**2015年三季度苏锡常城市市场简报——商铺、办公篇**

**一、概况**

据国家统计局数据统计，2015年前三季度全国经济运行总体平稳有序，前三季度内国内生产总值48.78万亿元，比去年同期增长6.90%，经济增长稳中趋缓。从产业结构来看，第三产业增加值25.08万亿元，同比增长8.40%，三产比重进一步提高。前三季度固定资产投资总额39.45万亿元，同比增长10.30%；服务业投资22.13万亿元，同比增长11.20%。社会消费品零售总额21.61万亿元，同比增长10.50%。中央继续保持稳增长、促消费、保投资的导向，继续降准降息，降低首套房商贷首付及二套房公积金首付，取消限外令，降低房屋转让手续费，营造宽松的市场环境，缓解企业投融资压力，增强房地产行业持续回暖动力。随着金九的收官，市场总体取得不错的成绩，商业、办公市场也略有回升。

苏锡常作为经济发达地区，前三季度经济稳中有升，三市经济总值突破2万亿元；三市社会消费品零售总额接近7000亿元，商铺市场、办公市场氛围较好，商办市场有所回暖。

**二、商铺市场**

**（一）苏州**

2015年前三季度，苏州市地区生产总值10434.65亿元，同比增长7.3%；固定资产投资4604.37亿元，同比下跌2.7%；社会消费品零售总额3240.9亿元，同比增长8.6%,总体来看，经济增长稳中有降。

从供给看，三季度商业用房新增供应1528套，同比下降1.23%，环比上涨10.72%；新增供应面积13.22万平，同比下跌14.16%，环比上涨34.62%。2015年以来，苏州市商品房市场总体向好，在住宅市场大好的影响下非住宅市场也渐渐转好，新增供应量不断提升。三季度新增供应量主要集中社区商铺和商业综合体，社区商铺总体低首付的特点，开发商推盘更为积极。

图1 苏州市2014年三季度至2015年三季度商业用房供应量

从成交看，三季度商业用房成交套数1240套，同比下跌29.02%，环比下跌23.97%；成交面积12.38万平，同比下跌30.45%，环比下跌4.62%。三季度商业用房成交量总体保持平稳，出现小幅下跌。商业用房成交主要集中在综合体，且投资风险可靠性更高的小面积投资商铺更受欢迎。

图2 苏州市2014年三季度至2015年三季度商业用房成交量

三季度成交均价17657.72元/m2,同比下跌2.07%，环比上涨10.20%。随着苏州大型土拍地王的不断涌现，苏州商品住宅均价大幅提升，三季度商业用房均价也水涨船高，环比二季度有了明显提高。近一年多来，苏州商业用房均价变化较快，一方面房地产市场环境变化较快，另一方面商业用房业态丰富，价格差异较大。

图3 苏州市2014年三季度至2015年三季度商业用房成交均价趋势

**（二）无锡**

2015年前三季度，无锡市地区生产总值6135.04亿元，同比增长7.1%，其中：第三产业增加值2996.09亿元，同比增长9.6%；固定资产投资3535.65亿元，同比增长6.3%；社会消费品零售总额2071.47亿元，同比增长8.8%。

三季度无锡市商业用房新增供应1152套，新增供应面积9.99万平米，环比增长46.36%，商业用房开发商推盘积极性有所提高。

三季度商业用房成交879套，同比下降43.11%，环比下降53.79%；成交面积13.16万平米，同比增长6.90%，环比下降17.85%。三季度在供应有明显加推的基础上，成交量有所下滑，但大户型商业用房成交量明显提升，对去化原有的商业用房库存有明显进展。

图4 无锡市2014年三季度至2015年三季度商业用房成交量

无锡市近一年多时间成交均价主要维持在12500元/㎡左右，但受到个别项目集中成交备案影响，成交均价会有所波动。

**（三）常州**

2015年前三季度，常州市地区生产总值3823.05亿元，同比增长9.1%，其中：第三产业增加值1806亿元，同比增长10.1%；固定资产投资2502.7亿元，同比增长6.9%，其中：服务业投资1161.1亿元，同比增长6.6%；全市社会消费品零售总额1448.1亿元，同比增长9.9%；规模以上服务业实现营业收入505.4亿元，同比增长10.6%。

三季度常州市商业用房新增供应726套，环比增长5.37%；新增供应面积7.53万平米，环比下跌18.88%。常州市商业氛围总体表现平稳渐好的趋势，但为了加快库存去化，开发商推盘进度仍然趋缓。

三季度常州市商业用房成交面积8.41万平米，同比下跌29.84%，环比增长45.23%。三季度社会消费品零售总、服务业营业收入均有明显增长，商业用房成交量也出现明显上涨，市场有所好转，但与去年同期相比还是有一定的差距。

图5 常州市2014年三季度至2015年三季度商业用房供应量和成交量走势

三季度商业用房成交均价17657.72元/m2,同比下跌7.50%，环比下跌2.08%。从2014年三季度以来，商业用房成交均价整体呈现下跌的趋势，一方面市场环境不佳，供需失衡的情况下市场进入买方市场，另一方面商业用房的投资价值不及商品住宅，商业用房市场热度稍稍欠缺。

图6 常州市2014年三季度至2015年三季度商业用房成交均价走势

**三、办公市场**

**（一）苏州**

三季度写字楼新增供应497套，同比增长14.25%，环比增长33.24%；新增供应面积7.75万平，同比下跌35.63%，环比增加81.07%。三季度写字楼新增供应有明显提升，且新增供应以大户型为主。由于园区湖东CBD板块的崛起，近两年来加推量较多，目前可售量最多的也集中在湖东CBD板块。

图7 苏州市2014年三季度至2015年三季度写字楼供应量

三季度写字楼成交197套，同比下跌40.66%，环比下跌45.13%；成交面积4.29万平，同比下跌50.06%，环比下跌44.79%。三季度写字楼成交量与二季度相比有所下滑，主要由于二季度成交量有大幅度的提升，酒店式公寓等业态成交占比较大，但总体还是保持较为稳定的趋势。三季度成交房源主要为大户型房源，且湖东CBD为销售主力。

图8 苏州市2014年三季度至2015年三季度写字楼成交量

截止9月底，苏州市办公市场可售量5266套，可售面积103.59万方，出清周期（从面积看）超41个月，去化风险较高。

三季度写字楼成交均价14151.73元/m2，同比下跌19.76%，环比下跌5.92%。自2014年以来，受市场遇冷的影响，办公楼市场下行态势更为明显，成交均价整体呈现下跌的趋势。由于经济下行的影响，空置率也在进一步提高，总体来看，办公楼市场回暖有一定的压力。

图9 苏州市2014年三季度至2015年三季度写字楼成交均价趋势

**（二）无锡**

三季度写字楼新增供应352套，同比下跌86.47%，环比下跌19.27%；新增供应面积2.41万平，同比下跌88.89%，环比下跌17.47%。无锡市办公市场总体呈现供过于求状态，写字楼整体库存超过190万平，近阶段新增供应明显放缓，库存去化压力有所缓解。

图10 无锡市2014年一季度至2015年三季度写字楼供应量

三季度写字楼成交1334套，同比增长71.69%，环比增长48.72%；成交面积8.82万方，同比增长102.76%，环比增长48.74%。三季度写字楼成交量明显上涨，且小户型成交有所增加。三季度成交量的提升，对缓解库存压力有重要作用，但190万方的库存，即使无新增供应，去化期至少5年。下阶段，去库存仍然是重点任务。

图11 无锡市2014年一季度至2015年三季度写字楼成交量

**（三）常州**

三季度写字楼新增供应461套，环比下跌52.91%；新增供应面积4.25万平，环比下跌32.76%。2015年以来，写字楼市场新增供应明显减少，在去年年底积极推出新房源以后，今年推盘速度刻意控制，一方面办公用房库存巨大，去库存仍为主要目标，另一方面常州房地产市场总体表现不温不火，无论是企业自我需要还是投资者，购房意愿不甚强烈。

图10 常州市2014年四季度至2015年三季度写字楼供应量

三季度写字楼成交10.91万平，同比增长16.54%，环比增长4.84%。近阶段，写字楼总体保持平稳趋势，在二季度成交遇冷的情况下三季度小幅上升，后期还需控制新增供应加快去库存。

图11 常州市2014年三季度至2015年三季度写字楼成交量

三季度办公市场成交均价8654.70元/m2，同比上涨20.58%，环比上涨24.45%。三季度办公用房价格有一定上涨，均价来到近阶段新高，一方面主要由于高档写字楼占比的增加，另一方面政策宽松环境下市场有一定的好转。

图12 常州市2014年三季度至2015年三季度写字楼成交均价趋势

**四、后期展望**

自2014年以来，苏锡常三市随着年初房地产市场环境遇冷，住宅限购的解绑政策的出台等影响，商铺、办公市场表现总体呈下行趋势，投资商业地产的意愿明显减弱。2015年三季度，政策环境的趋于宽松，商铺、办公市场总体呈现平稳上升的趋势。四季度，利好政策仍在持续，“银十”的到来会为商铺、办公市场的回暖起到推波助澜的作用，对去化库存有一定的作用。但年关将至，银行放贷将会收紧，市场总体投资会有一定的收紧。四季度推盘进度和成交量预期将不及三季度，但总体仍将呈现平稳的趋势。另外，城市分化还在继续，市场表现不尽同步，预期四季度苏州表现继续好于无锡和常州。