

2016 年全国重点城市商铺市场年报

一、概况

2016 年国民经济运行缓中趋稳、稳中向好，实现了“十三五”良好开局。据国家统计局数据统计，全年国内生产总值 74.41 万亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.7%。分季度看，一季度同比增长 6.7%，二季度增长 6.7%，三季度增长 6.7%，四季度增长 6.8%，增长速度稳中有增。从产业结构来看，第三产业增加值 38.42 万亿元，同比增长 7.8%，第三产业增加值比重为 51.63%，比重依然保持在 50% 以上。2016 年全年固定资产总额 59.65 万亿元，比上年名义增长 8.1%（扣除价格因素实际增长 8.8%），增速比前三季度回落 0.1 个百分点；其中房地产业投资 10.26 万亿元，比上年名义增长 6.9%（扣除价格因素实际增长 7.5%），增速比前三季度加快 1.1 个百分点。全年社会消费品零售总额 33.23 万亿元，比上年名义增长 10.4%（扣除价格因素实际增长 9.6%），增速与前三季度持平；其中，全年全国网上零售额 5.16 万亿元，同比增长 26.2%，且实物商品网上零售额 4.19 万亿元，增长 25.6%，占社会消费品零售总额的比重为 12.6%，比例进一步增加。

在经济运行平稳、结构持续优化的背景下，居民消费水平不断提高，批发零售业、住宿餐饮业等商业业态趋好，商铺市场氛围趋好，租赁市场供需状况整体较去年好转。而随着全国重点城市限购不断升级，投资客将资金转向商铺市场，多数全国重点城市商铺投资市场也表现优异。但随着电子商务不断发展，越来越多的消费群体加入到网络购物中，在此冲击上商业地产市场受到一定的影响，但随着众多商铺的转型升级，未来体验式的商业将会占据商铺市场重要的地位。

二、一线城市篇

（一）北京

据北京市统计局数据显示，2016 年北京市全年实现市场总消费 19926.2 亿元，比上年同比增长 8.1%。其中，实现社会消费品零售总额 11005.1 亿元，同比增长 6.5%。全年批发和零售业实现商品购销额 118087.1 亿元，比上年增长 0.6%。2016 年全年北京消费者信心指数呈现低开稳行态势。据统计显示，北京消费者信心指数为 106.8，随着各项改革措施逐步落实和推进，指数稳步回升。诸多积

商铺篇

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

从租赁市场来看，2016年，北京市商铺租赁市场市场需求强劲，表现活跃，但也出现了分化加剧。据高力国际统计，从供应侧来看，全年优质商铺物业市场共有六个新项目入市，市场总存量增加到530万平方米，同比增长约15.4%。新上项目均位于新兴区域，以社区型购物中心为主，且目前新兴区域在整体存量中占比增加至约60%。从需求侧来看，全年净吸纳量录得约75万平米，空置率下降到3.9%，比同期减少1.3个百分点，主要受开业时基本满租的新项目内的新租所推动。

据世邦魏理仕（CBRE）统计，2016年北京零售物业市场共有7个项目入市，为市场带来约80.15万平米的新增供应，同比大增。其中大约82%的供应量集中在南城，对于南城的需要有所缓解。尽管新项目供应量加大，但强劲的需求让大部分项目均接近满足开业，整体空置率继续下降，来到历史新低。从业态来看，百货与购物中心愈发呈现两极分化的态势，百货面临关店或转型的态势，而购物中心发展步伐愈发稳健。餐饮业中大型餐饮集团放缓其传统品牌的扩张速度，开始转变思路推出副线品牌顺应顾客需求变化，且店铺面积小、单价高等特点的“轻餐饮”开始市场中占据一席之地。另外，零售和体验业态相互跨界，零售业态借体验业态颇受欢迎的东风，进一步拓宽需求，而2016年咖啡厅、书店和家居用品于一身的的生活方式类商品成为新宠。

从投资市场来看，据高力国际统计，全年共实现四宗整售交易项目，主要为核心区域的百货项目。据首佳数据统计，全年新建商业用房累计成交面积173.62万平方米，同比增长54%，其中仅12月成交面积就达到25.88万平方米，为近两年来成交面积最大月份，住宅限购的背景下商品市场表现渐入佳境。

2、价格水平

从租赁市场来看，据高力国际统计，北京市2016年优质商铺物业首层平均固定租金下降至806.4元/（月·m²），同比下跌4.8%，主要由于新兴区域内全年新增供应量较多，将租金的平均水平拉低。但市场空置率不断下降的背景下，核心子市场租金继续上涨。据CBRE统计，购物中心业态中，核心商圈成熟项目持

商铺篇

续受到国际品牌追逐，外围新兴区域由优质开发商运营的项目在培养客流后租金也在稳步提升中，购物中心推动市场首层平均租金同比上升 2.2%。

从投资市场来看，据首佳数据统计，2016 年全市新建商业用房成交均价 31519 元/平方米，与 2015 年同期相比上涨 28%，呈现量价齐升的态势。

（二）上海

据上海市统计局数据显示，上海市 2016 年全年商品消费总额 10.08 万亿元，比上年同期增长 7.9%；全年实现社会消费品零售总额 10946.57 亿元，比上年同期增长 8.0%。而无店铺零售总额继续呈现增长的态势，全年无店铺零售额 1584 亿元，同比增长 13.8%，比上半年增长率有小幅回落。其中，网上商店零售额 1249.77 亿元，同比增长 15.8%，全年零售额占社会消费品零售总额的比重达到 11.4%，继续增加对商铺市场的冲击。2016 年上海市商铺物业市场无论是投资市场还是租赁市场，都表现出旺盛的需求，市场明显好转。

1、供需关系

从投资市场来看，据百盛评估统计，2016 年全年上海市商业用房新增供应 18085 套，同比减少 22.63%，其中 2016 年下半年新增供应 9891 套，同比减少 26.49%，环比增加 20.71%；全年新增供应面积 231.31 万方，同比减少 18.87%，其中下半年新增供应面积 126.52 万方，同比减少 18.87%，环比增加 20.74%。在强劲需求的推动下，下半年新增供应量出现上涨，且 12 月商业物业供应甚至出现暴涨，且高于去年同期水平。

2016 年全年上海市商业用房成交 24837 套，同比增长 58.86%，其中 2016 年下半年成交 13213 套，同比增长 33.13%，环比增长 13.67%；全年成交面积 253.78 万方，同比增长 47.14%，其中下半年成交面积 139.09 万方，同比增长 37.21%，环比增长 21.27%。2016 年，在全年供应量有所下跌但需求强劲的背景下，商铺市场呈现出阶段性的供不应求状态，住宅限购的背景下商铺投资市场交易状况明显好转。据高力国际统计，全年共完成九宗整售交易，而 2015 年仅实现一宗交易，也可以看出商铺投资市场的明显好转。

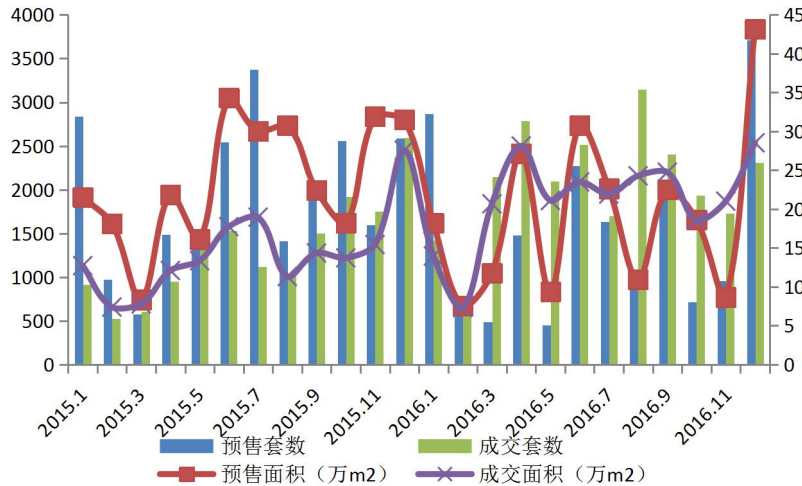


图 1 近期上海市商业用房供需走势

从租赁市场来看，据高力国际统计，2016 年上海全年新推项目主要集中在非核心区域，去中心化也成了 2016 年上海商铺市场的主要议题。全年新推七个项目有六个位于七宝和大宁商圈等非核心区域，建筑面积占到约 90%。截至 2016 年末，非核心区域供应量占全市商铺总存量的 70%。新增供应量明显增加的基础上，空置率仅上升 0.3 个百分点，年末空置率为 12.1%，可以看出租赁市场强劲的需求。从需求来看，2016 年全年净吸纳量增加到 58.01 万方，吸纳量达到 2015 年的两倍多。展望 2017 年，上海商铺物业市场预期还将较为活跃，将有约 17 个新项目、建筑面积超过 150 万平方米入市。

据 CBRE 统计，2016 年上海零售物业市场新增零售面积 109 万平方米，历史上首次突破 100 万大关的年度供应总量。从区域来看，98% 的新增零售面积位于非核心商圈。零售物业市场整体空置率来看，较去年同期小幅上升 1.1 个百分点至 8.2%。

2、价格水平

从投资市场来看，据百盛评估统计，2016 年，上海市商业用房成交均价 23083 元/m²，同比上涨 1.06%，其中，2016 年下半年商业用房成交均价 23019 元/m²，同比下跌 5.75%，环比下跌 0.61%，下半年成交价格出现一定程度的下跌，主要由于非核心区域项目成交量的明显增加以及内环项目交易价格的下跌促成了整体均价的降低。

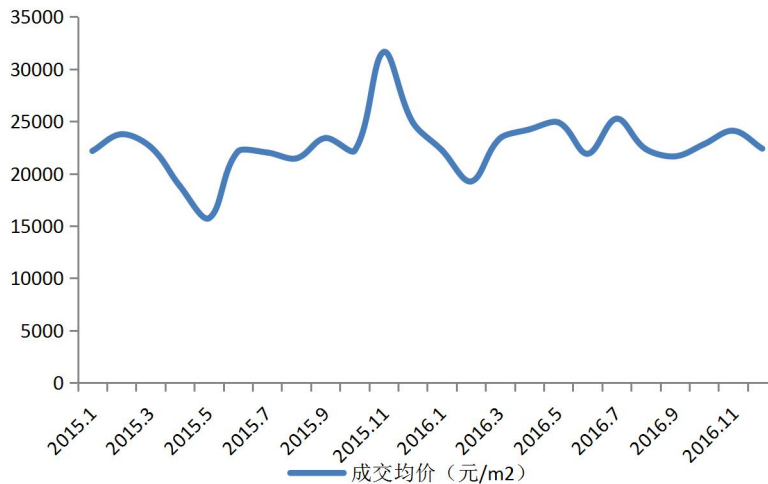


图2 近期上海市商业用房价格走势

从租赁市场来看，据高力国际统计，在不考虑新增供应的前提下，2016年上海市全市商铺物业市场平均租金同比增长4.2%，若考虑新增供应，由于新增供应来自非核心商圈占重要比重，且低于市场平均水平的开业租金使得全市租金同比下跌4.0%，至37.3元/（天·m²）。

（三）广州

据广州市统计局数据显示，2016年广州市全市实现社会消费品零售总额8706.49亿元，同比增长9.0%。分行业看，批发零售贸易业零售额7625.58亿元，同比增长9.2%；住宿餐饮业零售额1080.91亿元，同比增长7.7%。而限额以上批发和零售业企业和个体户实现零售额4140.35亿元，同比增长5.7%，占全市批发和零售业零售额的54.3%。而全市限额以上批发零售业通过网络实现商品零售额738.21亿元，同比增长24.6%，拉动社会消费品零售总额增长1.8个百分点，占社会消费品零售总额的8.5%。2016年全年广州市商铺市场表现差强人意，空置率有所上升。

1、供需关系

据CBRE统计，2016年全年广州市共有4个新增项目进入市场，合计约30万平方米，包括天环、天汇广场IGC、捷登都会和合生广场。需求方面，餐饮业表现优异，需求强劲，商户在积极扩张中。快时尚的拓展出现分化，一方面继续有新的国际快时尚品牌新进广州，国内快时尚品牌积极海外拓展，另一方面也有些开业未滿一年的快时尚品牌关店，部分快时尚品牌的拓展将放缓。而奢侈品牌表

商铺篇

现持续疲软，商户扩张继续持有谨慎的态度，仅选择在成熟的购物中心开店，部分定位高端的购物中心首层招租相对困难，现出现大量空置。到 2016 年底，空置率上升至 7.3%。

展望 2017 年，广州市新增供应将放缓脚步，新增供应预计 27 万平米，且分布在四个不同区域，在供应压力有所减小的情况下空置率有望下调。需求表现来看，餐饮业作为体验业态中的重要角色，比较受投资者青睐，未来将持续积极扩张。

2、价格水平

据 CBRE 统计，广州市租赁市场上租金将延续此前的趋势，个别运营成熟的购物中心的租金继续上涨，包括天河路以及白云的购物中心，带动全市平均租金上涨，是近四年来首次实现正增长。2016 年四季度购物中心首层租金达到 39.2 元/（天·m²），预计未来半年仍有上涨的可能。

（四）深圳

据深圳市统计局数据显示，2016 年全年深圳市实现社会消费品零售总额 5512.8 亿元，同比增长 8.1%。上半年，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，预期到 2016 年底三产的贡献继续增加。而从越来越受欢迎的电子商务交易来看，2016 年深圳市全市电子商务交易额为 20348.89 亿元，同比增长 17.87%，其中：服务型企业交易额为 9852.50 亿元，占总交易额的 48.42%，电子商务交易活跃。与上述增长相呼应，2016 年全年深圳商铺物业市场总体表现活跃，但与 2015 年相比总体平稳很多。

1、供需关系

从租赁市场来看，据 CBRE 统计，2016 年全年深圳市零售市场共有 7 个项目、建筑面积约 48.7 万平米的新增供应入市，分布在梅林、后海、宝安和龙岗等非核心区域。具体的业态来看，体验型业态扩张迅速，且开始呈现立体多样化的趋势，包括牙科、VR 体验店、壁球馆等均有在购物中心新开。另外，餐饮同样是在体验业态中位居首位，并且出现了餐饮业态内部的品牌升级调整。具体的新晋品牌来看，2016 年共有 19 家国际品牌首次进入深圳，新的品牌也成了业主实现竞争差异化的重要选择。而轻奢品牌也呈现扩张的趋势，主攻年轻新贵客户群体，

商铺篇

并实现竞争差异化。从需求来看，2016 年四季度净吸纳量 23.03 万方，预计 2017 年会有下跌的趋势。尽管需求表现较为强劲，但充足的供应使得空置率有所提高，到 2016 年底，商铺市场空置率上升到 10.6%，预计仍有增加的趋势。

展望 2017 年，商铺市场预计迎来 90 万平方米的新增供应入市，来到历史供应新高，但多数项目预招商情况良好，预计整体市场空置率不会出现明显的增加。租户方面，体验型业态、科技体验店与快时尚品牌均将在 2017 年保持扩张，特别是体验型业态中的餐饮品牌依然将成为扩张的主力，主要由于能有效地聚集和吸引人流，为业主所青睐。

从投资市场来看，据深圳房地产信息网统计，2016 年，深圳市一手商业用房新增供应 15172 套，同比增长 0.48%，其中下半年新增供应 6944 套，同比减少 29.24%，环比减少 15.61%；2016 年全年新增供应面积 130.46 万方，同比下跌 8.52%，其中下半年新增供应面积 54.85 万方，同比下跌 32.35%，环比下跌 27.46%。从去化速度来看，2016 年，深圳市一手商业用房成交 9608 套，同比减少 18.20%，其中下半年成交 4947 套，同比下跌 26.03%，环比增长 6.14%；全年成交面积 67.05 万方，同比减少 29.16%，其中下半年成交面积 32.65 万方，同比减少 35.14%，环比减少 5.09%。在经历了 2015 年商铺市场升温后，2016 年的一手商铺投资市场有所放缓，但总体表现尚可。

据华房数据统计，截至 2016 年年底，深圳市商业用房可售面积为 232.30 万方，库存量有所上升且处于高位，去库存将是未来几年的主旋律。

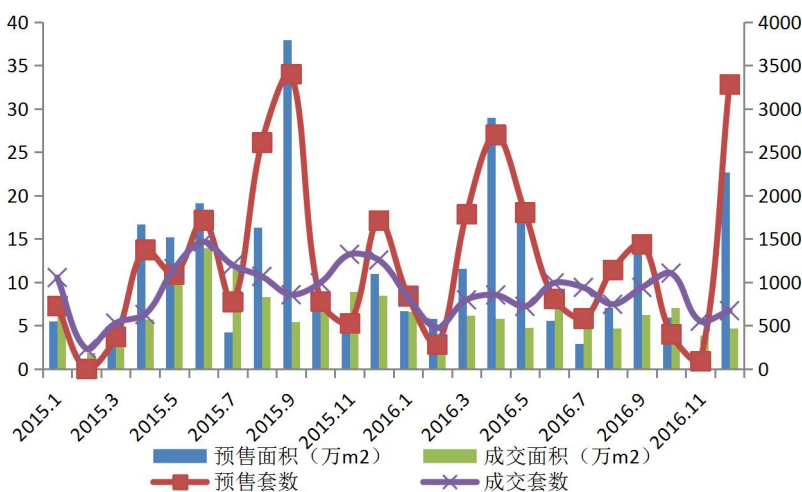


图 3 近期深圳市一手商业用房供需走势

2016 年，深圳市二手商业用房成交 6949 套，同比减少 11.24%，其中下半年

成交 3222 套，同比减少 25.61%，环比减少 13.55%；全年二手商业用房成交面积 54.46 万方，同比减少 11.24%，其中下半年成交 21.37 万方，同比减少 25.61%，环比减少 13.55%。2016 年二手商业用房成交量有所下滑，市场有所降温。

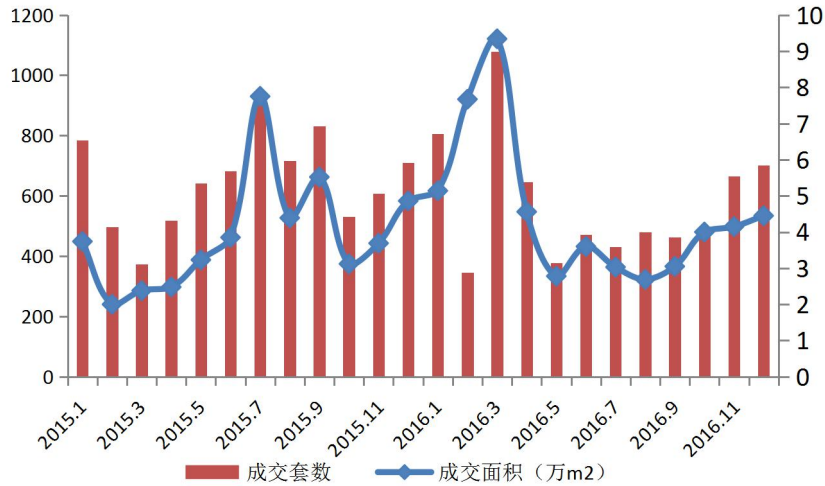


图 4 近期深圳市二手商业用房成交走势

2、价格水平

投资市场来看，据深圳房地产信息网统计，2016 年，深圳市二手商业用房挂牌均价 81589 元/m²，同比上涨 26.48%，其中 2016 年下半年挂牌均价 78804 元/m²，同比上涨 10.30%，环比下跌 6.60%。2016 年挂牌均总体呈现高开低走的走势，在 6 月达到顶峰后开始逐渐下跌，主要由于在打压高房价、楼市调控政策转向的背景下，市场观望情绪增加，投资信心有所下滑。

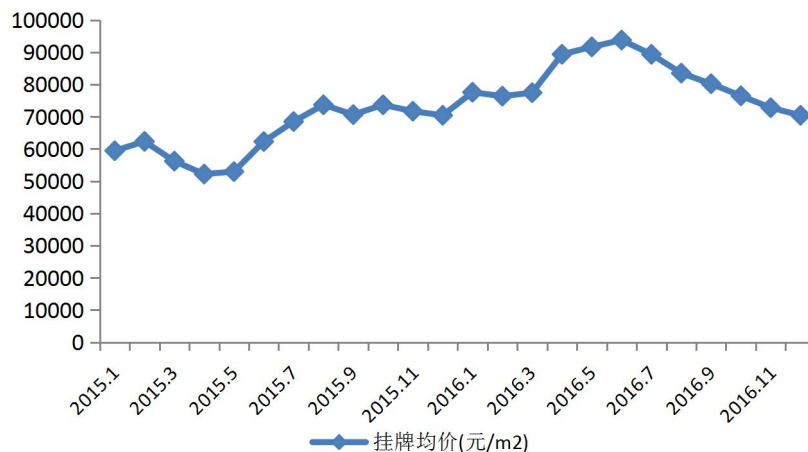


图 5 近期深圳市二手商业用房挂牌均价走势

租赁市场来看，据 CBRE 统计，在大量新增供应入市的压力下，某些竞争较为激烈的区域的个别项目将会小幅降低租金以吸引租户，从而造成整体市场平均

商铺篇

租金的小幅波动。2016年四季度，深圳商铺物业市场租金194.1元/（月·m²），环比出现下跌，预计2017年仍有下跌的趋势。据深圳房地产信息网统计，2016年深圳二手商业用房租金253元/（月·m²），同比增长5.68%，其中下半年租金260元/（月·m²），同比下跌0.45%，环比增长5.63%，下半年二手商业用房租赁市场出现好转。

三、重点二线城市篇

（一）天津

据天津市统计局数据显示，2016年全年社会消费品零售总额5635.81亿元，同比增长7.2%。互联网行业的快速发展推动零售快业线上线下快速融合发展，全年限上单位网上零售额383.14亿元，增长44.6%，占限上社会消费品零售总额的12.1%，比重比上年提高3.2个百分点，网上零售规模超十亿企业达到10家。而大众餐饮消费依旧保持活跃的态势，全年住宿和餐饮业营业额829.65亿元，增长10.8%，其中，限额以下住宿和餐饮业营业额679.17亿元，增长13.1%，占全市营业额的81.9%；限额以上住宿和餐饮业营业额150.48亿元，增长1.4%。2016年天津市商铺市场表现总体优异，需求较为旺盛，尤以体验业态为主。

据仲量联行统计，截至2016年年底，天津市商铺市场共有6个新购物中心投入市场，给租赁市场带来48万平米的新增租用面积。作为新项目之一的天津和平大悦城，是由原先的百货整体改建而来，为适应新的消费趋势而进行改造升级的一个示范项目。尽管全年有大量的新增供应面积入市，但强劲的租赁需求使得空置率下降至14.8%，同比降低2.2个百分点。而具体零售市场的需求来看，2016年天津零售市场受新增存量和强劲需求的带动，吸纳量累计达到41万平方米，同比上涨26.8%，创下天津有史以来年度吸纳量的高峰。从业态来看，表现较为活跃的行业主要集中在餐饮、儿童业态、服务和娱乐业态等，这些业态的租赁量占到年度总租赁量的60%以上。

强劲的租赁需求推高了零售市场的净有效租金，来到11.3元/（天·m²），同比上涨2.1%。另外，天津老城厢分市场对租金增长也起到重要贡献，因为区域内全市表现最好的零售项目南开大悦城一直保持高租金涨幅。而天佑城和水游

商铺篇

城等此前呈现高空置率的商城，最近也迎来众多服务和娱乐品牌的入驻，逐步增加客流量，推动租金小幅上涨。

展望 2017 年，预计将有 5 个新建大型购物中心入市，其中核心商圈的陆家嘴广场和天河城项目相继完工，使得所在区域竞争更趋激烈。而零售新建供应也将大批涌入，但租户需求也将日益增强，预计 2017 年年底空置率总体保持平稳。另外，新建项目将重点放在通过大型体验型业态填补空置面积，而零售商铺租金负担能力相对不高，因此租金的增幅将会在短期放缓。

（二）南京

据南京市统计局数据显示，2016 年南京市全年实现社会消费品零售总额 5088.20 亿元，同比增长 10.9%，增速较上年提升 0.7 个百分点。其中，限额以上单位社会消费品零售额 3271.21 亿元，同比增长 9.4%，增速较上年提升 2.7 个百分点。分行业来看，批发和零售业实现零售额 4638.46 亿元，同比增长 10.6%；住宿和餐饮业实现零售额 449.74 亿元，同比增长 13.2%。2016 年全体人均可支配收入 44009 元，同比增长 8.8%，其中城镇居民人均可支配收入 49997 元，同比增长 8.4%；农村居民人均可支配收入 21156 元，同比增长 8.6%。2016 年，南京市商业用房市场先扬后抑，总体表现尚可。

据世联监测统计，2016 年，南京市商业用房新增供应 10332 套，同比增长 51.94%，其中下半年新增供应 5567 套，同比增长 36.51%，环比增长 16.83%。在市场渐暖的背景下，南京市商铺市场新增供应量继续稳步增长。

从去化来看，南京市商业用房去化面积 51.73 万方，同比增长 37.43%，其中下半年商业用房成交面积 22.84 万方，同比下跌 1.81%，环比下跌 20.94%，下半年在政策不断收紧的背景下，商业用房成交量有所下滑，但总体表现差强人意，受影响范围远不及住宅市场。

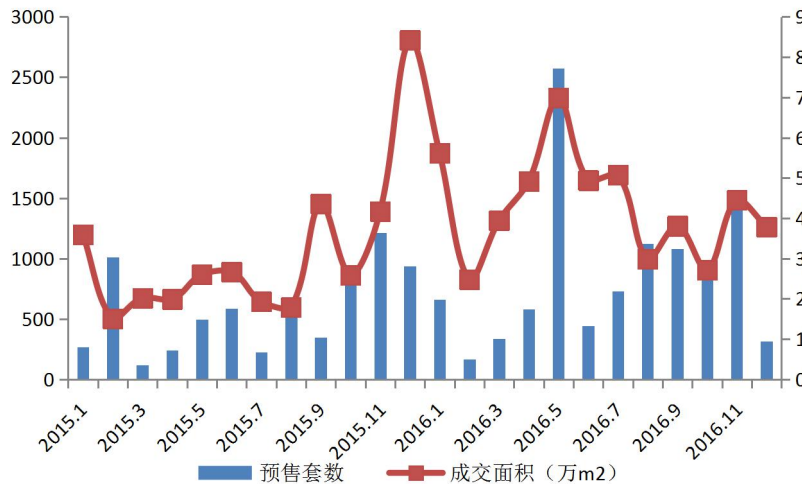


图 6 近期南京市商业用房供需走势

(三) 成都

据成都市统计数据显示,2016 年全市实现社会消费品零售总额 5647.4 亿元,同比增长 10.4%,增速比上年回落 0.3 个百分点。从消费类型来看,餐饮收入 698.1 亿元,同比增长 12.4%;商品零售 4949.3 亿元,同比增长 10.1%。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。2016 年全年成都限额以上单位通过互联网实现的商品零售额达到 392.7 亿元,同比增长达到 30.3%,占到全社会消费品零售总额的比重为 7.0%。与宏观经济相呼应的是,2016 年成都市商铺市场需求持续活跃,但非核心区域占主要增量的增加带来租金水平的下调。

1、供需关系

从租赁市场来看,据高力国际统计,2016 年成都市区商铺市场新增两个供应项目,且均在下半年竣工入市。新增项目位于非核心区域,为全市带来约 24 万平方米的新增零售建筑面积,市场总存量上升到 440 万平方米。作为目前市场最受欢迎的餐饮业和儿童业态,受电商冲击较小,其经济收入的不断增加也反映了强劲的市场需求。餐饮类业态来看,国内若干连锁店及国际品牌均扩张布局。而面向儿童业态的零售商受业主追捧,且主要集中在非核心区域,儿童教育及室内娱乐品牌因具有相对较大的面积需求而尤其吸引力,且其能够吸引周边家庭客群。由于全年的新增供应有限,而需求持续增长,到 2016 年年末,空置率明显下降,来到 5.0%,同比下降 3.1 个百分点,其中核心区域降低到 3.3%,而非核心区域为 5.3%。

据 CBRE 统计，2016 年成都全市优质零售物业新增供应约 45 万平米，其中四季度供应达到 26 万平米，截至 2016 年年底市场总存量达到 620 万平方米。从分布区域和业态来看，新开业的五个购物中心侧重区县商业市场，且主打家庭消费。而餐饮业在品牌大势扩张与淘汰退市的背景下努力寻求合适的发展路径，在 2016 年购物中心的品牌成交数量中，餐饮品牌各季占比在 20-30% 范围波动，占主要的组成部分。随着中产阶级的崛起，追求精致生活的消费模式催生出新的消费客群，对日常生活、运动健康和精神消费三个层面均提出更高要求，因此精品超市、运动品牌高能级专业店、跨界文创书店成为新的增长亮点。而高档消费不断降温，奢侈品牌逐渐调整经营策略，加快整合店铺资源。

展望 2017 年，预计将有五个新项目入市，均位于非核心区域，届时新增供应将阶段性推升非核心区域的空置率。而核心区域内，因存量有限，空置率有望继续保持低位。

从投资市场来看，据高力国际统计，8 月，凯德商用中国信托以约 15 亿元收购了凯丹广场，项目面积达到 92000 平米，坐落在高新区新南天地商圈，出租率为 100%。这也是 2016 年成都市仅有的大宗商业项目交易。

2、价格水平

据高力国际统计，2016 年成都商铺物业市场首层租金下降至 499 元/(月·m²)，同比下跌 2.2%，主要由于对若干业主提供的租金折扣以及新增供应主要位于非核心区其低于平均水平的租金这两方面共同导致的。但是核心商圈租金形势优异，平均租金达到 1174 元/(月·m²)，同比上涨 1.5%，一方面核心商圈有限的供应和存量让区域内竞争愈发激烈，另一方面国际金融中心以及远洋太古里项目内部品牌及业态组合调整带动租金上调。展望 2017 年，新增项目低于平均水平的租金将拉低平均租金，但核心商圈银泰 In99 高于平均水平租金以及 2017 年若干项目内品牌升级带动租金上调，均对租金降幅收窄有促进作用。

(四) 武汉

据武汉市统计数据显示，2016 年全年武汉市社会消费品零售总额 5610.59 亿元，同比增长 10.0%。按行业分，批发零售业零售额 5077.23 亿元，同比增长 9.7%；住宿餐饮业零售额 533.36 亿元，同比增长 12.2%。随着电子商务的发展，网购行业继续以迅猛的方式发展，全年无店铺零售额 327.67 亿元，同比增长

商铺篇

55.4%，占到社会消费品零售总额的比重达到 5.8%，同比提高 1.7 个百分点。2016 年，国内宏观经济下行风险增加的大背景下，新增供应量明显减少，而体验式业态愈受欢迎的情况下保持着强劲的扩张势头，需求总体算活跃。

据戴德梁行统计，2016 年武汉市仅有 4 个商业项目投入使用，共计建筑面积 30.3 万平方米，项目数量同比减少 15 个。而需求方面，体验式业态风头正劲，从传统的行业来看，多家餐饮品牌继续新店的扩张；高端影院陆续进驻新开购物中心，俨然成为标配；传统的实体书店也在不断地积极转型，一些颇具代表性的书店如西西弗书店积极到主流商圈落户。而尽管网购行业对部分传统实体店带来的冲击，但在互联网技术和消费升级的驱动下，实体店与电商逐渐从对抗走向双赢。一方面，线下实体主动与成熟的电商平台合作，为消费者提供更方便快捷的购物渠道；另一方面，传统电商平台逐渐注重消费体验感，争相布局线下实体店。

展望 2017 年，武汉预计将有 11 个商业项目入市，将为市场带来 103.52 万平方米的新增供应。商业项目的大幅度增加，且主要集中在非核心区域，需求活跃度相对有限，预期届时空置率将有明显的增加。另外，众多商业项目同质化严重，解决同质化问题变得尤为紧迫，各商家需要通过业态配比、品牌、装修设计等方面进行错位竞争。

（五）重庆

据重庆市统计数据显示，2016 年全年实现社会消费品零售总额 7271.35 亿元，同比增长 13.2%。按消费类型统计，商品零售额 6244.40 亿元，同比增长 13.0%；餐饮收入额 1026.95 亿元，同比增长 14.5%。而快速发展的网上消费来看，全年限额以上法人企业实现网上零售额 245.99 亿元，同比增长 45.3%。从限额以上零售企业业态看，全年无店铺零售实现零售额 81.79 亿元，同比增长 73.6%，其中，网上店铺同比增长 65.2%。

据仲量联行统计，从新增供应来看，重庆市 2016 年共新开业 7 个项目，均位于非核心商圈。其中，随着位于大坪商圈的龙湖时代天街 D 馆的开业，也意味着龙湖时代天街零售项目成为当前重庆最大的购物中心，建筑面积达到 39 万平方米。爱琴海购物公园引入 ZARA、优衣库等快时尚品牌，让照母山片区商业氛围得到提升。南滨路片区的长嘉汇购物公园和东原 1891 二期相继开业，袁家岗 K-Land 小时代重新装修入市，进一步增强购物中心的娱乐体验功能，为零售市

商铺篇

场带来创新型业态。另外，位于华岩新城的社区型购物商场的开业，进一步完善了区域内的配套，给周边居民带来便利。随着商铺市场的转型升级，面对愈加竞争激烈的市场，多数百货市场面临转型经营或被迫关店的局面。

从需求来看，在网购冲击的背景下，作为受影响较小的餐饮业和时尚体验式业态成为零售市场租赁需求的绝对主力，餐饮业和时尚业租赁面积占到全年租赁成交的近 60%。具体看，作为重庆零售市场尤为活跃的餐饮业态，2016 年继续保持强劲的需求态势，部分特色餐饮也积极进入重庆市场，如桃园眷村和有璟阁在星光 68 广场开设重庆首家店；而传统的餐饮品牌也积极拓展副线品牌，通过常规餐饮与娱乐体验跨界融合来吸引顾客。时尚品牌方面，国际品牌较亲睐优质零售物业，且多布局在核心商圈。儿童业态多注重体验，也保持着强劲的需求，2016 年全年租赁需求达到总租赁面积的 18%。但在电商的压力和零售市场竞争不断升级的背景下，购物中心同质化问题迫使购物中心需要引入更多创新业态，增强购物中心特色，增强核心竞争力。

展望 2017 年，预计届时将迎来 100 万平方米左右的新增供应，其中仍主要集中在非核心商圈，占比达到 80%。另外，由于非核心商圈商业氛围尚未成熟，其招商进度不甚理想或导致部分项目延迟开业，市场空置率也将会进一步提高。另外，核心商圈表现可期，2017 年优质零售项目国金中心 ifs 和新光天地将会开业，舒适的购物环境、优质的运营管理和硬件设施、创新的业态等都有助于推动重庆消费水平提升。

（六）苏州

据苏州市统计局数据显示，2016 年苏州市全年实现社会消费品零售总额 4937 亿元，同比增长 10.7%。其中，批发和零售业零售额 4345 亿元，同比增长 10.8%；住宿和餐饮业零售额 592 亿元，同比增长 9.3%。另外，新型商业模式迅猛发展，全年电子商务交易额 9000 亿元，比上年增长 30%。限额以上批发和零售业实现互联网零售额比上年增长 29.1%。2016 年苏州商业地产投资市场表现差强人意，成交房源以散售为主，社区商业愈发受欢迎。

1、供需关系

据链家网苏州站统计，2016 年，苏州市新增商业房源 3960 套，新增面积为 50.62 万方，新增供应量和供应面积均同比出现下跌，且是近五年的最低点。而

商铺篇

新增商业类房源供应中主要为社区商业，占比达到 52%。购物中心等大宗交易竞争愈发激烈的背景下，社区商业在苏州商业市场颇受欢迎，通过丰富的生活配套来满足周边住宅的生活需要，近年来逐渐成为一种新的商业热点现象。

从去化来看，2016 年，苏州市全市商业房源共成交 6403 套，同比增长 12.31%；成交面积 62.28 万方，去化体量同比增幅 22.43%。成交房源基本以散售的小户型房源为主，鲜有大宗交易成交。全年商业类房源主要来自社区商业和小型商业街，分别占总量的 45%和 25%。

截止 2016 年底，大量的社区商业新增供应导致存量产品中社区商业的库存量最高，为 77.55 万方；而定向经营商贸套数最多，达到 5447 套。

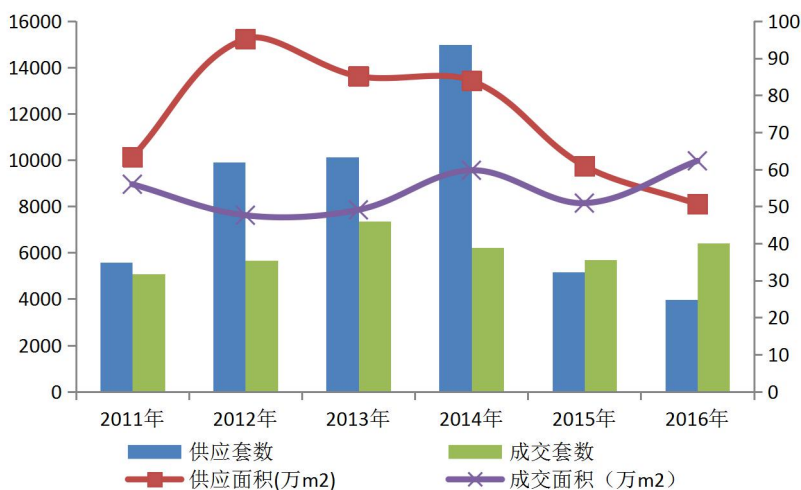


图 7 苏州市近年来商业用房供需走势

2、价格水平

据链家网苏州站统计，2016 年苏州市商业用房成交均价 17447 元/m²，同比下跌 19.45%，跌幅近 20%，主要原因是社区商业和小型商业街是成交的主力军，成交均价相对较低，让整体成交均价出现明显下滑，另外政策收紧的背景下，投资市场逐步降温，也促进了成交价格的下跌。

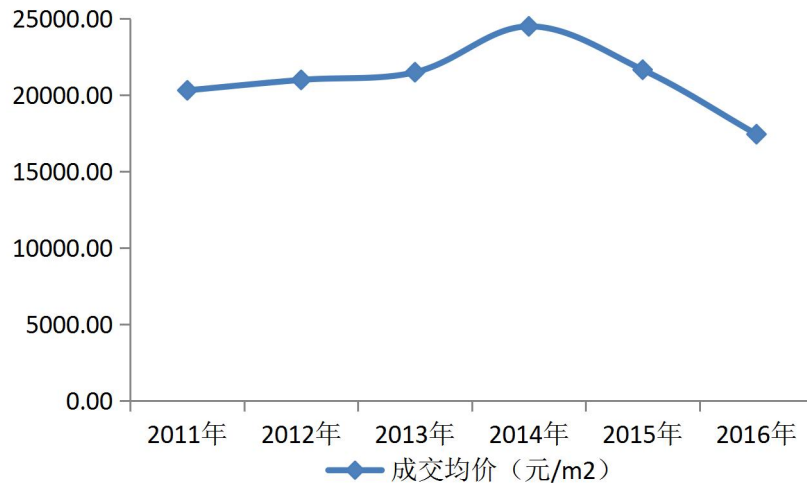


图8 苏州市近年来商业用房成交价格走势

(六) 无锡

据无锡市统计局数据显示，2016年，无锡市消费品市场运行平稳，全年实现社会消费品零售总额3119.56亿元，同比增长9.6%。从行业来看，批发和零售业零售额2880.94亿元，同比增长9.4%；住宿和餐饮业零售额238.62亿元，同比增长11.2%。2016年，无锡市商铺市场在住宅市场取得显著突破的同时，也迎来新一轮高峰，房地产投资渠道仍是市民投资的重要组成部分。

从去化来看，无锡市2016年商业用房成交10594套，同比增长95.79%，其中下半年成交6594套，同比增加222.76%；全年商业用房成交面积78.37万平方米，同比增长38.58%，其中下半年成交面积44.00万平方米，同比增长86.15%，环比增长29.68%。2016年无锡市商铺投资市场迎来新高，且下半年在住宅市场回落的背景下表现更甚，商铺库存得到有效地去化，但与前几年累积的库存相比去化任务依然任重道远。市场上成交商铺以散售小型商铺为主，整宗交易暂无，投资客也以个人投资为主。



图9 无锡市近期商业用房成交走势

四、后期展望

2016年，全国一线城市及多数二线城市商铺市场均表现优异，一线城市无论是租赁市场还是投资市场均取得较好的成绩，尽管受到电商的冲击，但体验式业态的受欢迎、业主的积极调整转型等原因让商铺市场重振雄风；部分二线城市表现虽不及一线城市，但在投资市场尤其是散售商铺投资上表现优异，多数二线城市在新增供应量放缓的情况下空置率也开始降低。

展望2017年，一线城市除广州外，其他城市新增供应项目预计将会继续增加，上海和深圳新增项目都超过10个，新增供应面积都预计来到历史新高，尽管需求表现依旧活跃，但主要位于非核心商圈的项目会推高市场空置率，市场平均租金也会出现相应的下滑。而二线城市中武汉、重庆租赁市场新增供应量均比2016年有明显提高，多数项目竣工入市，但位于非核心商圈为主的项目由于配套的不成熟、前期招商不甚顺利等原因导致空置率将出现一定的提高，平均租金预期也会出现下跌；成都、天津2017年新入市项目与2016年总体持平，届时市场活跃的需求预期空置率进一步降低，市场租金小幅上涨。而长三角一带的南京、苏州、无锡等城市商铺投资市场预期市场表现继续活跃，住宅限购的背景下投资渠道继续收窄，散售商铺市场因价格、规模等优势愈发受到欢迎，当然库存仍然是这些城市商铺市场的痛处，预期2017年即使活跃的投资需求也不会带来成交价格明显上涨。