业地产市场报告
- 中国购物中心发展报告

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(2009)/房超主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2009

ISBN 978-7-112-11372-9

I. 中… II. 房… III. 城市商业—房地产—研究报告—中国—2009 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 170745 号

责任编辑: 封 毅

责任设计: 郑秋菊

责任校对: 刘 钰 陈晶晶

中国商业地产蓝皮书(2009)

中国房地产业协会商业地产专业委员会

主 编/房 超

*

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

北京天成排版公司制版

世界知识印刷厂印刷

*

开本: 787×960 毫米 1/16 印张: 15¼ 字数: 308 千字

2009 年 11 月第一版 2009 年 11 月第一次印刷

定价: 39.00 元

ISBN 978-7-112-11372-9

(18618)

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)

《中国商业地产蓝皮书 2009》编委会成员

主持单位:

中国房地产业协会商业地产专业委员会

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

汉博顾问

新浪乐居

楼市传媒

编委会主任: 房超 朱中一

编委会委员: (排名不分先后)

肖晓俭	李 明	李 轍	刘世春	毛大庆	王 镰	赵 海
蔡鸿岩	郑 中	焦 青	丁劲松	朱友军	郭 杰	严家荣
何关培	陈希勇	董少宇	孟晓光	郑修建	贺建亚	郭献群
梁 蓓	徐伟成	王 永	文林峰	蔡 云	殷苏峰	陈 楷

《中国商业地产蓝皮书 2009》

负 责 人: 肖晓俭 蔡 云 文林峰 徐伟成 王 永

第 1 篇 中国商业地产市场总报告

负 责 人: 蔡 云 文林峰

研究人员：李 雪 蒋 挺 姜 明 李 昊 高 峰
黄 婷 黄耿华

第2篇 中国重点城市商业地产市场报告

负 责 人：徐伟成

研究人员：王 永 倪 洁 刘晓丹 罗奕莎 王 琼
金 楠 李浩华 曹化行

第3篇 中国购物中心发展报告

负 责 人：王 永

研究人员：牟 迪 鲍旭峰 张海勇 田 威 王 侨
赵神殿 赵保军 李永乐 付 新 程维斯

把握规律 务实求进

——写在前面

商业地产自身的规律和特征是什么？它在产业定位中该如何界定？我国商业地产的发展的真实状况到底如何？实际操作中又应该怎么做？

商业地产虽然承载了独特的功能，但在我国房地产超乎常规的发展背景下，这些问题并未得到深入的研究和梳理，不论是政府主管部门，还是行业组织，抑或地产商和商业领域的同行，未能形成统一的认识，而这些问题又反过来制约了商业地产的健康发展。

目前至少在以下三个方面需要我们需要思考和认真地解决。

商业地产和住宅地产应该有明显的分野

商业地产作为一个房地产的重要组成部分，经过改革开放以后的快速发展，到今天已经达到了相当的规模，对我国城市发展的作用越来越突出，尤其是在确定城市可持续发展功能方面所产生的影响正在日益凸现。

与住宅地产相比，商业地产具有完全不同的一些特质和规律。

首先，商业地产实际上是产业链的中间环节，它要为后期的经营做平台。所以在开发商业地产的过程中，更大程度上要求市场定位准确，并且在建设和开发的过程当中就得考虑运营和管理。商业地产自身规律就是这样要求，如果不遵循这个规律，商业地产就很难做好，即使有些个别的、暂时的成功，也只是偶然的。从规律性讲，商业地产就是要建设、开发、运营、管理一体化，它要长时间承受市场的压力，不仅是承受开发建设阶段的市场风险，同时还要承受在运营过程当中的风险。这是商业地产一个很突出的特点，所以它要求的综合的支持和执行力都相当高。

其次，商业地产是资金密集型的行业，回收周期比较长，与金融产业链联系比较紧密，受金融产业链的影响更加突出，对经济环境尤其是金融政策方面的反应相对更加敏感。

第三，商业地产在整个房地产产业发展的地位中非常突出，在国民经济的



地位也非常显著,在城市营造可持续发展能力方面承担极为重要的角色。比方说,它在安置劳力,解决就业方面有着不可取代的位置,尤其城市化进程发展到比较高的阶段,它的解决就业的功能就越来越突出。

由于宏观上对商业地产规律、特质界定不清晰,导致商业地产在政策层面上得不到区别对待,视作一般房地产行业,所以它虽然在城市发展和国民经济发展中贡献度大,但是承担的难度和压力也很大,还受到了基本上和他们不相干的、作为大产业的负面政策的影响。比如说宏观调控时,往往不分住宅产业还是商业地产,而是笼统说房地产行业。控制房价和商业地产的发展本来是两个概念,但是由于我们过去对商业地产的价值和地位研究得不够,所以带来了很多问题。

这种混沌不分的局面不改变,将使商业地产未来健康发展多所掣肘。

我国商业地产在某些领域和外国差距在加大

要解决好关于商业地产的关键问题,除了研究其发展的规律,还必须对我国目前的商业地产现状有一个清晰的、客观的基本判断。

在我国一些高水平的购物中心包括华贸中心、新光天地、上海的恒隆广场出现之后,很多专家或者业界评论表示,我国有些商业达到了国际水准,所以我们曾一度觉得我们和国外的商业地产的差距缩小了。

但是通过近两年我们对欧美大都会城市甚至中小城市商业进行反复考察后发现,实际上我们国内的商业地产和他们的商业地产之间的差距不是在缩小,而是在拉大。我们只是和他们五年以前的商业业态缩小了差距,或者说和他们某种商业业态缩小了差距,但是就全业态的商业地产而言,我们差距还是很大的,甚至是在加大。在对商业地产的理解上,在理念、规划等方面,他们实际上又出现了新的模式。

近几年由于市场的变化,由于消费群体生活方式的变化,他们商业地产已经有了很大的创新。通过分析这些国际先进的商业案例,才明白原来我们思考的还很不到位,研究的还很不到位。有很多业态,在我们看来认为根本不可能的,他们却已经做得很好。其中最突出的,是他们的市场定位很准。在国外发展到比较成熟的阶段,商业地产基本上是定性了,基本上是定制化。在建设之前,实际已经有了比较确定的经营方,这个确定的经营方不一定是签约的,但是它是确定的。比方它给是某个业态的零售业准备的,它即使没有签约,将来接盘的时候也不会有太大的问题,因为它有经验,这个模式已经得到固化。

现在是体验型经济,不是简单来买东西了,而是来体验的。在他们看来,商业理所应当给别人提供一种生活方式,你可以不提供,但是客户是用脚投票



的。市场这只无形的手就促使你走向了全新的商业业态。这就是市场推动创新，创造一种新的生活方式，让客户、消费者不由自主的去响应，产生天然的互动，形成良好的可持续发展的态势。

现在国内房地产开发商对商业地产开发诸多问题感到很困惑。商业地产是房地产这个产业里最复杂的产品，过去我们习惯做的地产项目都是工期比较短，急功近利地做。这些做法和商业地产的这种自身的规律是不吻合的，致使市场定位时，对商业零售业，包括对自身的规划定位研究得不够，在开发过程当中，又受到各方面特别是招商、运营这些问题的困扰，最终的结果是：一方面市场上对优质的商业地产有强烈的需求；另一方面，很多商业设施却出现空置或者没有发挥其应有的作用，造成大量的重复建设，对商业地产的健康发展非常不利。

行业的发展需要扎实有效的基础研究

通过对商业地产的规律和特点逐步探索、掌握，形成基本共识，如何把商业地产做得更好，少走弯路，还要我们同业中人发挥集体优势，整合资源，认真花精力全面摸清我国商业地产的发展现状和特征，扎扎实实做研究，充分交流，夯实基础。

从最近一年多的交流当中，我们会发现越来越多的地产商正在从事商业地产，以住宅开发为主的开发商，其商业地产的比重在增加，这样势必造成对商业地产的规律和特征的研究就变得非常重要。就是行业本身，商业地产本身也应该加强对商业地产规律和特征的研究，因为这毕竟是一个新鲜的行业。

目前，无论是行业协会，还是同业中自发的同行探讨，通过充分交流，集思广益，把国内商业地产的经验、教训当成一笔共同财富，进行分享，并与政府主管部门、社会各界形成畅通的交流渠道和平台，都是推进我国商业地产健康发展的积极尝试。但在在目前看来，这些工作还不够突出，还需要付出更多的努力。

商业地产是非常大的课题，在国外它是一个非常系统的工程。这个问题现在摆在我们面前，怎么去解决？需要很多人，也需要很长时间，需要我们不断地总结和交流经验，不断地去提升，才能逐步达到成熟的阶段。

中国房地产业协会商业地产专业委员会成立后，通过组织调研、考察，对全国的商业地产基本现状和特点进行系统的梳理和厘清，最终结集发布《中国商业地产蓝皮书(2009)》，是专业委员会务实、求进宗旨的体现，对促进商业地产健康发展必将产生积极的影响。

前 言

中国房地产业伴随着改革开放的前进历程逐步发展壮大，在市场的催生下，从单一的住宅房地产开发走向多元化、多层次的市场细分，产品种类日渐丰富。商业地产应运而生。当前，商业地产已成为房地产业中最具专业性的分支。

商业地产项目具有投资规模大、投资回收期长的特点，对于大部分以住宅为主的房地产开发企业，面临着新的机遇与挑战，迫切需要了解商业地产的发展轨迹、市场运行特征以及未来发展空间等。特别是面对当前纷繁复杂的国际国内经济形式，更需要深入研究和分析市场走势，总结商业地产发展规律。为此，中国房地产业协会商业地产专业委员会与住房和城乡建设部政策研究中心、第一太平戴维斯、汉博顾问公司、新浪乐居、楼市传媒等单位共同组成课题组，由行业知名专家主持编写，完成了《中国商业地产蓝皮书(2009)》，旨在为政府决策、企业投资提供相对完善、翔实、科学的判断依据，促进行业的持续健康发展。

本书认为商业地产开发是一项多元化、多层次、多业态大跨度的产业经济活动，是生产和消费的结合部和连接体，直接关系国民经济的协调、稳定和发展。近年来，随着城市化进程的加速发展，新建商业地产的开发规模不断扩大，在城市中扮演着越来越重要的功能角色和空间角色。它对城市空间、城市环境、城市经济的影响必将日益深入和持久。

本书力求全面客观地反映 2008 年中国商业地产的市场运行情况。在深入分析 2008 年商业地产市场发展态势，研究全国及重点城市商业地产各项指标、重点业态购物中心市场发展状况基础上，根据美国金融危机及国内外经济形势变化背景，提出商业地产未来市场发展前景与对策。

《中国商业地产蓝皮书(2009)》实际包括四个部分，分别为《中国商业地产市场总报告》、《中国重点城市商业地产市场报告》、《中国购物中心发展报告》、《中国商业地产十大经典案例研究》。其中，前三个报告分别为本书的第 1 篇、第 2 篇、第 3 篇，《中国商业地产十大经典案例研究》将单独成册，随后出版。报告数据来自国家统计局、第一太平戴维斯、房地产交易部门及中介



机构等。

展望中国商业地产的发展前景，其作为住宅地产的必要补充，必将与住宅地产互相带动，共同发展。国务院近期出台了扩大内需的政策，通过加大基本建设投资力度，特别是优先加强基础设施的建设，提高人民生活水平，增强居民消费能力等一系列利好政策，必将促进房地产业快速走出低谷，迎来新一轮的发展机遇。未来，零售业以及与此相关联的商业地产仍有无限的发展空间。商业地产必将会在促进社会经济发展等方面发挥重大作用。

限于研究组成员的水平有限与时间仓促，本报告中仍有不当之处，恭请批评指正。

目 录



第1篇 中国商业地产市场总报告	/001
1.1 商业地产的概念界定与分类.....	/001
1.2 商业地产发展历史与沿革.....	/002
1.3 商业地产发展宏观背景.....	/006
1.4 2008年商业地产发展状况	/010
1.5 2008年中国商业地产发展运行特征、成就与存在问题	/018
1.6 商业地产发展前景预测与展望.....	/023
第2篇 中国重点城市商业地产市场报告	/029
2.1 2008北京市商业地产市场报告	/030
2.2 2008天津市商业地产市场报告	/045
2.3 2008上海市商业地产市场报告	/056
2.4 2008重庆市商业地产市场报告	/080
2.5 2008沈阳市商业地产市场报告	/111
2.6 2008杭州市商业地产市场报告	/119
2.7 2008宁波市商业地产市场报告	/138
2.8 2008广州市商业地产市场报告	/161
2.9 2008成都市商业地产市场报告	/175
第3篇 中国购物中心发展报告	/188
3.1 购物中心定义.....	/189
3.2 中国购物中心的发展历史.....	/191



3.3	中国购物中心的分类.....	/195
3.4	中国购物中心分布结构分析.....	/198
3.5	中国购物中心业态研究.....	/205
3.6	中国购物中心经营研究.....	/215
3.7	中国购物中心存在问题与解决思路.....	/220



第1篇

中国商业地产市场总报告

商业地产的发展与社会经济发展密不可分，社会经济发展水平直接决定着商业地产的发展规模和速度。商业地产又是房地产市场的重要组成部分，房地产市场的整体发展状况直接影响着商业地产的发展态势，国家对于房地产市场的宏观调控也会直接或者间接地对商业地产的运行产生重大影响。2008年的中国商业地产市场，与国内外经济形势走势一样，经历了初期火热、中期盘整合后期理性的发展轨迹。但是，中国经济的长期看好，房地产市场需求的巨大潜力，都预示着未来商业地产具有良好的发展前景。

1.1 商业地产的概念界定与分类

商业地产是具有地产、商业与投资三重特性的综合性行业，它兼有地产、商业、投资三方面的属性，既区别于单纯的投资和商业，又有别于传统意义上的房地产行业。

1.1.1 商业地产的定义

概括说，商业地产是指一种房地产形态，此类物业是用来满足各种经营商家的使用功能需求，并通过向经营商家收取租金的形式获得收益。

广义上的商业地产定义比较宽泛，包括酒店、商场、写字楼等都被纳入到商业地产的范畴，这些广义的商业地产有一个共同点，那就是可能存在使用者与投资分离的市场，这是和住宅房地产的最大区别。

本报告所指狭义的商业地产，即指不包括酒店和写字楼的商业物业。如具有零售、餐饮、休闲、娱乐和旅游功能的地产项目。



本报告研究的商业地产,是指作为商业用途的房地产物业,包括各种零售、餐饮、娱乐、健身服务、休闲、旅游等经营用途的房地产形式。从经营模式、功能和用途上区别于普通住宅、公寓、写字楼、别墅等房地产类别。

1.1.2 商业业态分类

按照目前商务部的分类方法,国内商业业态分类如下:

有店铺销售:食杂店、便利店、折扣店、超市、大型超市、仓储会员店、百货店、专业店、专卖店、家居建材商店、购物中心、厂家直销中心;

非店铺销售:电视购物、邮购、网上商店、自动售货亭、电话购物。

1.1.3 商业地产的分类

1. 从服务对象上分

商业地产分为产业商业地产和消费商业地产两大类,区别在于前者是为产业链中的上下游提供服务的,不涉及大众消费者,如物流库房、各种批发市场、展览中心等都属于此类;后者主要服务于普通大众消费者,满足他们的购物、餐饮以及休闲娱乐的需求。

消费商业地产又可以从建筑形态上和业态集合上进行细化分类。

2. 从建筑形态上分

商业地产可以分为独立商业、商业裙楼、底商、商业街等几种类型,这几种建筑形式的商业物业各有其自身的优劣势,适合于不同的开发需求。

3. 从业态聚合上分

商业地产可以分为购物中心、专业店(百货、超市及各种单一品类的集合店如国美电器、居然之家等)和专卖店(单一品牌下的单一品种或多品种的店铺)、综合市场。

1.2 商业地产发展历史与沿革

1.2.1 商业地产发展历史与沿革

纵观商业地产发展史,商业地产主要依托于经济发展的大环境,由于政策开放程度的不同,商业地产发展也呈现出不同特征。随着商业业态的丰富和革新,商业地产的布局逐渐走向专业化和多样化,商业地产的投资模式从单一的



供需关系市场模式走向了多元化,地产商不仅关注其初期投资的直接回报率,更注重物业的增值和二次投资、三次投资的附加值^①。

商业地产最早出现于19世纪50年代,在欧美日等发达国家,商业地产起源较早,运作模式已经成熟^②。美国是商业地产特别是购物中心的发源地,二战后最突出的特点就是向郊区化发展,20世纪80年代后,其开发建设模式逐渐以更新改造市区内原有旧商业设施为重点。欧洲各国的商业地产与其他建筑类型如教堂、住宅、市政厅等混合布置,即使新建或改扩建的商业设施也完全与城市结构脉络相协调,并将商业地产的开发建设与城市、城镇风貌的保护相结合。因此,欧洲商业地产的开发在创造商业价值的同时,更多地注重历史、文化、环境的保护,并将旅游资源的开发利用纳入其中。日本、东南亚的商业地产大体上于20世纪80~90年代兴起,目前已进入了快速成长期,其适应各自本土的发展模式已基本成型^③。

世界主要国家和地区商业地产市场发展情况

表 1.2-1

国家和地区	商业地产市场主要特征
美国	商业地产的发源地,旧有商业设施改造和更新,郊区化现象明显
欧洲	商业地产开发与原有城市格局和风貌保护相协调
亚洲	快速增长期,逐渐形成适应本土发展的商业地产模式

在产权方面,国外商业地产主要由房地产信托投资基金等战略投资机构全部持有经营,不分割销售。长期持有、只租不售早已成为国际公认的规范化的商业地产运作模式。国外较大的商业地产开发商不仅具备雄厚的资金,而且还拥有一流的专业商业运营公司,如全球最大的商业地产运营商 KIMCO 公司在美国和加拿大拥有 525 家购物中心,西蒙地产集团在美国拥有 250 多家购物中心,GGP 地产公司拥有 160 多家购物中心。亚洲最大的房地产企业之一新加坡嘉德置地在新加坡、日本、马来西亚、印度、中国等地拥有 50 多家商场。而目前国内的商业地产经营运作模式还尚未完全成熟,经营范围和活动空间也与国际水平有差距。

① 黄建斌,商业地产及其项目定位研究. 天津大学硕士学位论文,2005.

② 韩亚东,我国商业地产经营模式应用研究. 中国海洋大学 MBA 硕士论文,2008.

③ 曾庆红,商业地产项目开发模式研究——以柏西商都为例. 北京交通大学,2007.

中美商业地产经营比较表^①

表 1.2-2

	位置	经营模式	经营内容
美国商业地产	郊区	物业所有者并不通过零售和商业服务盈利,而是通过出租物业盈利,是纯粹的房地产经营者	零售、餐饮、娱乐、公共服务等;大型购物中心有较多公共活动空间
中国商业地产	城市中心	物业所有者就是零售或服务经营者,当然目前出租柜台、铺面也逐渐增多,但物业所有者并没有转化成纯粹的房地产经营者	零售为主,少量餐饮、娱乐,一般公共活动空间较少

1.2.2 中国商业地产发展历史与沿革

我国商业地产是经济体制改革和市场经济的产物。在计划经济体制下,商业设施与网点的建设完全依赖于政府的商业发展计划,进入壁垒多,商业用房的开发受到严格的投资规模限制。而随着改革开放的深入,商业地产由于其提高城市品位、拉动就业、扩大内需、增加税收中立竿见影的效果,成为各级政府大力扶持的行业,这也造成了商业地产裂变式的发展。在这短短的二十余年时间里,我国商业地产经历了萌芽—兴起—发展—相对过剩—理性回归五个阶段:

我国商业地产发展历程的五个阶段

表 1.2-3

阶段	时间	特征
萌芽阶段	1980~1995	港澳地产商在五星级酒店和高档写字楼的建设投资
兴起阶段	1995~1998	住房制度改革和旧城商业区改造带来的发展契机
发展阶段	1998~2002	房地产开发商以高姿态进入商业地产市场,商业地产转变为一个独立、高利润的产业
相对过剩阶段	2002~2005	商业地产出现局部过剩,空置率居高不下,大量商业地产开发企业出现销售危机
走向理性阶段	2006~至今	商业地产市场逐渐走向有序和成熟,商业中心服务目标转型

1. 萌芽阶段(1980~1995)

从1980年以来,港澳地产商(如新鸿基、新世界、长江实业等)^②最早在

^① 刘勤,商业地产租赁估价模型研究——以大型商业零售连锁企业为例,上海交通大学硕士论文,2007.

^② 罗明华,商业地产定位研究[D].昆明工业大学MBA学位论文,2008.



内地实施商业地产开发,包括五星级酒店和高档写字楼的建设。项目选址一般都在北京、上海等大城市和沿海开放地区。五星级酒店的建设部分自营,部分委托喜来登、希尔顿等国际知名管理公司进行经营。高档写字楼还附带大面积裙楼,比较有代表性的是上海广场、时代广场、北京赛特购物中心、恒基商场等。这是我国商业地产概念从外引入的萌芽。

2. 兴起阶段(1995~1998)

商业地产的兴起是由于我国住房制度改革和旧城商业区改造带来的发展契机。住房制度的改革为地产商提供了空前的市场机遇和政策空间。房地产开发企业将沿街一层住宅改为商铺对外销售,开始了中国特色的原始商业地产的形式。而旧城区改造和新城区建设中,政府制订了商业区发展蓝图,将旧城改造、道路拓宽,房地产开发与商业重建相结合,大大推动了城市商业地产的发展^①。

3. 发展阶段(1998~2002)

这一阶段的明显特点是开发商都是以高姿态进入商业地产市场,商业地产转变为一个独立、高利润的产业。随着国民收入的不断提升,拉动内需政策的加强,社会保障设施的完善,全国掀起了商业地产开发的热潮,很多新兴的商业模式出现,商业中心高度发达,商业地产开发商也因此获得了丰厚的利润,其股份资本开始复杂化,投资也有些盲目和混乱。

4. 相对过剩阶段(2002~2005)

商业地产出现局部过剩,空置率居高不下,业内大量商业地产开发企业出现销售危机。由于资本的积累,很多住宅开发企业有能力参与商业地产的开发,商业区人流密集,政策管理措施不到位,造成了重复建设和资源浪费,同质化竞争和闲置率上升,造成全行业投资收益率低和无利可图的现象。

5. 走向理性阶段(2006年至今)^②

随着国家对商业地产业宏观调控政策的深入,商业市场逐渐走向有序和成熟,商业地产也开始向理性回归。从世界各国的商业中心转型的成功经验不难看出,如纽约的第五大道、香港铜锣湾、东京银座、北京的王府井这样的商业中心都变成了城市名片,其服务对象都是从市民转向旅游者,适当承担市民消费任务(主要是周边人群和高端消费领域),市民消费任务转由分布在市区各个点的集约型商业功能区承担。

这五个阶段的分界并不明显,但是可以从中看到我国商业地产的大致走

① 李运安. 我国商业地产发展现状及趋势 [J]. 房地产导刊, 2005(9): 50-51.

② 洪翌. 中国商业地产面临的问题及其对策. 华东师范大学硕士学位论文, 2006.