

2015 年四季度全国重点城市商铺市场季报

一、概况

据国家统计局数据统计，2015 年全年经济运行平稳有序，总体实现中高速增长。全年国内生产总值 67.67 万亿元，比去年同期增长 6.90%。从产业结构来看，第三产业增加值 34.16 万亿元，同比增长 8.3%，第三产业增加值比重增加到 50.5%，首次突破 50%。2015 年固定资产投资总额 56.20 万亿元，比去年同期增长 9.8%；其中房地产业投资 12.67 万亿元，同比增长 2.5%。全年社会消费品零售总额 30.09 万亿元，同比增长 10.7%。

2015 年，在中央政府稳增长、促销费、保投资的政策导向下，降准降息、首付款下调、税费降低减少等优惠政策不断，整体呈现最宽松市场环境，2015 年房地产市场在年终岁末圆满收官，众多指标刷新历史记录。在住宅市场取得巨大收获后，商铺市场的表现可圈可点，部分城市商铺售价、租金呈现上涨的趋势，但整体批发零售业、餐饮业等增速下降，商业用房需求受到影响，城市分化严重是不争的事实。随着消费结构的改变、电商的冲击、多样化体验式消费等原因，传统商业市场的发展承受较大的压力，部分城市商业市场存量不断增加，商业地产转型升级迫不及待。

二、一线城市篇

（一）北京

据北京市统计局数据显示，2015 年 1-12 月份，全市实现社会消费品零售总额 10338 亿元，同比增长 7.3%。在“双十一”、“双十二”的冲击下，网上消费持续稳涨，全年零售总额 2016.9 亿元，其中四季度成交额达到 746 亿元，占到全年成交额的近 40%。四季度消费者信心指数在“双十一”的冲击下上涨明显，达到 116。2015 年四季度北京市商铺市场表现一般，成交量、成交价均有下滑的趋势。

1、供需关系

据世邦魏理仕 (CBRE) 统计，2015 年，北京零售物业市场合计新增供应 40.3 万平米，为 2012 年以来最低。位于西城区的王府井购物中心和位于望京商圈的家乐福四元桥购物中心落成开业，为市场带来 8.9 万方的新增供应。作为家乐福

在中国首个自建购物中心，该项目以亚洲最大面积的家乐福超市为主力店。部分项目通过新增餐饮、儿童等业态大幅提升其入驻率，从而带动整体市场空置率环比下降 2.1 个百分点至 4.8% 的历史新低。位于丰台区的永旺梦乐城和首开·福茂广场落成开业，为市场带来约 17 万平米的新增供应。随着地铁 14 号线中段的开通，对沿线 CBD、望京和丽泽等北京未来重点发展的零售商圈有重要的意义，未来该区域的空间率将有所下降，带动整体市场空置率的改变。

从销售方面来看，据中估联行统计，四季度，北京市商铺市场成交约 20.42 万方，环比下跌 40.98%，商铺市场需求明显下跌。

随着环球影城的开业，将推动通州新城建设和基础设施完善，带动区域商业地产的开发和区域发展环境的成熟，未来带动该片区商铺市场的需求。

据高力国际统计，2015 年四个大项目年内入市，市场存量扩大至 460 万方。新兴区域持续扩张，其市场存量占比上升到 55%。需求保持强劲，新的国际和国内零售商进入市场，现有零售品牌也有扩张。

2、价格水平

据中估联行统计，2015 年北京市商铺市场成交均价 24016 元/平米，与一线城市深圳、上海比总体处于劣势。

据高力国际统计来看，在整体市场空置率小幅上升的情况下，平均租金主要受到新兴市场中新增供应的影响呈结构性小幅下降，2015 年平均租金仅 846.7 元/（月·m²），同比下跌 1.65%。但若干成熟项目的租金仍见稳步增长。投资者兴趣浓厚，全年共有四笔整售成交，出售物业均位于核心区域。

据 CBRE 统计的优质零售市场，租金方面，购物中心首层租金同比上涨 1.9%，增幅逐年收窄。受核心位置土地资源稀缺、土地成本高昂及优质零售物业业主报价较高的影响，2015 年全年，北京零售物业市场仅有一宗零售物业大宗交易（不含商业综合体交易）。

（二）上海

据上海市统计局数据显示，2015 年 1-12 月，上海市社会消费品零售总额 10055.76 亿元，同比增长 8.1%；其中网上商店零售额 1091.35 亿元，增长 31.6%，占社会消费品零售总额的比重为 10.9%，比上年提高 1.5 个百分点，对商铺市场有一定的冲击效应。4 季度上海商铺物业市场表现一般，且市场上大量的新增供

应坐落于非核心区域，预计首层固定租金会有点下跌。

1、供需关系

据百盛评估统计，2015年，上海市商业用房新增供应 23376 套，其中四季度新增供应 6748 套，环比小幅上涨 0.60%；全年新增供应面积 285.1 万方，其中四季度供应面积 81.65 万方，环比下跌 1.86%。

2015年上海市商业用房成交 15834 套，其中四季度成交 6261 套，环比增长 70.88%；全年成交面积 172.48 万方，其中四季度成交 56.74 万方，环比增长 27.13%。2015年，上海市商业用房整体呈现供过于求的态势，四季度成交量有明显上涨，但仍然不及供应量。电商的冲击下，商业用房的需求有所压缩，未来需注意新增供应推出的节奏。

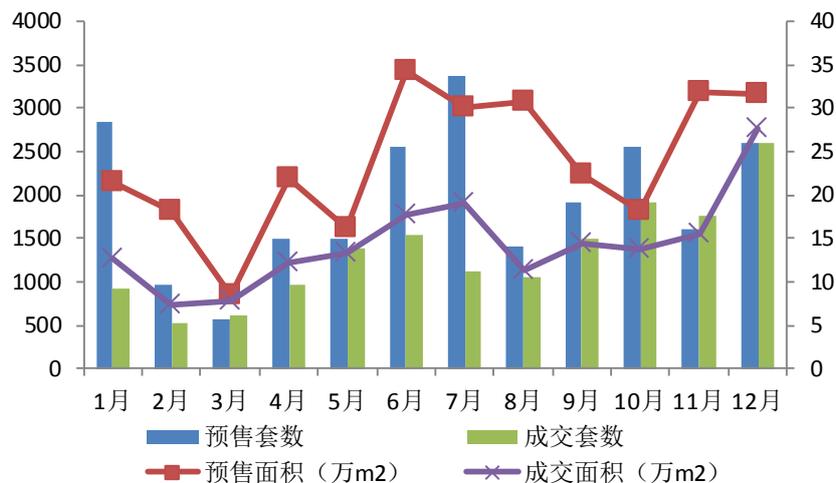


图 1 2015 年上海市商业用房供需走势

据高力国际统计，2015年上海商铺市场非核心区域新增供应强劲，七个购物中心于年内开业，致使全市总存量增加 50.27 万方；市场则继续由奢侈品类向大众市场、快时尚以及诸如餐饮、儿童乐园、电影院等体验式消费转型。

2、价格水平

据百盛评估统计，2015年四季度，上海市商业用房成交均价 26075 元/m²，环比大涨 16.81%，主要源于 11 月重点项目成交拉高了整体均价。

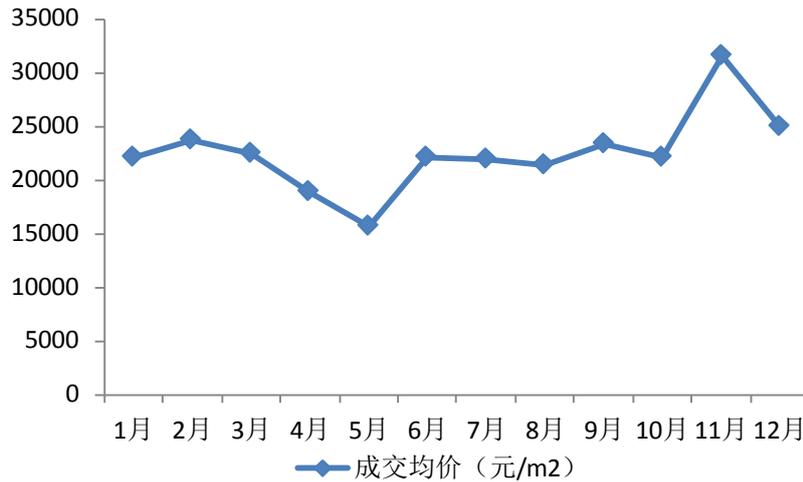


图 2 2015 年上海市商业用房价格走势

据高力国际统计，上海市商铺市场租金仍为租金贵之都，约为 1180 元/（月·m²），一般来说核心区域内由业主自持并具备专业资产管理的物业通常能够实现租金增长。

（三）广州

据广州市统计局数据显示，2015 年 1-12 月份，全市实现社会消费品零售总额 7932.96 亿元，同比增长 11.0%。在“双十一”、“双十二”的冲击下，网上消费持续稳涨，限额以上网上商店零售额增长 62.1%，拉动社会消费品零售总额增长约 2.8 个百分点。2015 年广州市商铺市场整体处于调整状态，四季度成交量有所下滑，成交价、租金保持平稳，随着调整的适应完成，预计 2016 年租金会有所提升。

1、供需关系

据高力国际统计分析，2015 年，广州市商铺市场整体表现平稳，核心区域以业态及品牌调整为主。全年共有四个新增项目开业，总面积约 482000 平米。其中，仅一个新增供应，即高德置地冬广场，位于核心区域。核心区域内供应相对有限，业态的调整为主要基调，其中快时尚、餐饮业态表现抢眼。面对日益增长的网购市场，加重体验式业态比重仍为重要的应对措施。

从销售方面来看，据中估联行统计，四季度，广州市商铺市场成交约 12.56 万方，环比下跌 47.86%，在网购市场的冲击、核心区域品牌调整的基础上，商铺市场需求有所压缩。

据戴德梁行统计，2015 年全年广州新开 9 大购物中心，带来商业面积近 95 万方。主城区优质商业存量升至 353 万平米，同比增长 28%，为过去六年增幅最大的一年。

2、价格水平

据中估联行统计，2015 年，广州市商铺市场成交均价 20913 元/m²，在一线城市中处于末位。

据戴德梁行统计，受到竞争加剧、电商冲击等影响，2015 年核心商圈优质商业首层平均租金轻微回落 0.5%至 1385 元/（月·m²）。与此同时，广州电子商务迅猛增长，已成为城市经济增长的重要新引擎。网购增长趋势无法回避，未来实体商业应当积极关注客户需求，积极调整，求新求变。

据高力国际统计，多数市场的租金被新兴区域新项目内低于平均的租值所拉低，但核心区域内业主自持并具备专业资产管理的物业通畅能够实现租金增长。2015 年广州商铺市场 1065 元/（月·m²），同比小幅下跌 4.3%，位于一线城市第二位。

（四）深圳

据深圳市统计局数据显示，2015 年 1-12 月份，全市实现社会消费品零售总额 5017.8 亿元，同比增长 2%，增速明显放缓；且限额以上社会消费品零售总额 3436.35 亿元，同比下降 4.5%。受深圳房地产整体环境的影响，四季度深圳商铺市场需求活跃，尤其餐饮成为购物中心最炙热状态，成交价、租金均有小幅上升。

1、供需关系

据高力国际统计，2015 年，深圳商铺市场保持活跃态势，散售、散租模式主导投资市场，大宗交易项目几乎没有。全年共有总面积超过 30 万平米的三个新项目开业，包括位于福田区的世纪汇、华强北九方购物中心和位于龙华新区的 IC0。且众多国内外连锁餐饮品牌开业，年内餐饮业态表现活跃。2015 年商铺市场空置率降至 6.2%，比 2014 年空置率 7.2%下降 1 个百分点。

据深圳房地产信息网统计，2015 年，深圳市一手商业用房新增供应 15099 套，其中四季度新增供应 3020 套，环比下跌 55.54%；全年一手商业用房新增供应面积 142.61 万方，其中四季度供应面积 22.56 万方，环比下跌 61.45%。从去化速度来看，2015 年一手商业用房成交 11746 套，其中四季度成交 3570 套，环

比上涨 14.50%；全年成交面积 94.65 万方，其中四季度成交 24.69 万方，环比下跌 3.90%，小户型房源明显增加。

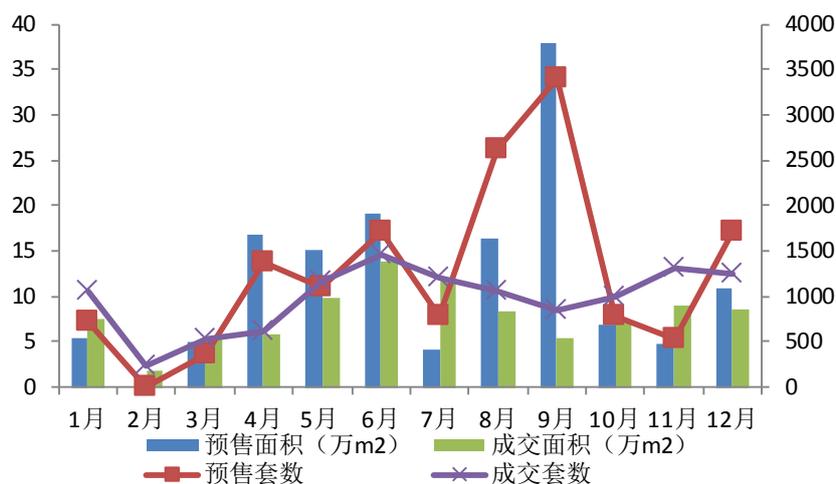


图 3 2015 年深圳市一手商业用房供需走势

2015 年，深圳市二手商业用房成交 7829 套，其中四季度成交 1849 套，环比下跌 25.50%；全年二手商业用房成交面积 47.01 万方，其中四季度成交 11.67 万方，环比下跌 33.92%。四季度在电商的冲击下，二手商业用房的成交量有明显收缩。

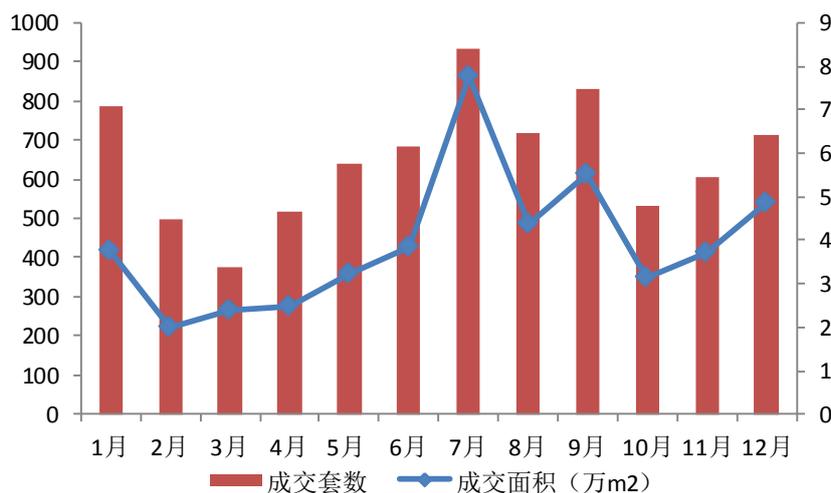


图 4 2015 年深圳市二手商业用房成交走势

据华房数据统计，到 2015 年年底，深圳市商业用房可售面积为 179.4 万方，环比上涨 0.1%，库存量处于高位。电商对于传统商业版图的改写已是大势所趋，不可逆转，影响商业地产的长远需求，后市需审慎。

2、价格水平

据华房数据统计，2015年四季度，深圳市一手商业用房均价44523元/m²，环比小幅下跌，在互联网经济的冲击下，出现量价齐跌的趋势。

据深圳房地产信息网统计，2015年四季度，深圳市二手商业用房挂牌均价71702元/m²，环比增长1.76%。尽管受到电商等冲击，2015年深圳市二手商业用房仍呈现小幅上涨，市场较为看好。

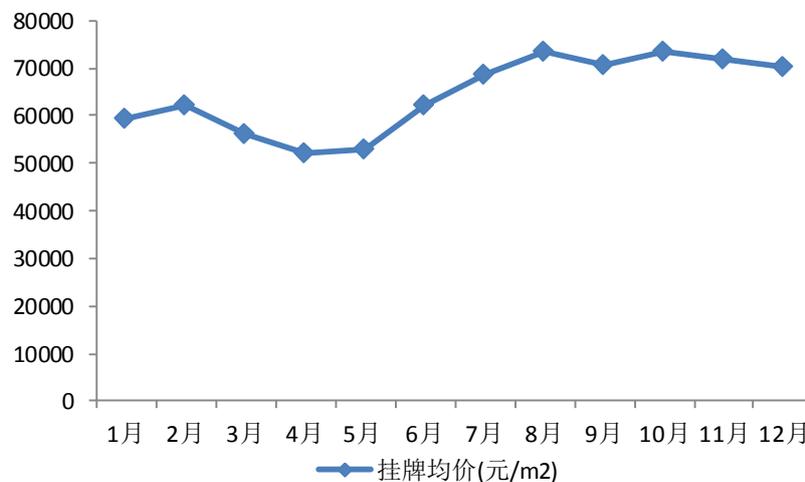


图5 2015年深圳市二手商业用房挂牌均价走势

租赁市场来看，据CBRE统计，以餐饮为主体的多元化体验业态及新进品牌积极扩张，超过40个国际品牌首驻深圳，租金小幅上升。

据高力国际统计，2015年深圳商铺市场租金909.3元/(月·m²)，同比小幅上涨0.54%，位居一线城市第三位。

据深圳房地产信息网统计，2015年四季度，深圳二手商业用房租金262元/(月·m²)，环比上涨1.29%，租金涨势仍在持续。

三、重点二线城市篇

(一) 天津

据天津市统计局数据显示，2015年1-12月份，全市实现社会消费品零售总额5245.69亿元，同比增长10.7%，其中，批发和零售业网上零售额244.03亿元，增长95.2%，占限额以上社会消费品零售总额的8.9%。在住宅市场高启的同时，受购物模式的改变、电商的冲击等影响，2015年天津市商铺市场表现继续下行，需求减少的同时，空置率进一步提升。

据高力国际统计，2015年，天津市商铺市场新增供应390000平米，比去年

同期上涨 4.33%。据中原地产统计，天津市商铺市场新增供应主要力量集中在市区六区，包括南开区的“熙汇广场”等大型项目，下半年开始远郊区县的新增项目开始有所发力，供应占比明显增加。

从去化来看，据高力国际统计，2015 年天津市商铺市场吸纳量 277247 平米，同比下跌 17.09%，在供应量有所增加的同时去化量却有所下跌。2015 年商铺市场的空置率也从 2014 年的 5.3% 增加到 7.6%。

2015 年天津市商铺市场平均租金 489.2 元/(月·m²)，同比下跌 6.53%，主要由于商铺市场投资前景信心不及住宅市场，且新兴区域项目的开业导致租金拉低平均值。

(二) 南京

据南京市统计局数据显示，2015 年 1-12 月，南京市社会消费品零售总额 4590.17 亿元，同比增长 10.2%。从全年走势看，累计增速由一季度增长 9.4%、上半年增长 9.6%、前三季度增长 9.9%，到全年增长 10.2%，呈现稳中有升态势。四季度增速继续增加，主要是“双十一”网上营业额的明显上升，作出了较大的贡献。四季度，在住宅市场形势大好的情况下，商铺市场也表现优异，成交量明显上升。

据世联监测统计，2015 年，南京市商业用房新增供应 6800 套，其中四季度新增供应 2963 套，环比大涨 165.74%，受库存去化速度明显增加的影响，年关岁末供应量大幅提升。

从去化来看，2015 年，南京市商业用房去化面积 37.64 万方，其中四季度去化面积 15.18 万方，环比增长 87.87%，去化速度进一步加快。

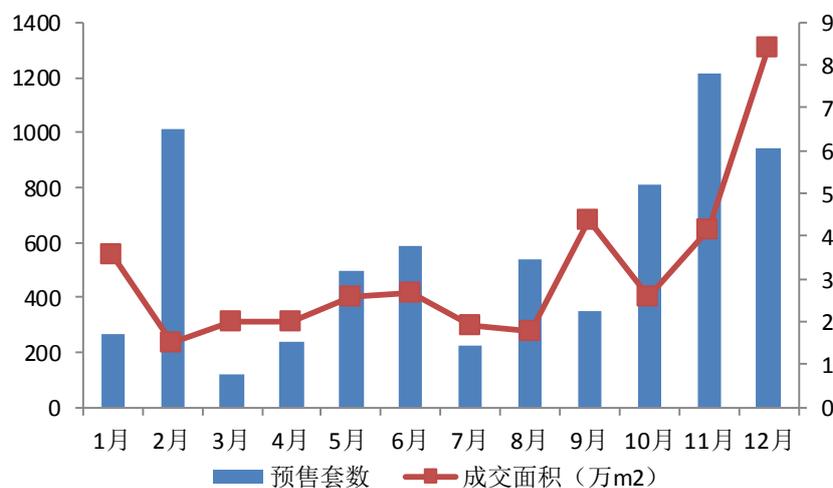


图 6 2015 年南京市商业用房供需走势

（三）成都

据成都市统计数据显示，2015年1-12月，成都市实现社会消费品零售总额4946.2亿元，比上年同期增长10.7%。而在“双十一”、“双十二”的冲击下，网上消费持续稳涨，全年网上零售额达到1138.41亿元，占比超过20%（大大高于2015年全国网上零售额占社会消费品零售总额的比重10.8%）。随着电商的冲击、商业业态的调整等影响，成都零售形成了以春盐商圈为中心的中心辐射式商业布局，周边的商圈开始明显发力。以世纪城会展中心为引领的高新商圈、双楠、金楠天街商业圈、建设路商业圈等在更大程度上以“新业态、新传播、新体验”获得消费者认可，扩大了辐射能力。

1、供需关系

据CBRE统计，2015年，成都优质商业市场迎来了短暂的空档期，市场借机加速洗牌调整。全年优质零售物业总供应量不足50万平米，且主要集中于第四季度的购物中心，如银泰城、金楠天街、大悦城等。从去化来看，社区型或区域型购物中心成为2015年市场发展的主线。伴随供应端的改变，餐饮、儿童、娱乐等体验消费业态无疑成为市场新增吸纳的主要来源。受此推动，零售物业平均空置率同比下降0.7个百分点，年末将至7.1%。

据高力国际统计，2015年，成都购物中心市场共有六个购物中心项目开业，为市场带来超过42万平米的新增供应，同比下跌49.75%。年内商铺市场需求明显下降，去化量35.84万平米，同比下跌60.63%，推动市场总存量增加至410万平米。大宗整售交易2宗，散售模式继续主导投资市场。各业态及品牌活跃度存在较为显著的差异，其中快时尚、餐饮、文化娱乐、健身及美妆品牌仍呈现积极扩张态势，诸多品牌于年内开设西南地区首店，包括韩国的快时尚品牌SPAO、翠园、言几右等；而奢侈品的扩张速度明显放缓。

2、价格水平

据中估联行统计，2015年成都市商铺市场成交均价30793元/m²，与去年同期相比呈现小幅下跌趋势，但全年总体呈现先抑后扬的态势。

据高力国际统计，受业主调整租金及新增供应等影响，成都市商铺市场平均租金也出现明显下滑，2015年平均租金为611.5元/（月·m²），同比下跌8个百分点。

（四）武汉

据武汉市统计数据显示，2015年1-12月，武汉市实现社会消费品零售总额5102.24亿元，比上年同期增长11.6%。其中，限额以上企业零售额3519.32亿元，增长9.9%。随着消费方式的转变，2015年武汉市网上零售额增长77.5%。在电商的冲击、商业业态调整的影响下，2015年武汉市商铺市场也在积极求变，调整期内成交量明显下跌。

据高力国际统计，2015年，武汉市商铺市场新增供应51.70万方，同比下跌53.55%，在网上销售愈发受欢迎的同时，供应量有明显放缓。从去化来看，2015年武汉市商铺市场吸纳量29.51万方，同比大跌72.25%。去化量的减小推动存量的明显增加，空置率也明显上升，2015年年末空置率上涨到7.6%，而2014年年末空置率不足7%。

尽管2015年武汉市商铺市场去化速度有所减慢，其租金水平总体保持平稳。2015年商铺市场平均租金为641.9元/（月·m²），环比下跌5.18%，在市场不尽如人意的情况下预计2016年租金水平会进一步出现下滑。

（五）苏州

据苏州市统计局数据显示，2015年1-12月，苏州市实现社会消费品零售总额4424.8亿元，比上年同期增长9.0%；其中限额以上批发和零售业实现互联网零售额比上年增长18.0%。四季度，苏州市商业地产表现中规中矩，去化量有所加快，但成交均价明显下跌。

1、供需关系

据365淘房网统计，2015年苏州市商业广场新增供应5279套，其中四季度新增供应1497套，环比下跌2.03%；全年新增供应面积58.52万方，其中四季度新增面积24.43万方，环比增长84.80%。

从去化来看，2015年苏州市商业用房成交5886套，其中四季度成交1752套，环比增长41.59%；全年成交面积51.65万方，其中四季度成交16.52万方，环比增长33.44%。2015年在住宅市场一片火爆的情况下，苏州市商铺市场表现也颇令人满意，购房者投资热情增长。

截至2015年年底，苏州市商业用房存量为237.46万方，按2015年的去化速度来看，去化时间超过55个月，存在库存结构上失衡问题。据高力国际统计，

2015年年底，苏州市商铺市场空置率由2014年的8.0%上涨到10.3%。

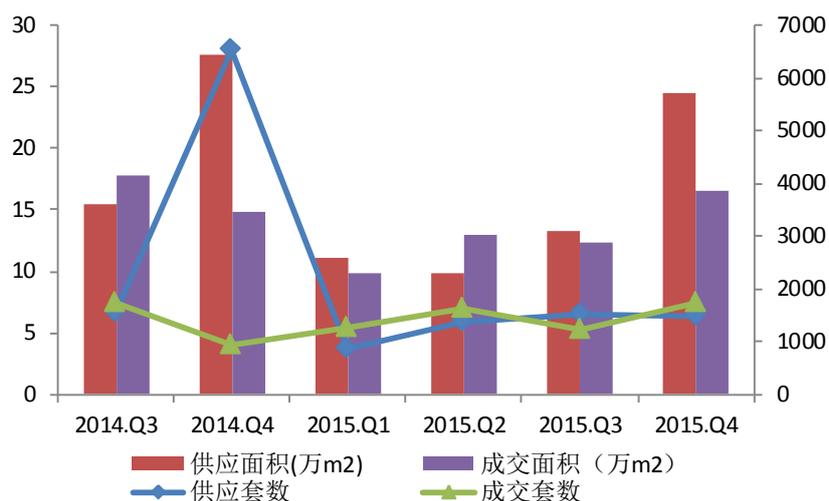


图7 苏州市近期商业用房供需走势

2、价格水平

据365淘房网统计，2015年四季度，苏州市商业用房成交均价15458元/m²，环比下跌12.46%，主要由于市场性商铺成交量占比的明显增加，拉低了整体房价。2015年全年成交价格整体呈现先抑后扬的趋势。

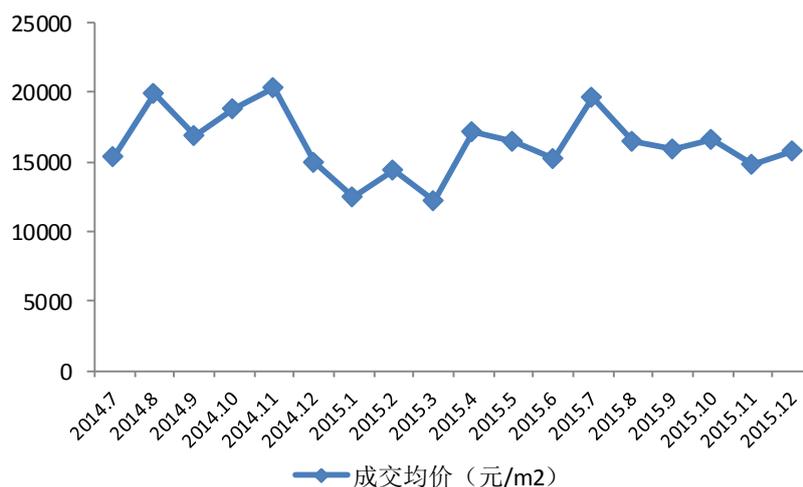


图8 苏州市近期商业用房价格走势

（六）无锡

据无锡市统计局数据显示，2015年1-12月，无锡市实现社会消费品零售总额2847.61亿元，比上年同期增长9.2%。其中：批发和零售业占主体，全年实现批发和零售业零售额2632.96亿元，占比达到92.46%。2015年无锡市商铺市场表现平稳，巨大的库存及结构性失衡问题仍然存在。

从去化来看，2015 年无锡市商业用房成交 5411 套，其中四季度成交 1164 套，环比增加 32.42%；全年商业用房成交面积 56.55 万方，其中四季度成交 10.61 万方，环比下跌 19.38%，四季度小户型房源的成交有明显增加。受前期库存较大的影响，商业市场整体仍然呈现供过于求的状态。

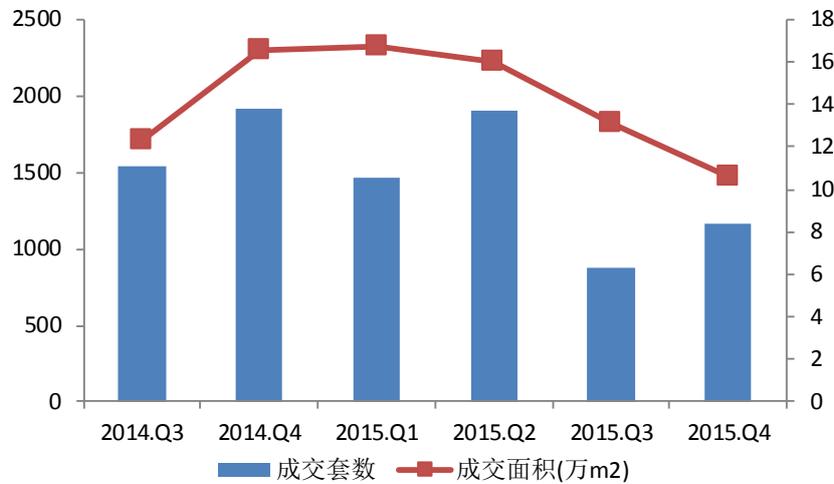


图 9 无锡市近期商业用房成交走势

四、后期展望

随着经济结构的不断优化升级，城市第三产业占比逐步提升，新型城镇化推进、区域经济一体化发展，人口红利不断得到释放，商业地产市场存在发展机遇。但随着批发零售消费额增速不断降低，电商不断冲击着实体商业，2015 年商铺市场不管是一线城市还是二线城市都有不同程度地遇冷，众多城市成交量出现下滑，租金也呈下跌趋势，且新兴区域新增供应的增加，空置率也在不断增加。尽管城市表现有所差异，但多城市商铺市场均面临着阶段性过剩与电商冲击的双重压力。

2015 年商铺市场表现总体不尽如人意，众多城市在多重压力中通过调整转型寻求突破，如增加体验式业态的商铺和便利的社区商铺的占比、企业运营模式的“轻资产”化、与互联网形成线上线下的交互等。随着十三五规划中提出发挥消费对增长的基础作用，消费对经济增长的贡献将进一步加大，对未来几年商铺市场经营的回暖有一定的促进作用。从城市来看，一线城市人口集聚，购买力和消费力强劲，且商铺市场转型走在前列，预计 2016 年市场吸纳量会有所回升，但租金水平保持平稳，甚至出现小幅下跌的情况。二线城市整体吸纳量 2016 年

基本都会有所增加，主要 2015 年吸纳量较少，部分有效需求转移到 2016 年，但因商铺市场仍处于调整期，且新兴区域新增供应项目较多，租金仍然会被拉低；部分二线城市结构性失衡严重，如成都、南京、苏州等城市在住宅呈现严重的供不应求状态下，但商业地产阶段性库存严重，呈现明显的供过于求的态势，2016 年商铺市场空置率将会继续提升。