

2016 年上半年全国重点城市商铺市场半年报

一、概况

据国家统计局数据统计，2016 年上半年国民经济运行总体平稳、稳中有进。上半年国内生产总值 340637 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.7%。分季度看，一季度同比增长 6.7%，二季度同比增长 6.7%。从产业结构来看，第三产业增加值 18.43 万亿元，同比增长 7.5%，第三产业增加值比重增加到 54.10%，比重进一步增加。2016 年上半年固定资产投资总额 25.84 万亿元，比去年同期增长 9.0%；其中房地产业投资 4.66 万亿元，同比增长 6.1%，增速比一季度回落 0.1 个百分点。上半年社会消费品零售总额 15.61 万亿元，同比名义增长 10.3%；其中全国网上零售额 2.24 万亿元，同比增长 28.2%，且实物商品网上零售额 1.81 万亿元，增长 26.6%，占社会消费品零售总额的比重为 11.6%。

2016 年上半年，在中央简政放权、营改增、低息贷款、税费优惠等政策导向下，整体呈现出最宽松市场环境。上半年住宅市场进一步变暖的同时，商铺市场的表现也有所好转，尤其一线城市无论从租赁市场还是投资市场都有明显起色。但不可否认的是，在去库存的大背景下，商业地产受电商冲击等影响其库存积压比住宅更为严重，去库存任务相当严峻。6 月 3 日，国务院发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，允许商业用房按规定改建为租赁住房，土地用途调整为居住用地，土地使用年限和容积率不变。该政策从某种意义上是对商业地产去化库存、降低空置率的一种救赎，但后期效果尚需时日观察。

二、一线城市篇

（一）北京

据北京市统计局数据显示，2016 年上半年，北京市全市实现社会消费品零售总额 4976.3 亿元，同比增长 3.8%，增速比 2015 年同期回落 2.2 个百分点。2016 年第一季度家庭收入状况预期指数环比上升 1.8 个百分点至 102.7，连续 6 个季度保持强劲。诸多积极情绪从北京商铺市场的表现也可以看出，无论是租赁市场还是投资市场都有明显的起色。

1、供需关系

据高力国际统计，2016 年上半年，北京优质商铺市场需求强劲，且空置率

下降。从供应侧来看，位于大兴区的住总万科广场于 2016 年上半年开业。该大众市场定位社区购物中心，零售建筑面积约为 62,000 平方米。而众多业态的零售商持续扩张，众多国际品牌在上半年开设旗舰店，包括英国时尚品牌 Joseph 及瑞士手表品牌 Rado。上半年，除餐饮、生活及儿童零售业态外，珠宝、彩妆及配饰品牌亦表现活跃。而需求则集中在开业时接近满租的新增供应内，且受成熟项目业态及品牌调整进一步推动，净吸纳量总计约 97000 平米。目前市场上总存量 470 万方，环比上涨 1.3 个百分点。优质商铺市场整体空置率在还算活跃的市场下有所下降，空置率半年环比下跌 0.8 个百分点至 4.4%。

据世邦魏理仕（CBRE）统计，2016 年上半年优质零售物业市场共有两个新项目落成，分别是位于三里屯区域的通盈中心和位于顺义区的中粮·祥云小镇二期，给市场带来超过 140000 平米的新增供应。新项目的空置率明显高于市场平均水平，市场空置率上升至 5.0%。尽管新项目的空置水平明显高于市场平均水平，但整体市场的平稳表现使得空置率仅上涨 0.2 个百分点至 5.0%。

从投资市场来看，据中估联行统计，2016 年上半年商业地产成交面积约 77.13 万方，同比增幅 175.07%，商铺市场表现明显回暖。

2、价格水平

从租赁市场来看，据高力国际统计，北京市 2016 年上半年优质商铺市场租金也有上涨的动力。中高端购物中心首层租金上涨，其中整体租金 848.7 元/（月·m²），半年环比上涨 0.2%，尽管新项目租金低于平均水平，整体市场租金在需求推动下上涨。而核心区租金则达到 1164.4 元/（月·m²），半年环比上涨 0.9%，核心区域内对优质商铺空间的需求热度不减，有限供应及低空置率推动租金进一步上涨。非核心区租金达到 592.6 元/（月·m²），半年环比上涨 0.2%。

据 CBRE 统计，作为国际品牌入驻中国的首选之一，季内北京吸引了包括全球第六家奔驰体验店 Mercedes Me、法国香氛品牌 Roger & Gallet、英国快时尚品牌 Topman、以及日本哺哺拉面在内的多家国际零售商在华首店的入驻。成熟商圈商业项目持续升级调整带动购物中心首层商铺平均租金同样环比上涨 0.5%至 36.6 元/（天·m²），。

从投资市场来看，据中估联行统计，2016 年上半年商业地产成交均价 30267 元/ m²，成交价格有明显提升。据高力国际统计，乐视控股以人民币 29.7 亿元

收购世茂集团旗下建筑面积约为 41,200 平方米的三里屯世茂百货，折合单价约为人民币 72,000 元每平方米。

（二）上海

据上海市统计局数据显示，2016 年上半年，上海市商品销售总额 48606.19 亿元，比上年同期增长 7.7%，增速同比提高 1.8 个百分点；社会消费品零售总额 5247.13 亿元，增长 7.6%，增速同比回落 0.6 个百分点。而无店铺零售继续快速增长，上半年无店铺零售业态零售额 757.88 亿元，比上年同期增长 14.8%；其中，网上商店零售额 600.45 亿元，增长 17.8%，占社会消费品零售总额的比重为 11.4%，同比提高 1.1 个百分点，继续增加对商铺市场的冲击。上海市上半年新增供应有所放缓，整体空置率也有所下降，同时在住宅市场开始限购的同时商铺投资市场有明显起色。

1、供需关系

从投资市场来看，据百盛评估统计，2016 年上半年，上海市商业用房新增供应 13907 套，同比上涨 40.19%，环比上涨 3.35%；新增供应面积 157.77 万方，同比增加 31.20%，环比下跌 4.29%。上半年前 5 月新增供应量总体保持平稳，6 月由于部分区域有较大规模的供应问世，供应量大幅上涨。

2016 年上半年上海市商业用房成交 11624 套，同比增长 96.72%，环比增长 17.12%；上半年成交面积 114.69 万方，同比增长 61.29%，环比增长 13.14%。2016 年上半年，商铺市场仍然呈现供过于求的状态，但成交量在宽松的政策环境下有了明显的上涨，商铺市场有向好的趋势，未来仍需注意新增供应推出的节奏。

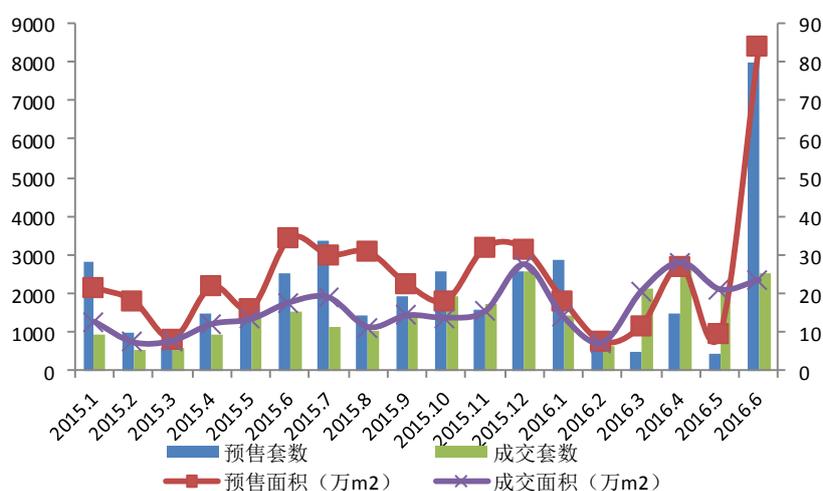


图 1 近期上海市商业用房供需走势

据高力国际统计，2016 年上半年仅协信星光广场一个新项目正式开业，总存量随之半年环比增长 2.0%至约 450 万平米。市场的趋好，区域内整体空置率半年环比下降 1.9 个百分点至 9.8%，主要由于有限的新增供应及 2015 年新开业购物中心内活跃的新开活动促使的。而这些项目多数位于非核心零售区域内，因此该区域空置率半年环比下降 3.2 个百分点至 9.9%。核心零售区域内，空置率有所上升，半年内空置率环比上涨 0.6 个百分点至 9.6%，主要由于包括恒隆广场、大拇指广场及正大广场在内的若干项目进行内部调整导致的。

2、价格水平

从投资市场来看，据百盛评估统计，2016 年上半年，上海市商业用房成交均价 23161 元/m²，同比上涨 12.50%，环比下跌 5.17%，上半年成交价格环比有所下跌，主要由于一季度市中心区域价格相对偏低和非核心区域项目成交量的增加拉低了整体均价。据高力国际统计，上半年投资市场表现活跃，有两宗整售交易公布，分别为中国光大集团第一季度以 29 亿元向星浩资本收购星光耀广场和徐家汇商城（集团）有限公司于第二季度以 3.84 亿元向百思买购得百思买徐家汇店。

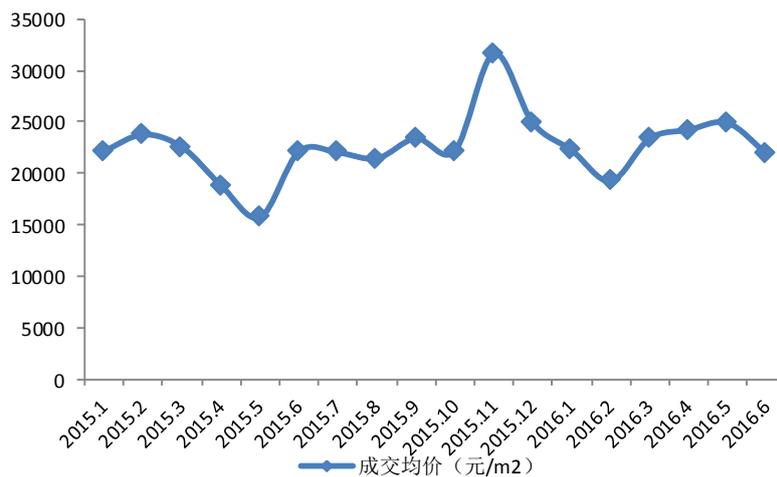


图 2 近期上海市商业用房价格走势

从租赁市场来看，据高力国际统计，2016 年上半年，上海市商铺市场租金小幅上涨，区域内平均租金 39.3 元/（天·m²），半年环比上涨 1.0%，主要由于若干项目的租金调整（包括年度上调以及业态和品牌组合调整完成后的租金增长）带动全市中高端购物中心首层物业平均租金的上涨。从区域来看，核心区域平均租金 57.4 元/（天·m²），半年环比上涨 1.4%；非核心区域平均租金 30.4 元/（天·m²），

半年环比上涨 1.5%。

（三）广州

据广州市统计局数据显示，2015 年上半年，全市实现社会消费品零售总额 4204.33 亿元，同比增长 8.4%，但增速有所放缓。受汽车类商品销售额快速增长带动，批发零售业商品销售总额增长 11.1%，比一季度加快 1.1 个百分点。而围绕“互联网+”的新产业、新业态发展势头也是不俗。上半年，全市限额以上网上商店零售额 300.29 亿元，增长 23.9%，比全市社会消费品零售总额增速(8.4%)高 15.5 个百分点。网络购物带动快递业务快速发展，全市快递业务量 12.26 亿件，增长 52.3%。2016 年上半年，广州市商铺市场表现活跃，空置率有所下降。

1、供需关系

据高力国际统计分析，2016 年上半年，广州市番禺永旺梦乐城开业，总计新增供应建筑面积约 70000 平米，市场存量增加至约 372 万平米。而凯德云尚广场和天环广场皆开始试营业，且均取得较高的预租率。尽管在网络的冲击下，零售额增长有所放缓，但上半年仍有众多知名品牌首次进入广州市场，包括时尚品牌 Hollister、COS、French Collection 及 Old Navy 和餐饮品牌 Pizza Express 及 Stay Real Café，尤其餐饮品牌表现活跃。展望下半年，广州将有两个购物中心入市，将给市场带来 7.3 万平米的新增供应。

截至上半年末，活跃的需求致使空置率同比下降 0.3 个百分点、半年环比下降 0.7 个百分点至 8.1%。

投资市场上，由于可售资产持续有限，2016 年上半年广州商铺投资市场表现平静，无大宗交易公布。尽管如此，机构投资者仍持续关注广州市场，问询量保持在较高水平。据中估联行统计，2016 年上半年商业地产交易面积 39.89 万方，成交量有所上涨，市场需求有所释放。

2、价格水平

租赁市场上，据高力国际统计，广州中高端购物中心首层平均租金半年环比增长 0.2%至人民币 1,067.4 元/（月·m²）。租金增长主要由于现有项目中的租金上调导致的。但于去年同期相比，租金下跌了 3.4%，主要由于核心商圈外新增项目低于平均的租金水平所致。但就项目而言，众多核心商圈内的项目持续录得租金增长。据 CBRE 统计，广州市二季度购物中心首层租金在季度末取得 1.5%的

环比涨幅，到季度末租金涨到 39.4 元/（天·m²）。

投资市场上，据中估联行统计，2016 年上半年，广州市商铺市场成交均价 22057 元/m²，依旧位于一线城市末位，且出现较大降幅，达到 9.08%，投资市场活跃度不及租赁市场。

（四）深圳

据深圳市统计局数据显示，2016 年上半年社会消费品零售总额 2536.28 亿元，增长 8.1%。从产业结构来看，深圳市二、三产业结构由上年同期的 41.1:58.9 优化为 38.9:61.1，对经济增长贡献率分别为 35%和 65%，第三产业比重首次超过六成。上半年，初步测算全市电子商务交易额 8000 亿元左右，增长 32%，电子商务交易活跃。与上述增长相呼应，2016 年上半年深圳商铺物业市场表现活跃。

1、供需关系

据高力国际统计，2016 年上半年，深圳落成两个新项目，新增商铺供应 18.35 万平方米，并推动全市总存量增至约 243 万平方米。其中观澜湖新城项目位于龙华新区，定位为中高端购物中心，建筑面积为 90,000 平方米；京基百纳时代项目位于福田区，定位为年轻消费群体的大众市场，其总建筑面积为 93,500 平方米。而需求主要源自于餐饮、时尚服饰以及娱乐品牌。若干业主调整其购物中心的业态组合，并增加餐饮与时尚服饰品牌的占比，通过京基·百纳空间与金光华商场可以明显地看出。新增供应量推升平均空置率，半年环比上升 0.3 个百分点至 6.5%。

从投资市场来看，据深圳房地产信息网统计，2016 年上半年，深圳市一手商业用房新增供应 8228 套，同比增长 55.66%，环比下跌 16.15%；新增供应面积 75.61 万方，同比增长 22.88%，环比下跌 6.75%。从去化速度来看，2016 年上半年深圳一手商业用房成交 4661 套，同比下跌 7.85%，环比下跌 30.31%；成交面积 34.40 万方，同比下跌 22.36%，环比下跌 31.66%。据高力国际统计，上半年深圳商铺投资市场未实现整售交易，主要原因可能是可售的优质商铺物业数量有限，多数业主亲睐自持租赁的策略。总体来看，新房投资市场表现不及租赁市场，市场热度有所降温。

据华房数据统计，2016 年 6 月份，深圳市商业用房可售面积为 210.10 万方，

环比下跌 1.6%，库存量仍然处于高位，去库存将是未来几年的主旋律。

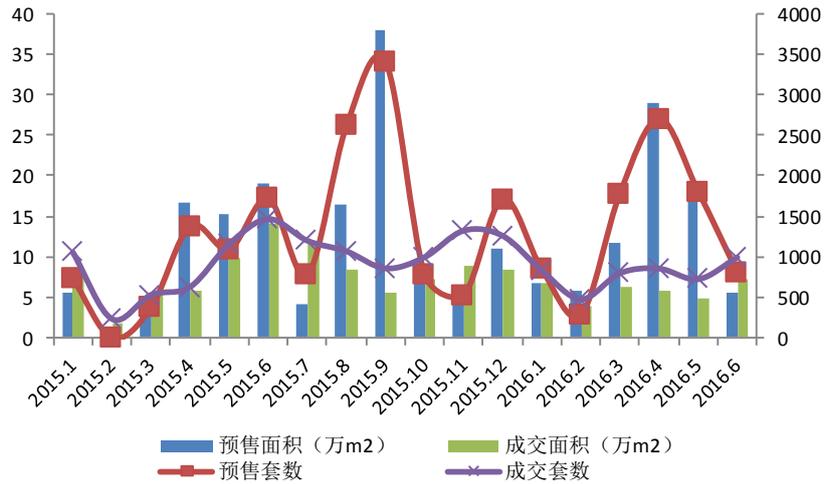


图 3 近期深圳市一手商业用房供需走势

2016 年上半年，深圳市二手商业用房成交 3727 套，同比增加 6.55%，环比下跌 13.95%；二手商业用房成交面积 33.09 万方，同比增长 87.16%，环比增长 12.82%。上半年二手商业用房市场总体表现平稳，且大户型房源转让有明显增加。

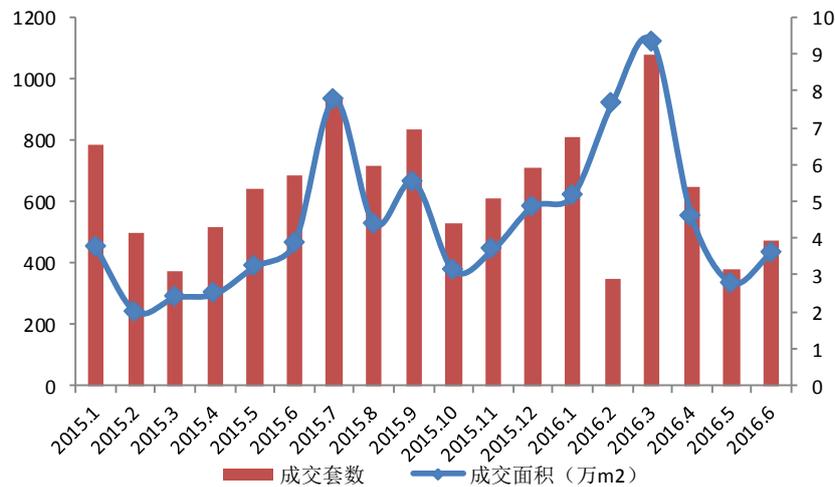


图 4 近期深圳市二手商业用房成交走势

2、价格水平

投资市场来看，据深圳房地产信息网统计，2016 年上半年，深圳市二手商业用房挂牌均价 81838 元/m²，同比上涨 41.71%，环比上涨 15.34%，在成交量有所上涨的同时二手商业用房挂牌价格也呈现明显上涨的趋势，市场信心继续延续。

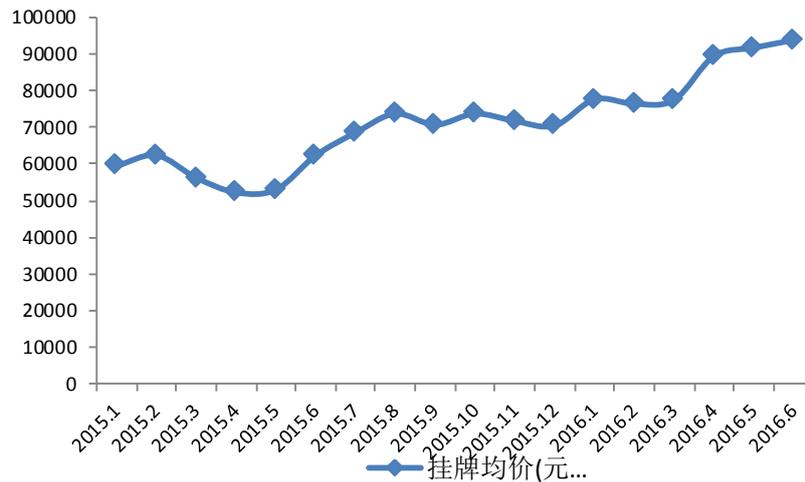


图 5 近期深圳市二手商业用房挂牌均价走势

租赁市场来看，据高力国际统计，深圳商铺物业市场新推出项目租金低于全市平均水平，因此拉低首层物业平均租金，半年环比下跌 0.2%至 907 元/(月·m²)。据 CBRE 统计，2016 年二季度，深圳优质零售物业市场到季度末全市平均租金环比上涨 0.3%至 26.2 元/(天·m²)。

据深圳房地产信息网统计，2016 年上半年，深圳二手商业用房租金 245 元/(月·m²)，同比上涨 13.04%，环比下跌 5.75%，租金环比出现下跌。

三、重点二线城市篇

(一) 天津

据天津市统计局数据显示，2016 年上半年，天津市全市实现社会消费品零售总额 2701.73 亿元，同比增长 8.6%。新型业态继续引领发展，上半年全市限额以上批发和零售业单位网上零售额 183.29 亿元，同比大涨 68.7%，占全市限上社零额的 12.0%，占比同比提高 4.6 个百分点。商贸综合体凭借功能集聚优势，在实体零售业态中表现突出。2016 年上半年，天津商铺市场有新的项目入市，体验式业态在津扩张明显，未来商业项目定位更加精细化。

据戴德梁行统计，2016 年上半年，天津市商铺市场仅一宗新的项目入市，即位于滨江道商圈的天津世纪都会项目，该项目给天津零售物业市场带来约 76,000 平方米的优质商铺供应。至此，天津零售物业市场总存量上升至 303 万平方米。天津世纪都会作为和记黄埔地产在天津的首个商业项目，引进了橙天嘉禾影城、无印良品、莫莉幻想、绿茶餐厅等品牌，致力于打造南京路首家“一

站式享乐型”时尚购物中心。另外，位于西南角的天佑城项目也在本阶段进行部分的升级改造，淘汰部分零售商业，大量引入儿童业态；另外，天佑城项目还将4楼整体作为跨境商品直营中心，引入如胡萝卜村、世淘优品等。为了减小电商冲击的影响，加快商铺市场的更新升级，天津市商铺市场体验式业态继续扩张。具体来看：餐饮方面，天津首家东南亚自助精品火锅“泰诱惑”于5月1日在远洋未来广场盛大开业；生活娱乐方面，浩沙健身在天津开业，落户天津世纪都会；天津第2家苹果 Apple Store 零售店也于3月26日在天津恒隆广场开业，营业面积达1,178平方米。

受新入市项目高空置率的影响，2016年上半年，天津购物中心市场整体空置率环比上涨0.8个百分点至10.3%。租金方面，天津购物中心平均租金464.4元/（月·m²），环比保持平稳。

（二）南京

据南京市统计局数据显示，2016年上半年，南京市全市实现社会消费品零售总额2457.12亿元，同比增长10.4%，较一季度提升0.4个百分点。其中，上半年限额以上单位实现消费品零售额1517.31亿元，同比增幅呈现稳中有升态势，从1-2月的3.4%提升到一季度的5.2%、1-4月的5.6%，1-5月的5.8%，上半年增幅达到6.7%。上半年，全体居民人均可支配收入达到22240元，同比增长8.7%；其中，城镇居民人均可支配收入为25250元，同比增长8.6%；农村居民人均可支配收入为11064元，同比增长9.0%，农村居民收入增幅高于城镇居民收入0.4个百分点。2016年上半年，在住宅市场继续火热的同时，带动了商铺投资市场的回暖。

据世联监测统计，2016年上半年，南京市商业用房新增供应4765套，同比增长75.06%，环比增长16.85%，受市场转暖的影响，商铺市场新增供应量继续稳步增长。

从去化来看，2016年上半年，南京市商业用房去化面积28.89万方，同比增长100.90%，环比增长24.20%，去化速度进一步加快。

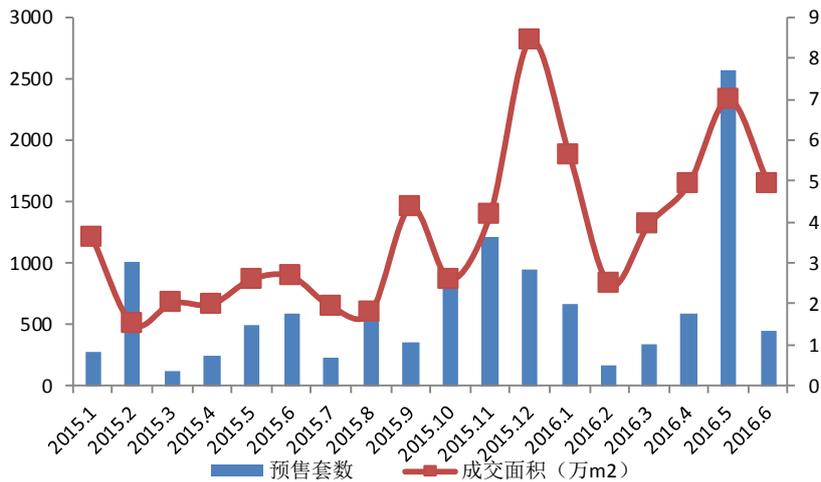


图 6 近期南京市商业用房供需走势

(三) 成都

据成都市统计数据显示，2016 年上半年，成都市全市实现社会消费品零售总额 2709.5 亿元，同比增长 10.0%，但增速比一季度回落 0.1 个百分点；其中限额以上单位消费品零售额 1534.6 亿元，同比增长 3.0%。从消费类型来看，餐饮收入 317.1 亿元，同比增长 11.5%；商品零售 2392.4 亿元，同比增长 9.7%。在互联网迅速发展的情况下，网络零售则继续保持高速增长。上半年成都限额以上单位通过互联网实现的商品零售额达到 183.0 亿元，同比增长 27.9%。上半年，成都市零售物业市场加速洗牌，百货退租潮持续冲击市场，奢侈品牌加速调整核心商圈布局，红照壁板块持续遭遇奢侈品牌外逃危机，体验、餐饮、娱乐业态仍是商业零售需求的主要来源。

1、供需关系

据高力国际统计，2016 年上半年，成都市商铺物业市场无新增供应进入市场，至此市场总存量维持约 420 万平方米不变。非核心区域仍主导商铺市场，占据总存量的 85%。核心区域商铺市场存量约 60 万平方米，分布于八个购物中心。

从需求来看，上半年成都商铺物业市场需求放缓，净吸纳量统计为负值（-8237 平方米），主要原因由于百佳超市关闭其在成都的三家门店（共 21000 平方米）及三星关闭其在成都国际金融中心旗舰店（约 1500 平方米）所致。需求的下降导致上半年市场上平均空置率环比上升。除去关店活动，上半年商铺物业市场净吸纳量为 14263 平方米。从业态来看，服饰和餐饮业需求活跃，录得众

多新租及新开活动。

投资市场，据中估联行统计，成都市商业用房交易面积 21.6 万平米，同比下跌 28.28%。据高力国际统计，上半年成都商铺投资市场保持平静，无整售交易公布。业主预期资本值与投资者要求回报率之间的差距仍持续。此外，当前包含电商挑战在内的竞争性市场，已导致部分投资者由于运营管理困难而对商铺投资较为谨慎。

2、价格水平

据中估联行统计，2016 年上半年成都市商铺市场成交均价 30111 元/㎡，同比下跌 5.57%，受市场上库存积压的影响，成交均价进一步下跌。

租赁市场上，据高力国际统计，成都市商铺物业市场首层平均租金 502 元/（月·㎡），环比小幅下跌，且核心区域及非核心区域平均租金分别下降 3.1%及 0.9%。导致租金下降的主要原因是部分空置率较高项目的业主提供租金优惠以调整品牌及租户结构。据 CBRE 统计，成都市零售物业市场二季度全市购物中心首层平均租金环比与一季度持平，租金 397.8 元/（月·㎡），其中主城区租金 429.7 元/（月·㎡）。未来六个月，青羊万达广场、吾悦新城广场有望开业，将进一步丰富外围或近郊区域的商业氛围。

（四）武汉

据武汉市统计数据显示，2016 年上半年武汉市社会消费品零售总额 2629.56 亿元，比上年同期增长 9.3%，增速比 1 至 5 月提高 0.1 个百分点。从销售方式看，限额以上企业（单位）通过公共网络实现的零售额为 154.10 亿元，比上年同期增长 64.0%，占限上批零业零售额的 9.2%，同比提高 3.6 个百分点。上半年，迅猛发展的电子商务和大量潜在供应给市场的竞争压力让各大商家不敢松懈，纷纷在运营策略上下功夫。同时体验式业态依然保持着较为强劲的扩张势头。

据戴德梁行统计，2016 年上半年，武汉市商铺市场多个商业项目因故延期入市。但电商的冲击，2014 及 2015 年两年的新增供应高峰，2016 年下半年 M+、壹方购物中心和万隆广场等为代表的大量潜在供应（约给市场带来 52.5 万方的供应），让众多商家不敢松懈，不断在运营策略上下功夫，各种艺术展和主题活动层出不穷。通过多种方式的营销，一方面为其商业项目起到了引流作用，另一方面，则在当前商业面临多面“围城”的大背景下给予了商户更多的信心。

另外，品牌方面，体验式业态依然保持着较为强劲的扩张势头，多个新餐饮品牌首次入驻武汉。而快时尚及轻奢品牌也成为上半年零售类品牌的扩张主力。随着商业市场的深度调整及国家政策的大力扶持，书店这个传统业态正不断吸引着更多的关注，古田片区落户德芭与彩虹两家书店，而文华书城王家湾店也成为了全国首家“地铁书店”。

据 CBRE 统计，上半年武汉优质零售物业市场在没有新增供应的基础上，存量维持在约 500 万平方米。因没有新项目开业，零售物业市场空置率也有所下降，半年环比下降 1.0 个百分点至 2.8%。从租金水平来看，武汉市购物中心首层平均租金较 2015 年年底微涨 0.4%，约为 349.1 元/（月·m²）。

（五）苏州

据苏州市统计局数据显示，2016 年上半年，苏州市实现社会消费品零售总额 2382.66 亿元，比上年同期增长 10.1%，高于去年同期 1.5 个百分点；其中：批发和零售业实现零售额 2097.26 亿元，同比增长 10.1%，高于去年同期 1.9 个百分点，占全市社会消费品零售总额的比重为 88.0%。而随着网络消费观念的不断普及，限额以上批发和零售业通过公共网络实现零售额 121.56 亿元，同比增长 25.9%，大幅高于全市社会消费品零售总额增速 15.8 个百分点，保持快速增长势头。2016 年上半年，苏州商业地产市场表现有明显起色，去化速度继续加快，成交均价也有明显上涨。

1、供需关系

据 365 淘房网统计，2016 年上半年，苏州市商业用房新增供应 3772 套，同比增长 67.35%，环比增长 24.69%；上半年新增供应面积 26.21 万方，同比增长 25.59%，环比下跌 30.39%，小户型房源供应有明显增加。

从去化来看，2016 年上半年，苏州商业用房成交 4508 套，同比增长 55.77%，环比速度 50.67%；上半年成交面积 73.5 万方，同比增长 223.08%，环比增长 154.33%。上半年商业用房去化速度有明显加快，尤其是去化面积，主要由于在 5 月单月就贡献了 44.11 万方的去化。商业市场在住宅市场的带动下有了明显的起色，购房者投资热情增长。

截至 2016 年上半年年中，苏州市商业用房存量为 27692 套，存量面积 289.07 万方，接近一年的去化速度（按面积速度）来看，去化时间不到 34 个月，去化

周期明显减少，但库存积压仍然较为严重。

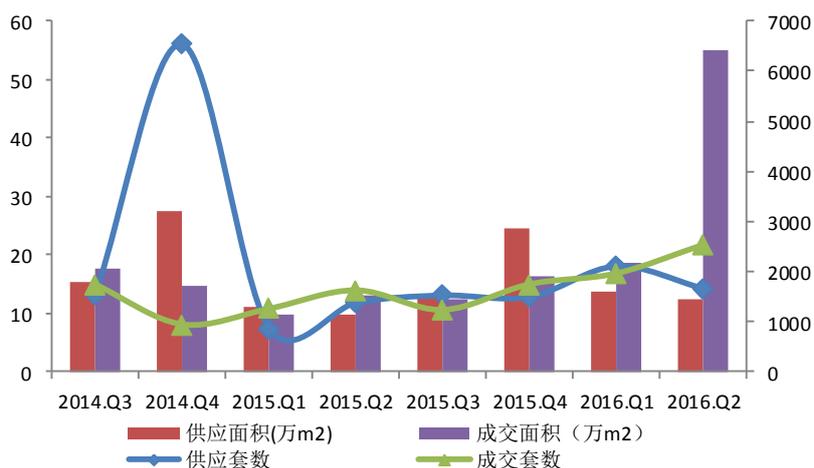


图 7 苏州市近期商业用房供需走势

2、价格水平

据 365 淘房网统计，2016 年上半年，苏州商业用房成交均价 17538 元/m²，同比上涨 19.54%，环比上涨 6.93%，市场需求的增加抬高了整体成交价，同时购物中心、社区商铺成交占比的提升也对房价的大幅上涨有明显的推动作用。

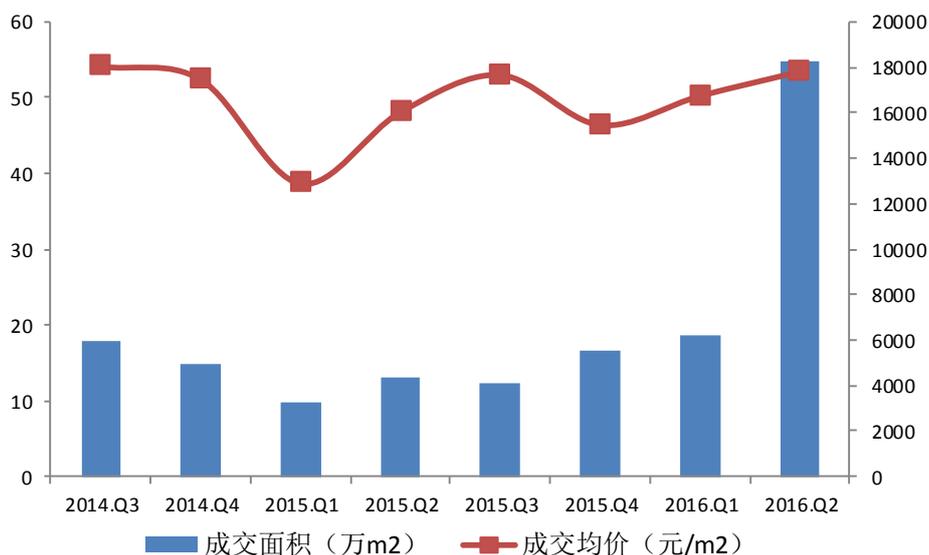


图 8 苏州市近期商业用房成交走势

(六) 无锡

据无锡市统计局数据显示，2016 年上半年，无锡市社会消费品零售总额 1507.17 亿元，同比增长 9.2%；其中，限额以上单位消费品零售额 567.96 亿元，同比增长 2.3%。从行业来看，批发和零售业实现零售额 1389.67 亿元，同比增长 9.1%，占比达到 92.20%；住宿和餐饮业实现零售额 117.50 亿元，同比增长

11.1%。2016年上半年，无锡市在住宅市场火爆的同时商铺市场表现也有了明显的起色，去化速度明显加快，购房投资热情增加。

从去化来看，2016年上半年商业用房成交4000套，同比增长18.76%，环比增长95.79%；商业用房成交面积34.12万方，同比增长4.09%，环比增长43.54%，去化速度有了明显的加快，去库存任务也取得明显的进展。但受到前期库存积压严重的影响，且仍不断地有新增项目推出，市场仍然呈现明显的供过于求状态，竞争压力较大。

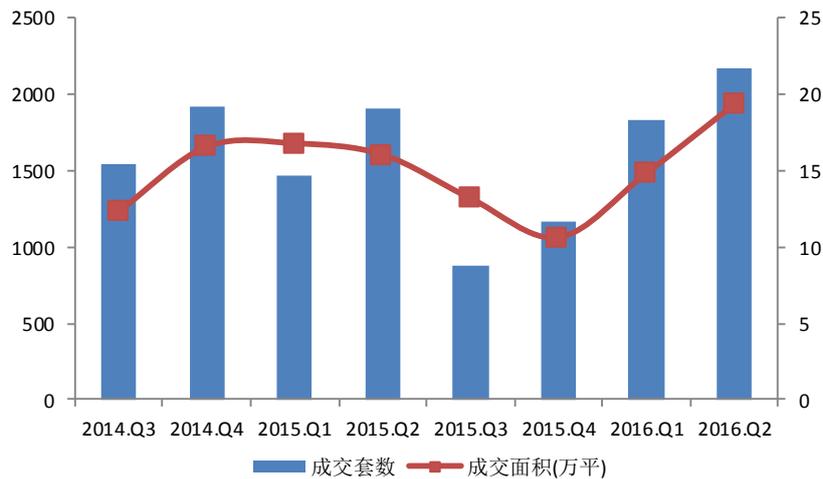


图9 无锡市近期商业用房成交走势

四、后期展望

2016年上半年，中国经济继续缓慢增长，且预计下半年继续有下行的趋势，但第三产业比重继续在逐步提高，现代服务业不断得到发展，总体来看，商业地产市场仍然存在不错的发展机遇。2016年上半年商铺市场表现总体优于2015年，多城市在新增供应有所放缓的同时，市场空置率有了不同程度的降低，整体租金水平也呈现上涨趋势；投资市场也有了明显的好转，尽管大宗交易项目成交较少，但整体去化速度还是有了明显的提升。

展望下半年，北京、上海等一线城市将都有大宗项目的新增供应入市，且多在非核心零售区域，预期会带来整体空置率的提高，同时空置率的负面影响预期会带来租金的小幅调整。下半年，“双十一”、“双十二”的到来，网上交易预期又将达到新的高度，预计对商铺市场产生一定的冲击。但随着商铺市场业态的调整，尤其体验式业态比例（网上交易无法提供）的提高，总体来看市场应该仍呈

现上扬态势。以天津、成都等为代表的二线城市在上半年总体平静的市场下，下半年市场上也将加推新增项目，在市场本身就有库存积压的基础上预计空置率将会进一步提高，届时需要通过租金优惠、业态调整、知名品牌引入等措施提高项目竞争力，预期部分城市市场租金仍有下行的压力。同时与住宅市场不断上扬的态势相比，商铺投资市场竞争压力大，需要较强的专业性和运营管理能力等，因此其投资的风险也相对较大，投资者愈发持有较为谨慎的态度。预期下半年投资市场上整宗交易的项目难度还相对较大，但是小型商铺因价格、规模等优势仍会对相关投资者有一定的吸引力。