



# 2013

## 中国 50 城市 综合体战略地图

世联行地产顾问股份有限公司

地址：深圳市罗湖区深南东路2028号罗湖商务中心12层

网站：<http://www.worldunion.com.cn>

分析师：李琳琳

邮箱：[LiLL2@worldunion.com.cn](mailto:LiLL2@worldunion.com.cn)

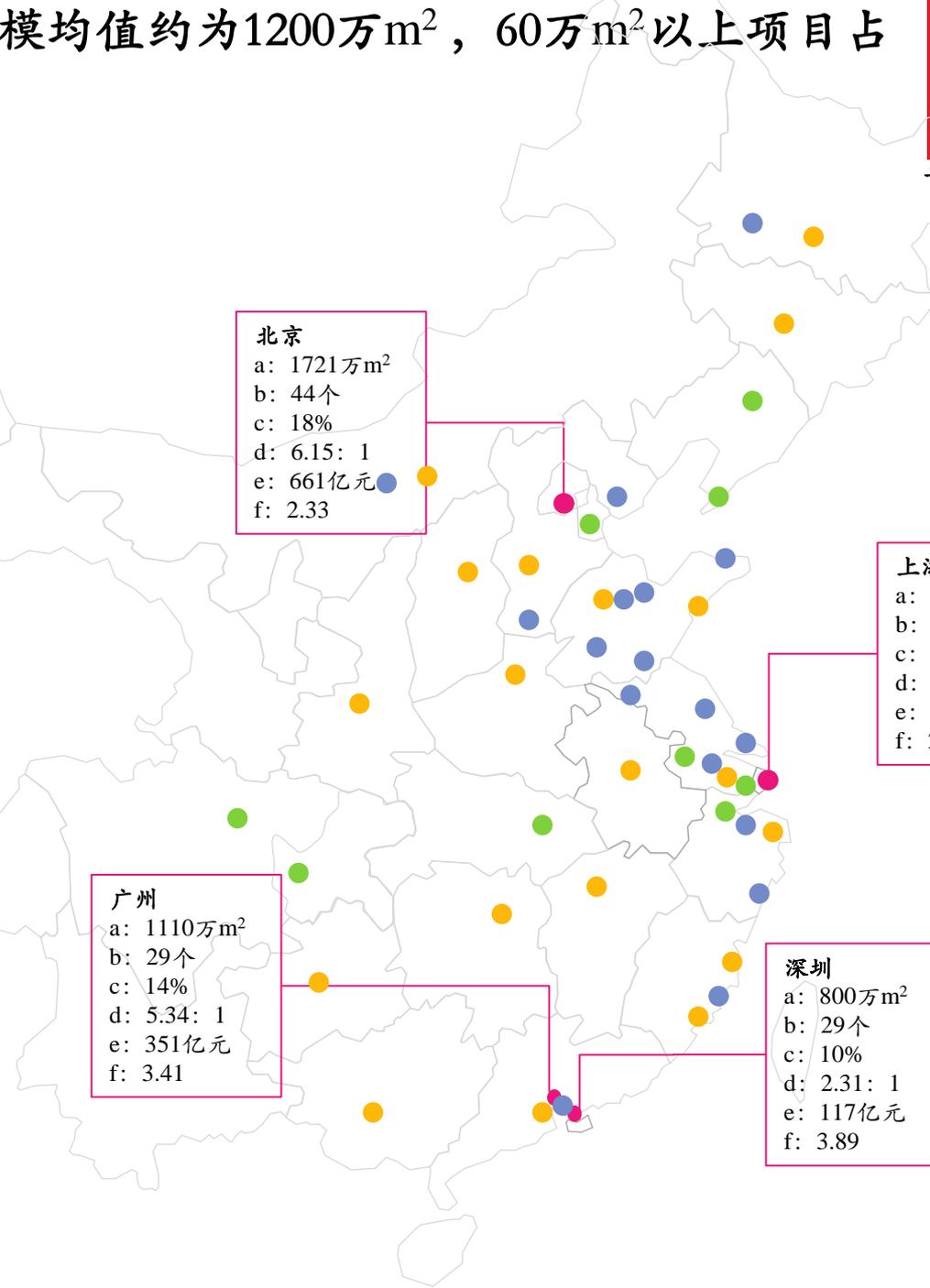
电话：0755-22162575



# 一线城市综合体（除住宅）规模均值约为1200万m<sup>2</sup>，60万m<sup>2</sup>以上项目占比13%

- 一线城市
- 1.5线城市城市
- 二线城市城市
- 三线城市城市

注：  
 a: 2013年综合体规模（除住宅后）  
 b: 2013年综合体数量  
 c: 2013年60万m<sup>2</sup>以上项目占比  
 d: 2013年商用物业/住宅物业体量  
 e: 2012年商业营业用房+办公投资额  
 f: 2012年社会消费品零售总额/商品房销售额



**北京**  
 a: 1721万m<sup>2</sup>  
 b: 44个  
 c: 18%  
 d: 6.15: 1  
 e: 661亿元  
 f: 2.33

**上海**  
 a: 1068万m<sup>2</sup>  
 b: 35个  
 c: 11%  
 d: 4.52: 1  
 e: 557亿元  
 f: 2.77

**广州**  
 a: 1110万m<sup>2</sup>  
 b: 29个  
 c: 14%  
 d: 5.34: 1  
 e: 351亿元  
 f: 3.41

**深圳**  
 a: 800万m<sup>2</sup>  
 b: 29个  
 c: 10%  
 d: 2.31: 1  
 e: 117亿元  
 f: 3.89

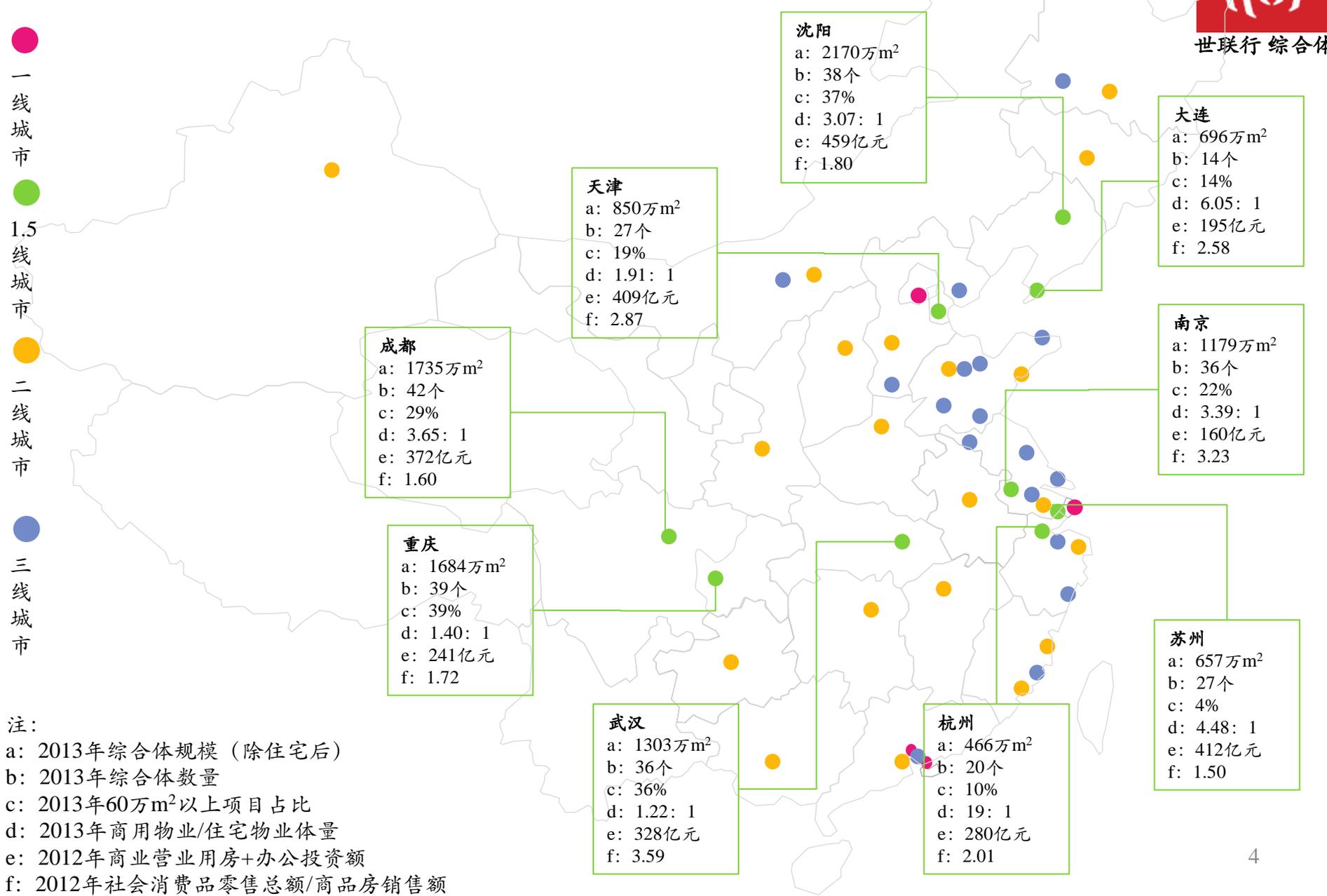


世联行 综合体

# 1.5线城市综合体（除住宅）规模均值约为1200万m<sup>2</sup>，60万m<sup>2</sup>以上项目占比23%

- 一线城市
- 1.5线城市
- 二线城市
- 三线城市

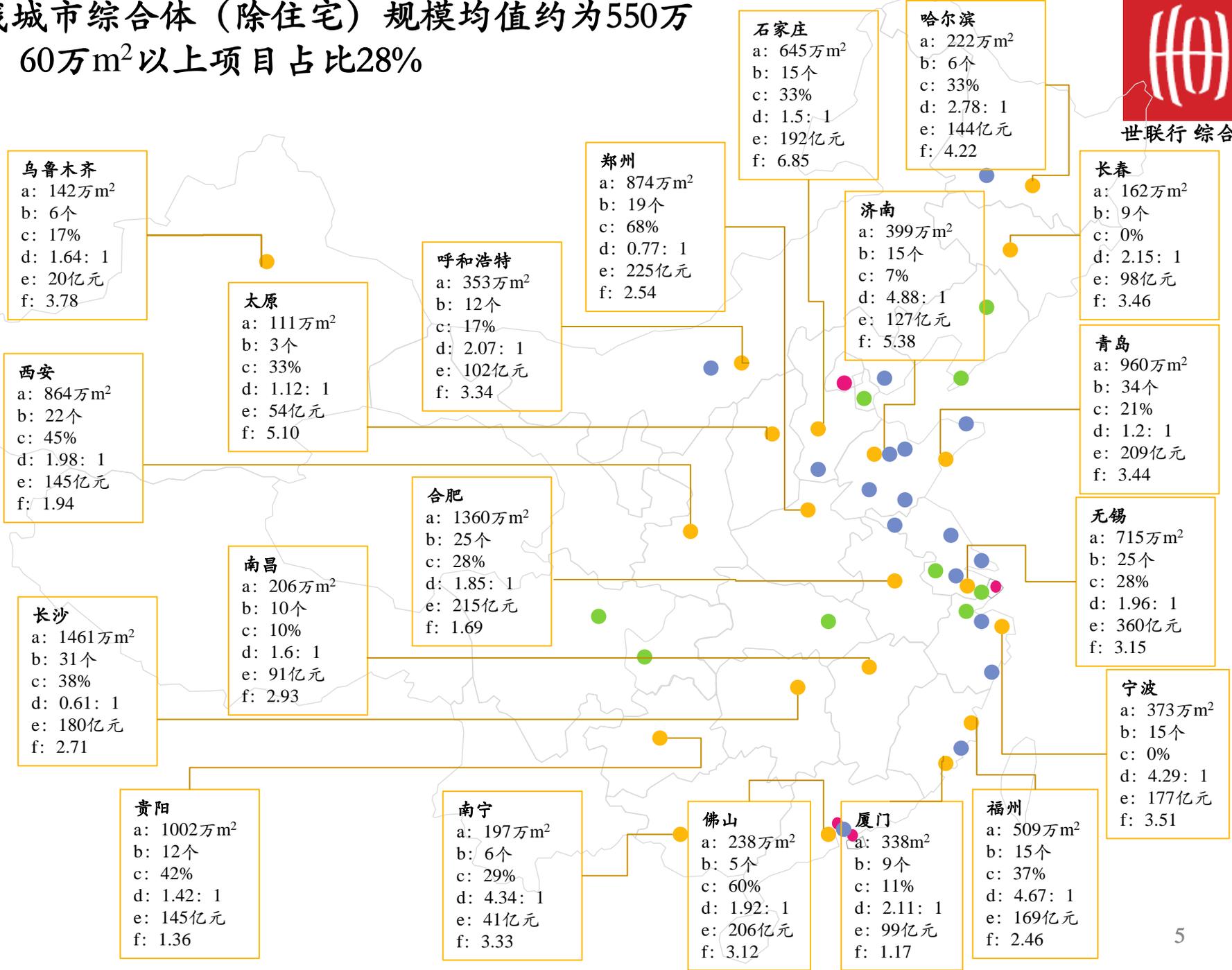
注：  
 a: 2013年综合体规模（除住宅后）  
 b: 2013年综合体数量  
 c: 2013年60万m<sup>2</sup>以上项目占比  
 d: 2013年商用物业/住宅物业体量  
 e: 2012年商业营业用房+办公投资额  
 f: 2012年社会消费品零售总额/商品房销售额



# 二线城市综合体（除住宅）规模均值约为550万m<sup>2</sup>，60万m<sup>2</sup>以上项目占比28%



- 一线城市
- 1.5线城市
- 二线城市
- 三线城市

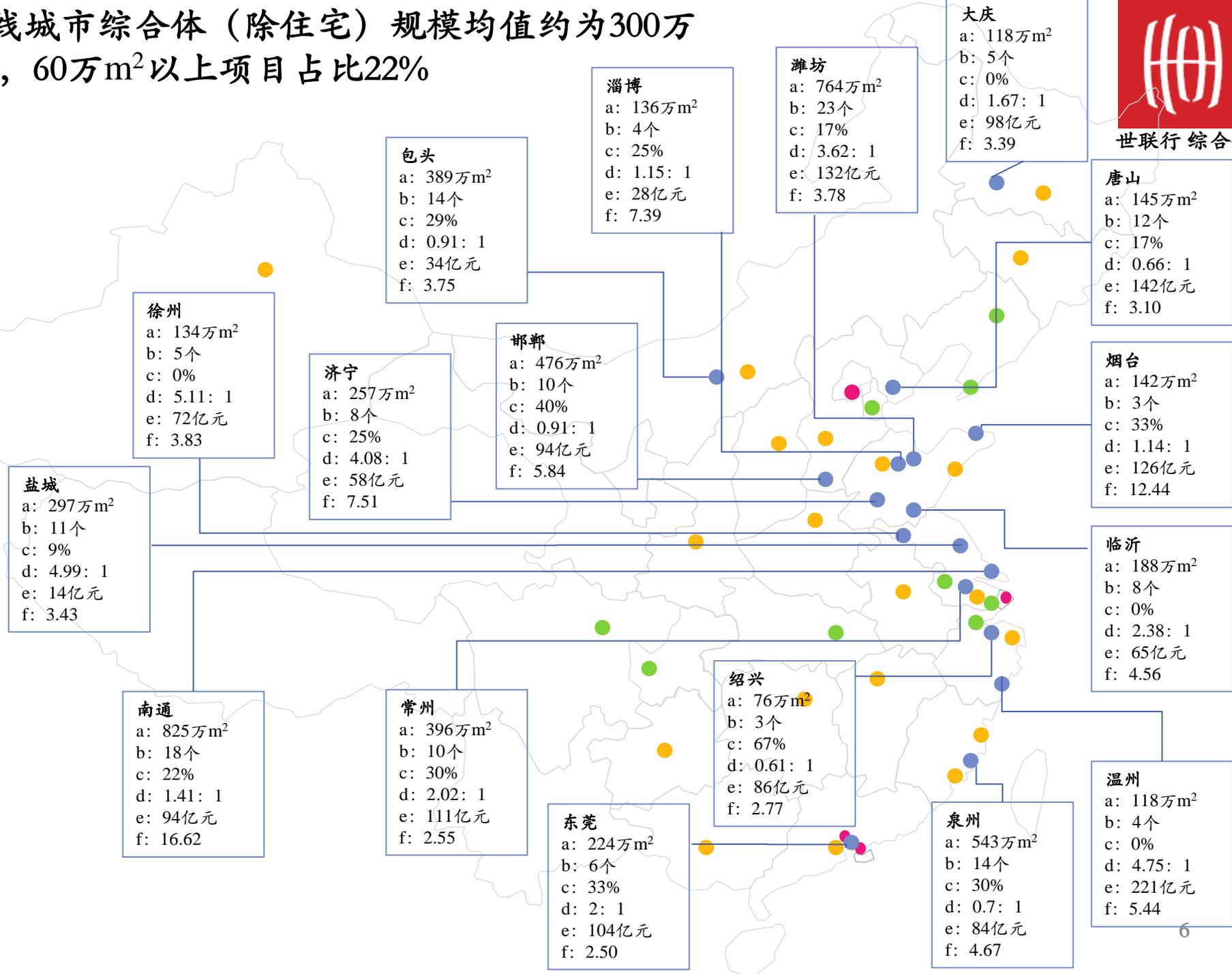


# 三线城市综合体（除住宅）规模均值约为300万m<sup>2</sup>，60万m<sup>2</sup>以上项目占比22%



世联行 综合体

● 一线城市  
● 1.5线城市  
● 二线城市  
● 三线城市



# 城市综合体发展概述





## 50城市集体迈入综合体时代

2013年50城市综合体规模

综合体规模量级	相应城市
2000万m <sup>2</sup> 以上	沈阳
1000—2000万m <sup>2</sup>	成都 北京 重庆 长沙 合肥 武汉 南京 广州 上海 贵阳
500—1000万m <sup>2</sup>	青岛 郑州 西安 天津 南通 深圳 潍坊 无锡 大连 苏州 石家庄 泉州 福州
500万m <sup>2</sup> 以下	邯郸 杭州 济南 常州 包头 宁波 呼和浩特 厦门 盐城 济宁 佛山 东莞 哈尔滨 南昌 南宁 临沂 长春 唐山 乌鲁木齐 烟台 淄博 徐州 大庆 温州 太原 绍兴

2015年50城市综合体规模

综合体规模量级	相应城市
2000万m <sup>2</sup> 以上	贵阳 成都 沈阳 西安 北京 济南 长沙
1000—2000万m <sup>2</sup>	武汉 南京 重庆 哈尔滨 深圳 天津 合肥 石家庄 郑州 广州 青岛 上海 大连 苏州 杭州 南通 潍坊 常州
500—1000万m <sup>2</sup>	无锡 泉州 佛山 福州 济宁 盐城 呼和浩特 厦门 邯郸
500万m <sup>2</sup> 以下	东莞 太原 宁波 临沂 包头 南昌 徐州 唐山 南宁 烟台 温州 长春 大庆 淄博 乌鲁木齐 绍兴

# 大步迈进中挑战与机遇并存

## 挑战城市 TOP10

排名	商业	写字楼	酒店
1	贵阳	贵阳	贵阳
2	西安	合肥	盐城
3	成都	成都	南通
4	常州	潍坊	沈阳
5	长沙	邯郸	深圳
6	济宁	西安	西安
7	潍坊	沈阳	潍坊
8	盐城	济宁	南京
9	沈阳	济南	杭州
10	包头	郑州	济宁

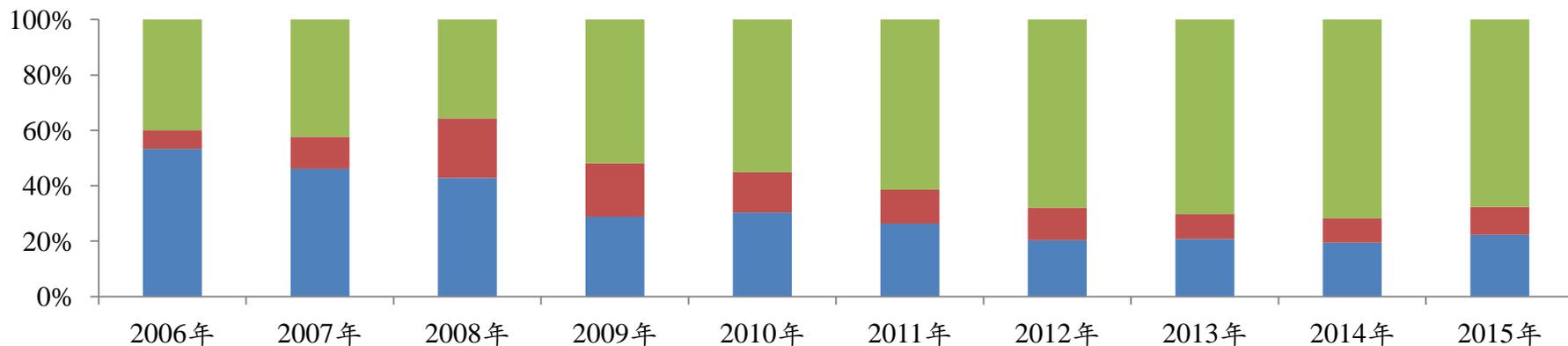
## 机遇城市 TOP10

排名	商业	写字楼	酒店
1	乌鲁木齐	长春	长春
2	长春	宁波	乌鲁木齐
3	宁波	福州	宁波
4	厦门	无锡	绍兴
5	佛山	乌鲁木齐	临沂
6	太原	太原	南宁
7	济南	苏州	武汉
8	绍兴	青岛	常州
9	淄博	佛山	烟台
10	烟台	绍兴	温州

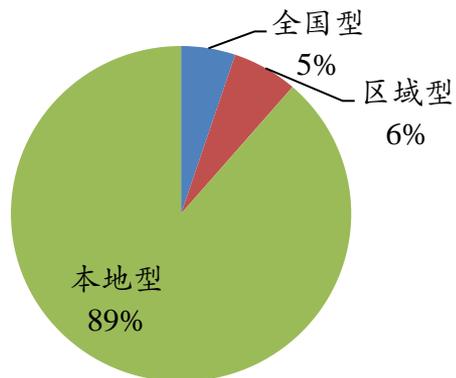
## 本地开发商是主流，全国型开发商实力不容小觑

2006—2015年各类开发商开发综合体项目占比变化

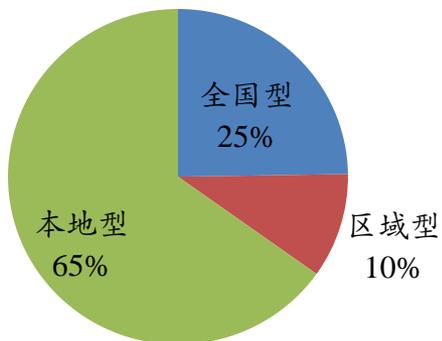
■ 全国型开发商 ■ 区域型开发商 ■ 本地型开发商



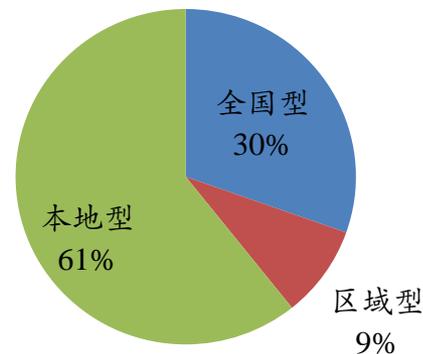
2015年开发商类型组成  
(按个数)



2015年各类开发商开发  
项目数量占比

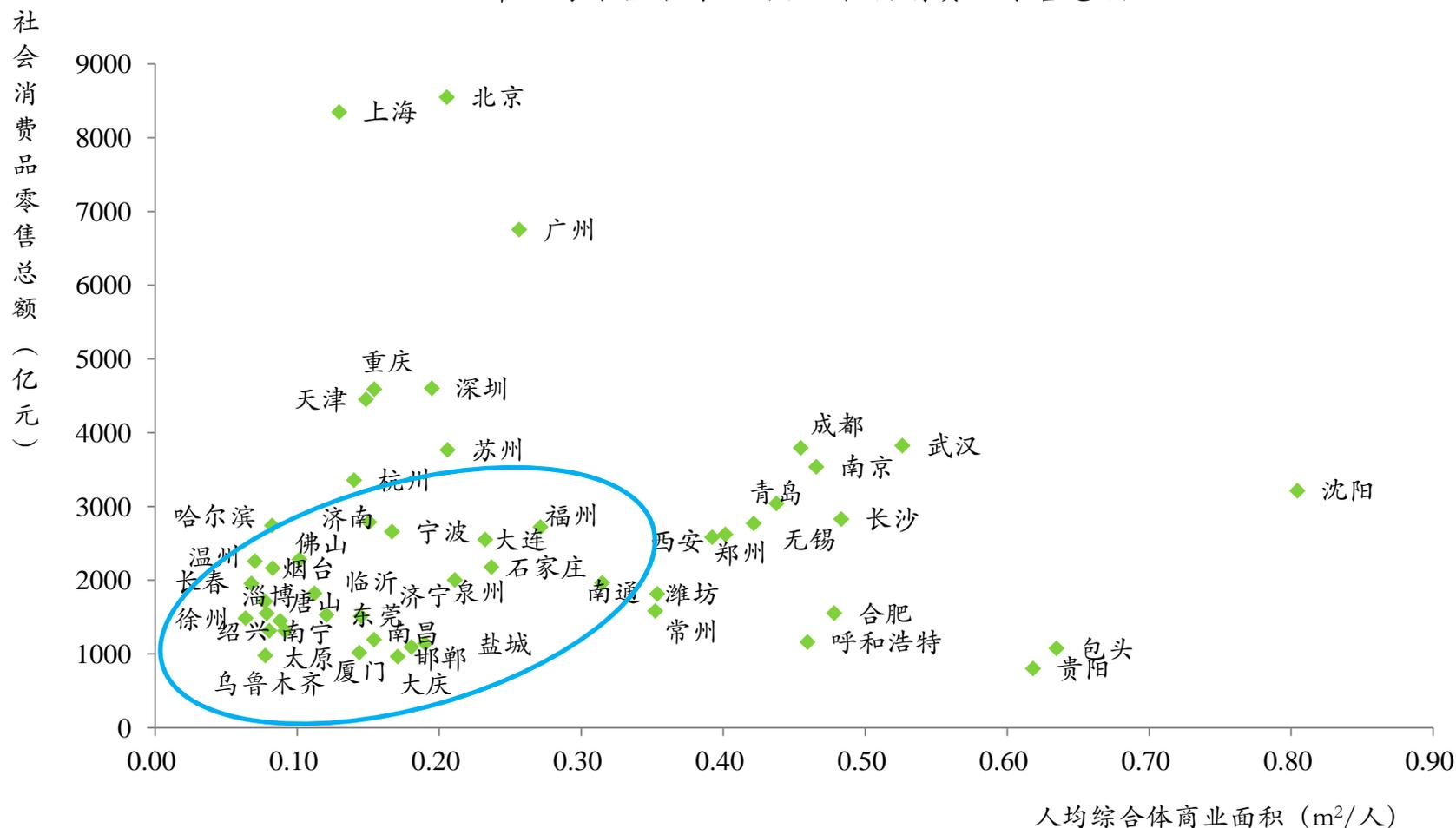


2015年各类开发商开发  
项目体量占比



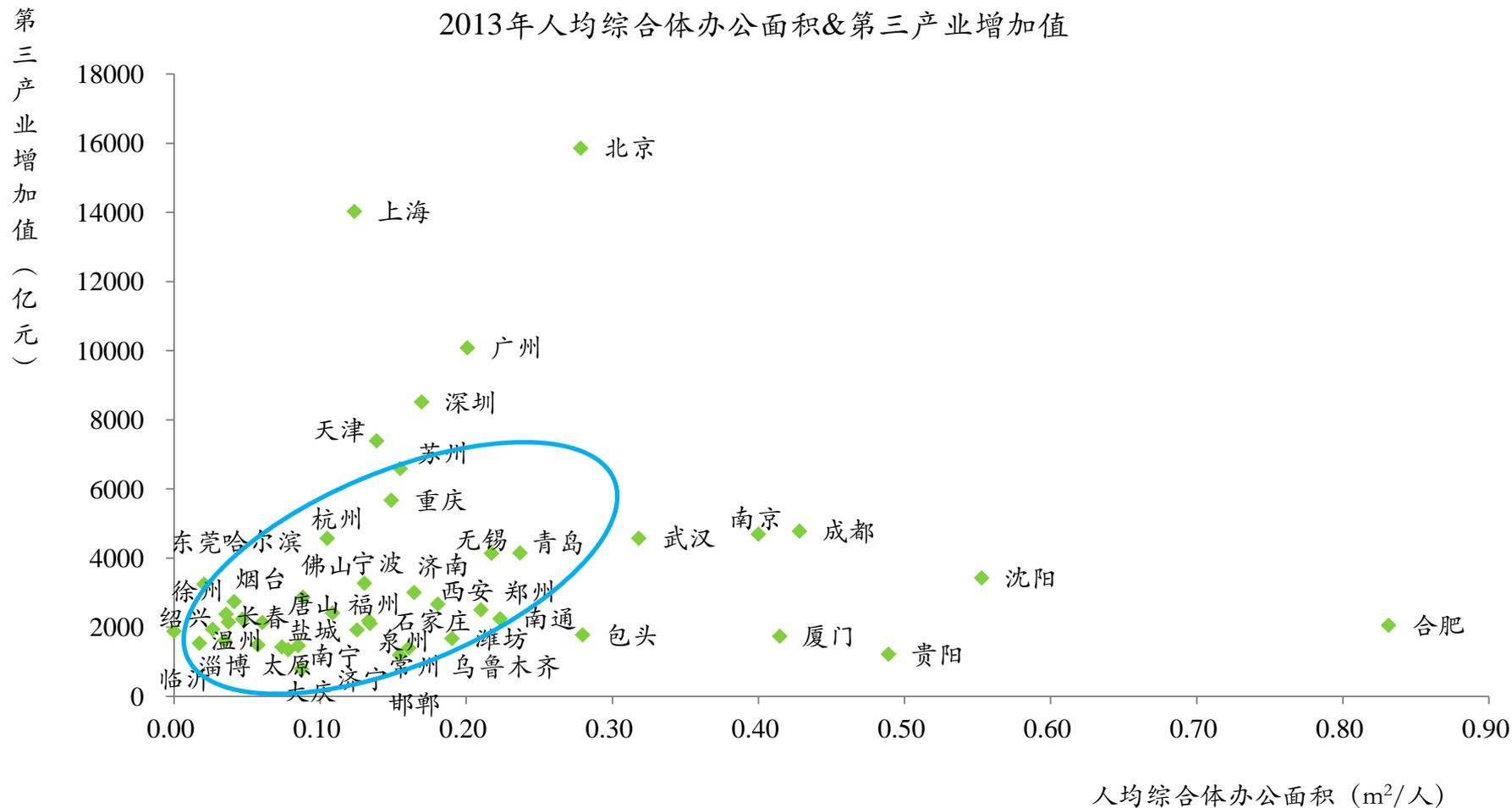
# 部分城市出现短期的行业发展与地产发展相悖——商业体量&社会消费品零售总额

2013年人均综合体商业面积&社会消费品零售总额



## 部分城市出现短期的行业发展与地产发展相悖——写字楼体量&第三产业增加值

2013年人均综合体办公面积&第三产业增加值



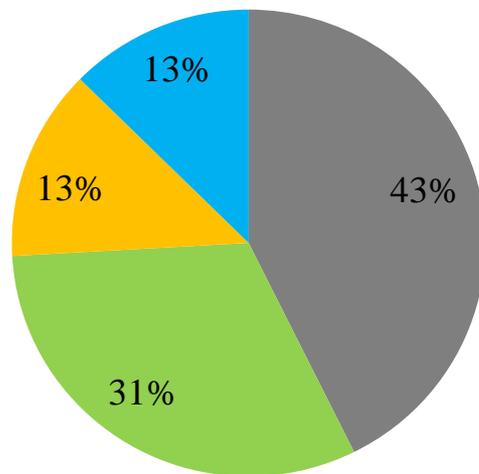
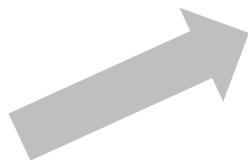
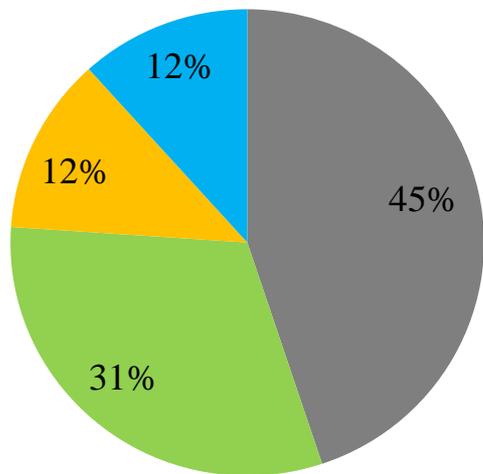
注：大连、长沙、南昌、呼和浩特第三产业增加值缺失

## 60万m<sup>2</sup>以下的中小规模项目为全国50城市综合体供应主流产品

2015年50城市综合体单项目体量构成

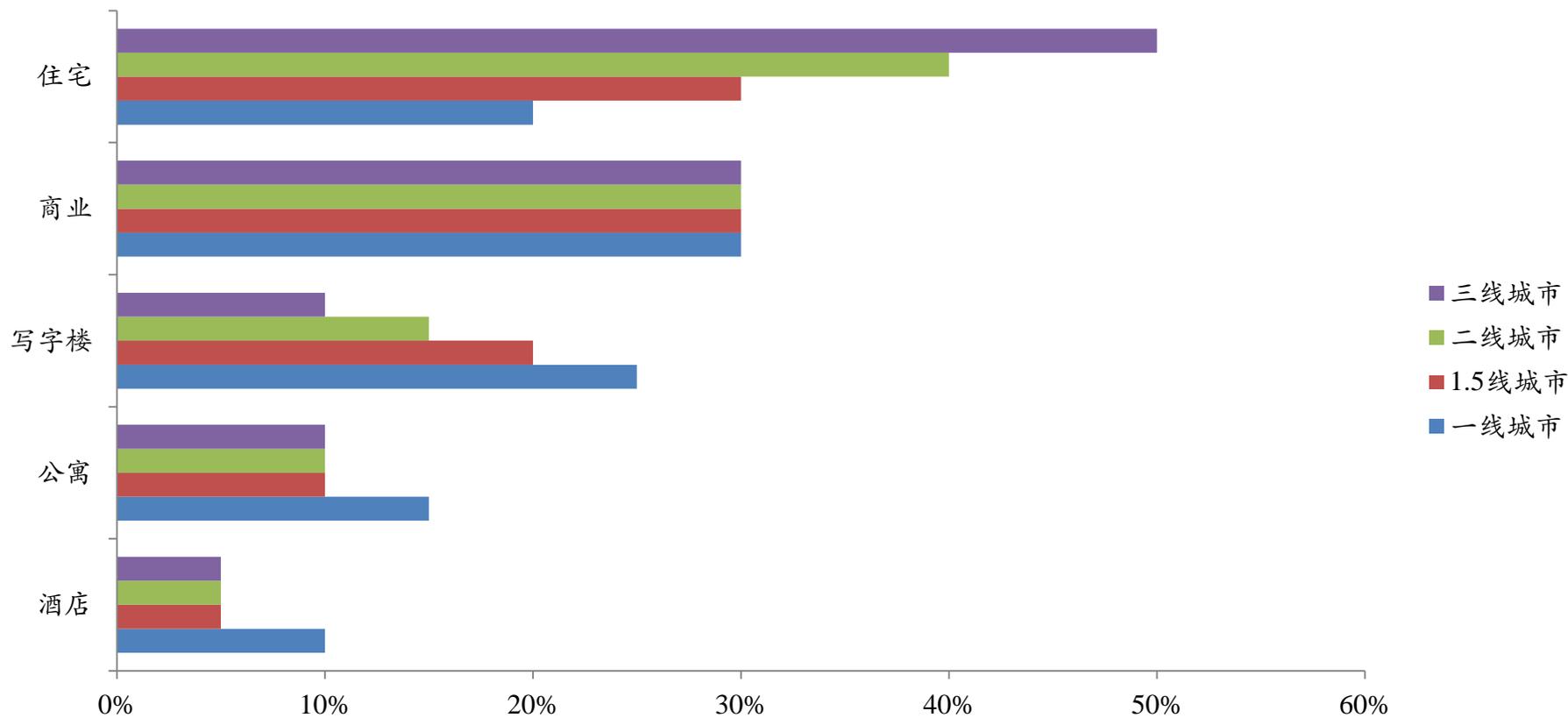
- 30万方及以下
- 30-60万方
- 60-100万方
- 100万方以上

2013年50城市综合体单项目体量构成



## 3年内，商业与住宅依然是综合体开发的核心物业

不同能级城市的综合体物业类型组合对比

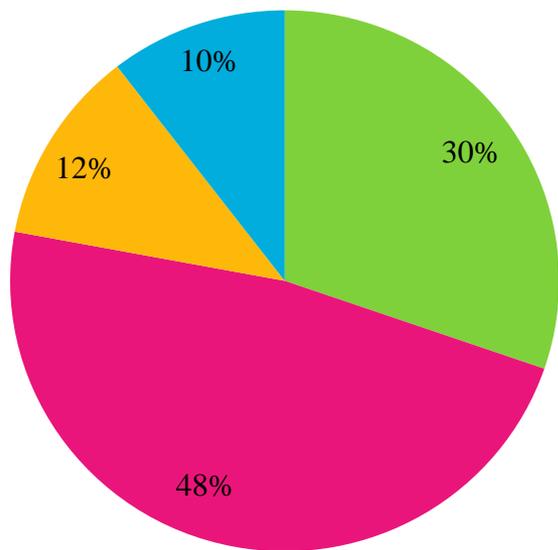


# 城市综合体发展 数字解读



**【城市规模总览】** 2015年50城市综合体非住宅总体量达5.64亿 $m^2$ ，同13年相比增长率高达77%，1000万 $m^2$ 以上规模的城市共25个，其总体量是全国50城市综合体总规模的78%

2015年各量级的城市综合体体量累计占比



■ 2000万以上城市体量累计占比

■ 1000-2000万城市体量累计占比

■ 500-1000万以上城市体量累计占比

■ 500万以下城市体量累计占比

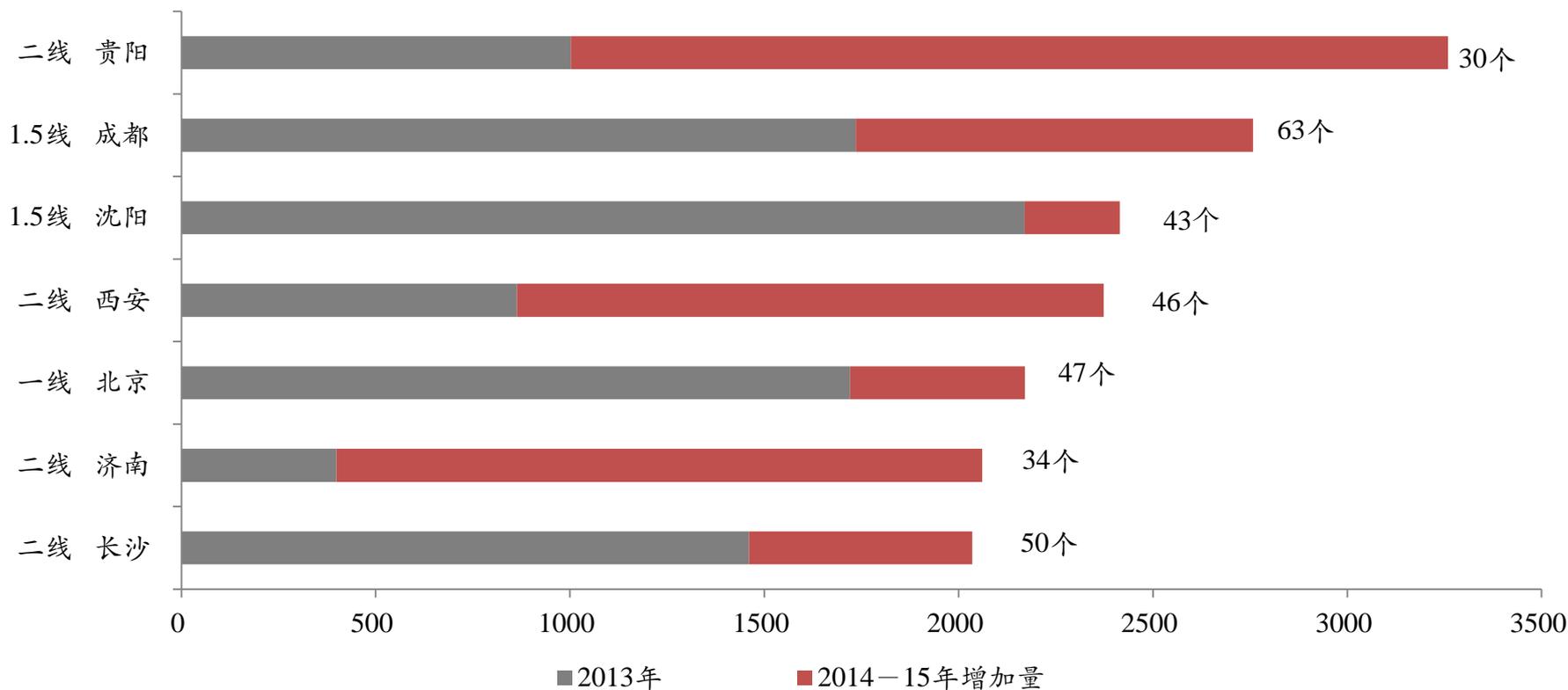
2015年各量级的城市综合体规模概览

城市量级	城市个数	累计总体量 (万 $m^2$ )	城市能级
2000万 $m^2$ 以上	7	17071	二线居多
1000-2000万 $m^2$	18	26871	一线及1.5线
500-1000万 $m^2$	9	6565	二线居多
500万 $m^2$ 以下	16	5891	三线居多
合计	50	56400	

注：综合体总体量为非住宅部分总体量

【**总体量>2000万m<sup>2</sup>**】2015年综合体总体量2000万m<sup>2</sup>以上规模的城市共7个，累计规模达1.7亿m<sup>2</sup>，二线城市居多

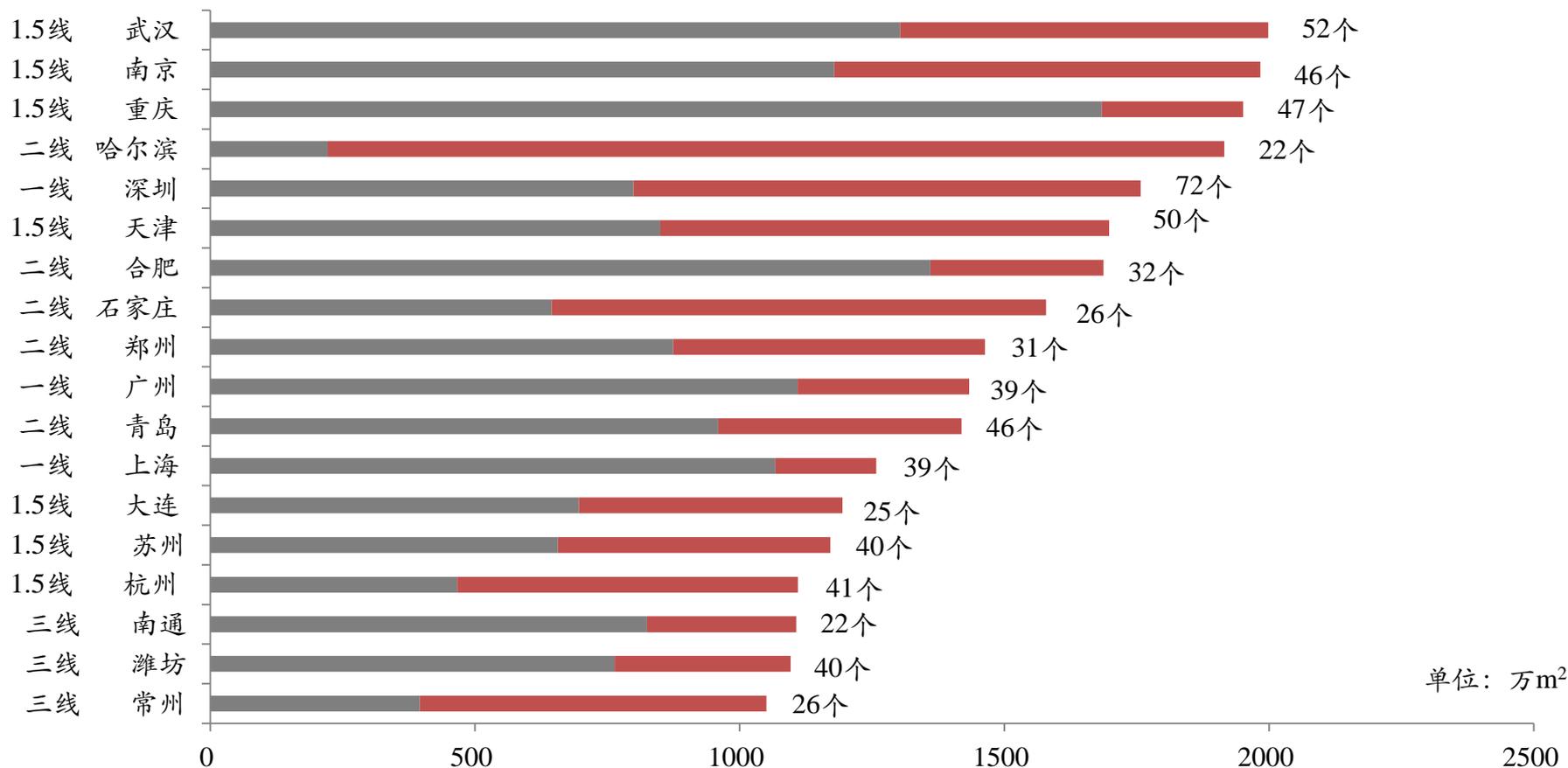
2015年综合体总体量及个数



单位：万m<sup>2</sup>

**【1000万m<sup>2</sup><总体量<2000万m<sup>2</sup>】** 2015年综合体总体量为1000—2000万m<sup>2</sup>的城市共18个，累计规模达2.68亿m<sup>2</sup>，一线及1.5线城市均在1000万m<sup>2</sup>以上

2015年综合体总体量及个数



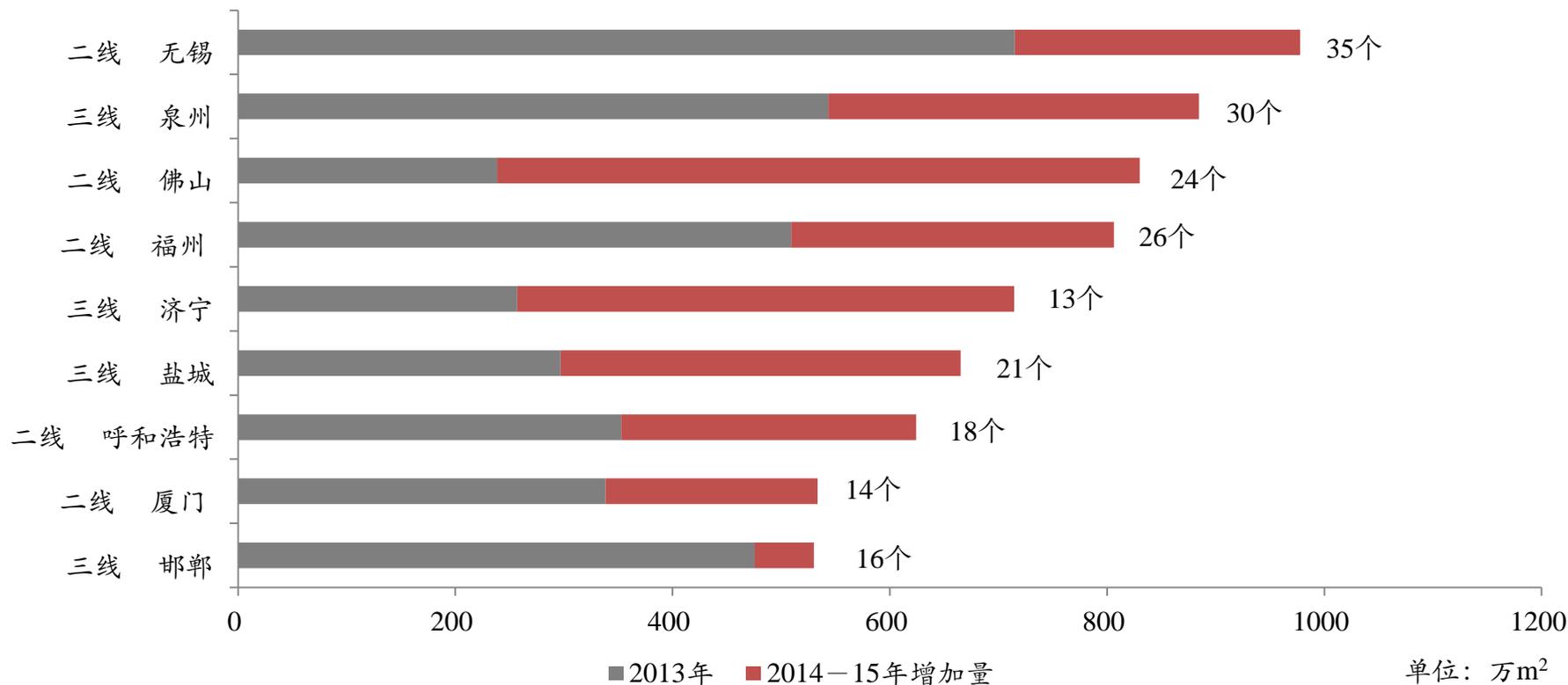
单位：万m<sup>2</sup>

注：综合体总体量为非住宅部分总体量

■ 2013年 ■ 2014-15年增加量

**【500万m<sup>2</sup><总体量<1000万m<sup>2</sup>】** 2015年综合体总体量为500—1000万m<sup>2</sup>的城市共9个，累计规模达6565万m<sup>2</sup>，二线城市居多

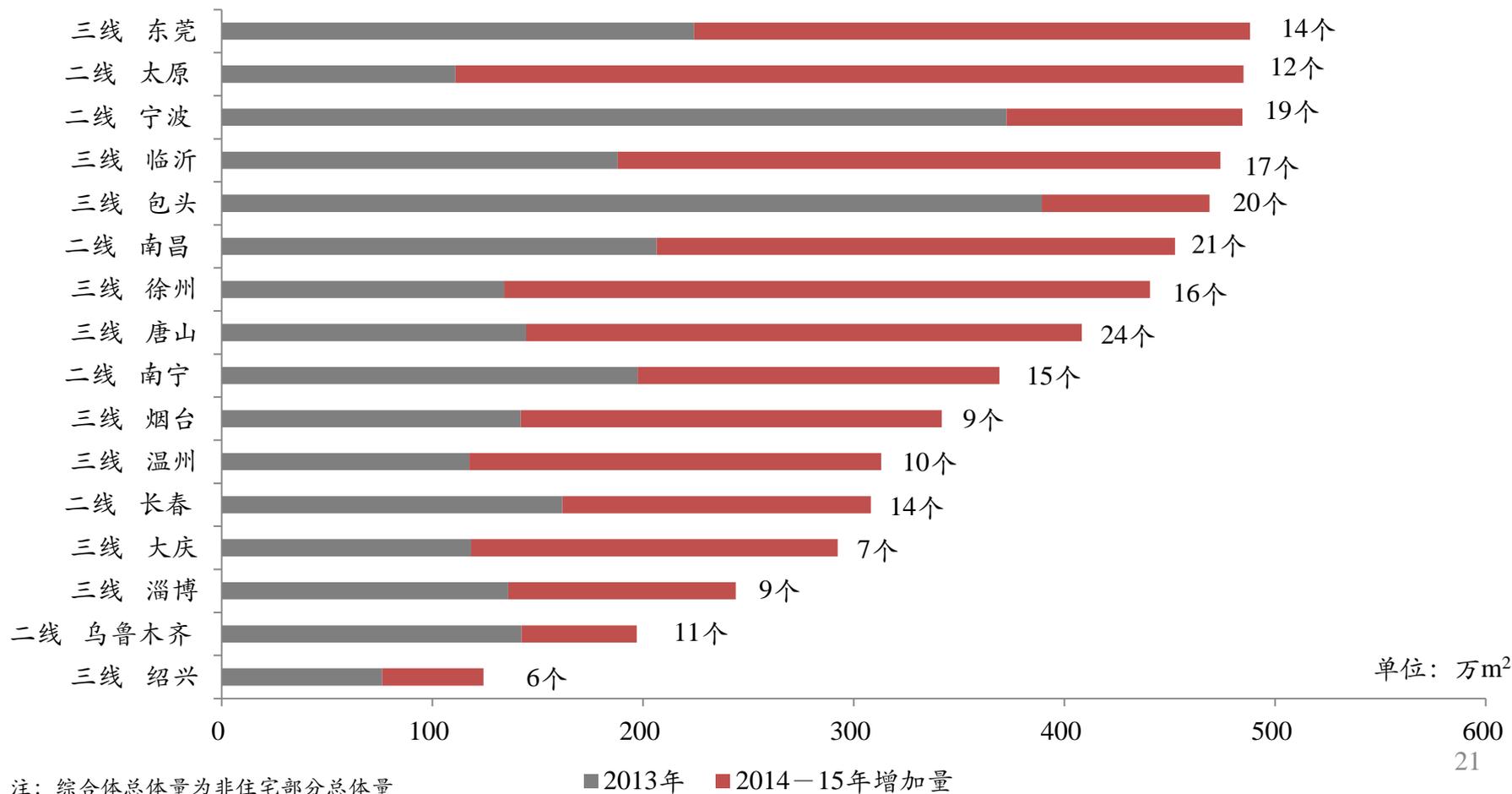
2015年综合体总体量及个数



注：综合体总体量为非住宅部分总体量

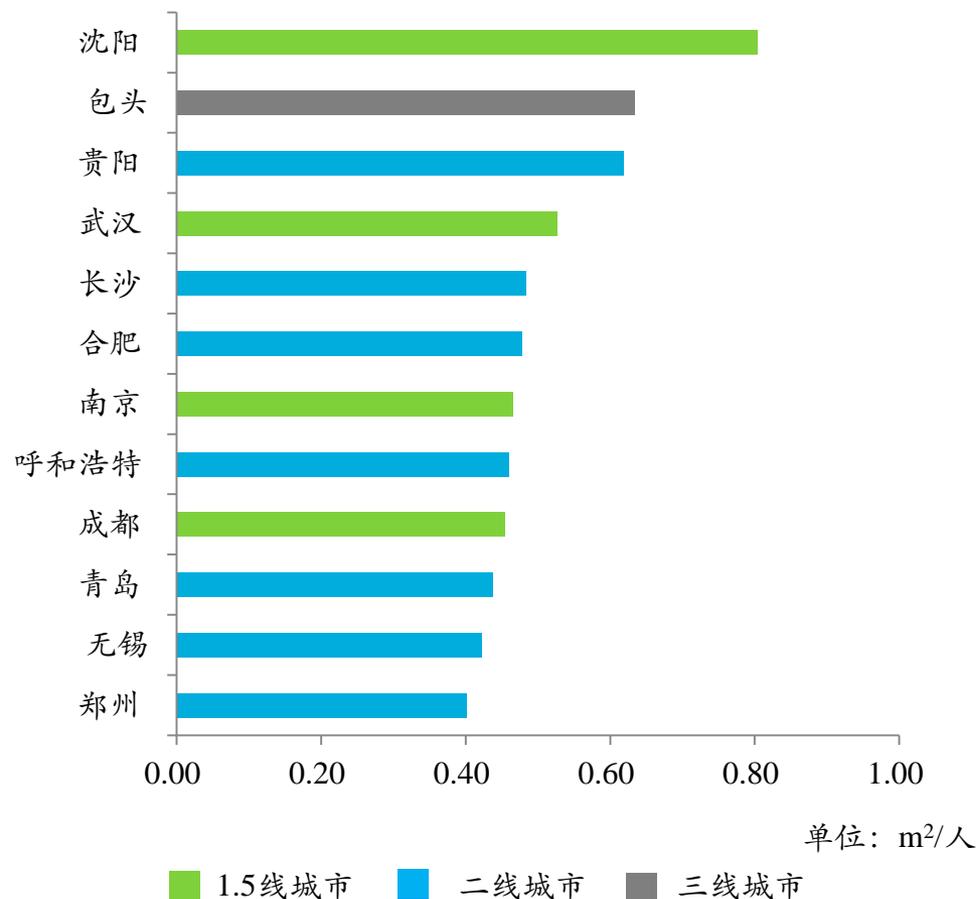
【总体量<500万m<sup>2</sup>】2015年综合体总体量为500万m<sup>2</sup>以下的城市共16个，累计规模达5892万m<sup>2</sup>，以三线城市为主

2015年综合体总体量及个数



【人均综合体商业面积>0.40 m<sup>2</sup>】人均综合体商业面积第一梯队共计12个城市，取值在0.40 m<sup>2</sup>/人以上，以二线城市居多

2013年人均综合体商业面积



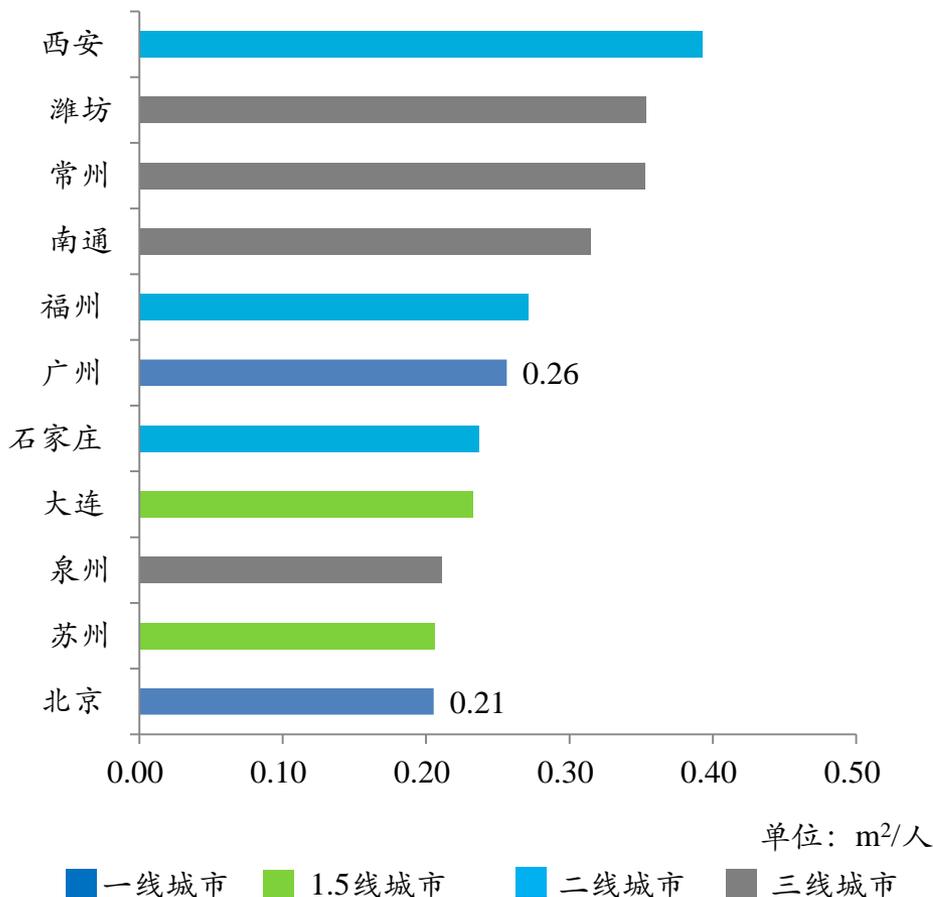
各城市2012年相关数据

城市	社会消费品零售总额 (亿元)	人均消费支出 (元)	常住人口 (万人)
沈阳	2,802	20,003	823
包头	967	26,009	273
贵阳	683	15,718	445
武汉	3,432	18,813	1,012
长沙	2,522	19,460	715
合肥	1,294	18,758	757
南京	3,104	22,446	816
呼和浩特	1,022	19,106	296
成都	3,318	18,814	1,417
青岛	2,636	20,391	898
无锡	2,443	23,000	647
郑州	2,290	16,610	897

注: 包头、郑州人均消费支出为城镇居民消费支出, 呼和浩特人均消费支出为2011年数据

**【 $0.20\text{m}^2 < \text{人均综合体商业面积} < 0.40\text{m}^2$ 】** 人均综合体商业面积第二梯队共计11个城市，取值在 $0.20-0.40\text{m}^2/\text{人}$ 之间，一线城市广州、北京在此区间

2013年人均综合体商业面积



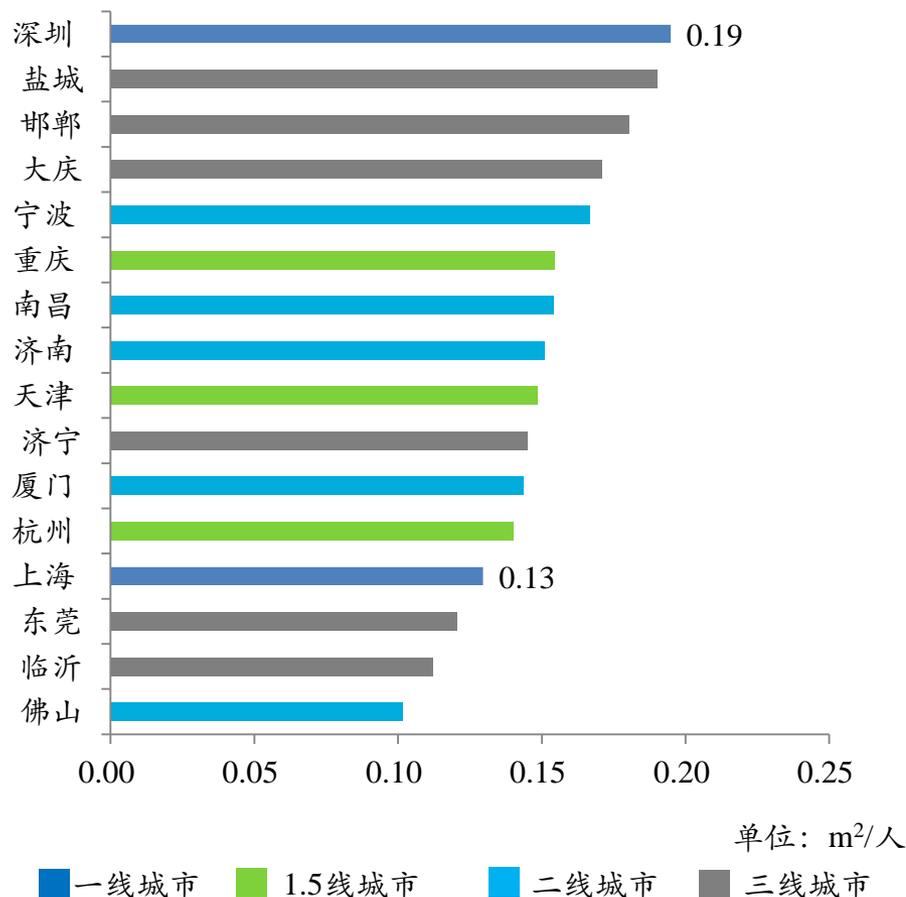
各城市2012年相关数据

城市	社会消费品零售总额 (亿元)	人均消费支出 (元)	常住人口 (万人)
西安	2,264	18,016	855
潍坊	1,614	16,100	922
常州	1,413	20,918	469
南通	1,719	17,858	730
福州	2,320	20,040	727
广州	5,977	30,490	1,284
石家庄	1,916	13,378	1,039
大连	2,224	20,417	688
泉州	1,707	20,053	829
苏州	3,241	25,157	1,055
北京	7,703	24,046	2,069

注: 西安、石家庄人均消费支出为城镇居民消费支出

**【 $0.10\text{m}^2 < \text{人均综合体商业面积} < 0.20\text{m}^2$ 】** 人均综合体商业面积第三梯队共计16个城市，取值在 $0.10 - 0.20\text{m}^2/\text{人}$ 之间，一线城市深圳、上海在此区间

2013年人均综合体商业面积



各城市2012年相关数据

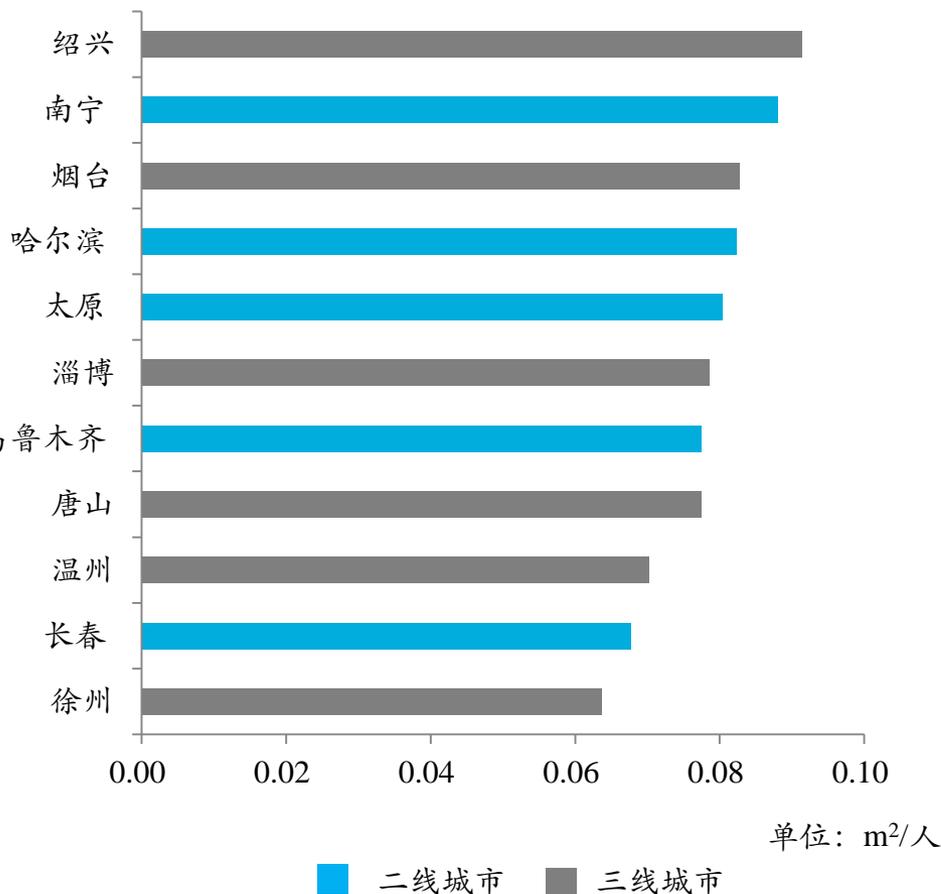
城市	社会消费品零售总额 (亿元)	人均消费支出 (元)	常住人口 (万人)
深圳	4,009	26,728	1,055
盐城	1,023	15,430	727
邯郸	963	21,740	932
大庆	803	—	296
宁波	2,329	23,288	764
重庆	3,961	16,573	2,945
南昌	995	16,450	513
济南	2,420	20,032	695
天津	3,921	20,024	1,413
济宁	1,351	16,810	813
厦门	882	24,922	367
杭州	2,945	22,800	880
上海	7,387	26,253	2,380
东莞	1,355	31,369	829
临沂	1,580	14,525	1,006
佛山	2,020	26,164	726

注：邯郸人均消费支出为城镇居民可支配收入

## 【人均综合体商业面积<0.10m<sup>2</sup>】人均综合体商业面积第四梯队共计11个城市，取值低于0.10m<sup>2</sup>/人，均为二线和三线城市

2013年人均综合体商业面积

各城市2012年相关数据

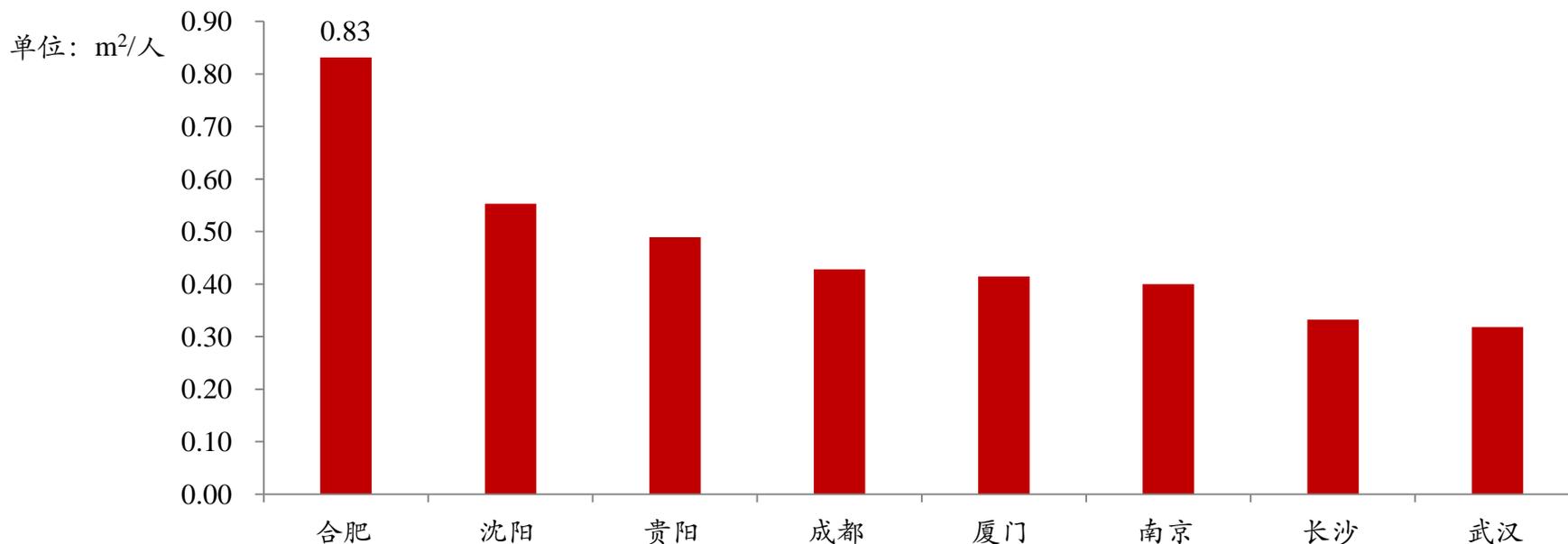


城市	社会消费品零售总额 (亿元)	人均消费支出 (元)	常住人口 (万人)
绍兴	1,159	22,204	494
南宁	1,256	15,292	669
烟台	1,901	20,315	698
哈尔滨	2,395	17,615	994
太原	1,130	13,970	426
淄博	1,364	16,917	458
乌鲁木齐	834	13,785	335
唐山	1,519	15,605	764
温州	1,929	23,975	916
长春	1,740	17,863	774
徐州	1,313	13,730	857

注: 绍兴、太原人均消费支出为城镇居民消费支出

**【第一梯队】** 人均综合体办公面积TOP 8均为1.5线及二线城市，取值高于0.32m<sup>2</sup>/人，合肥以0.83 m<sup>2</sup>/人领衔全国

2013年人均综合体办公面积

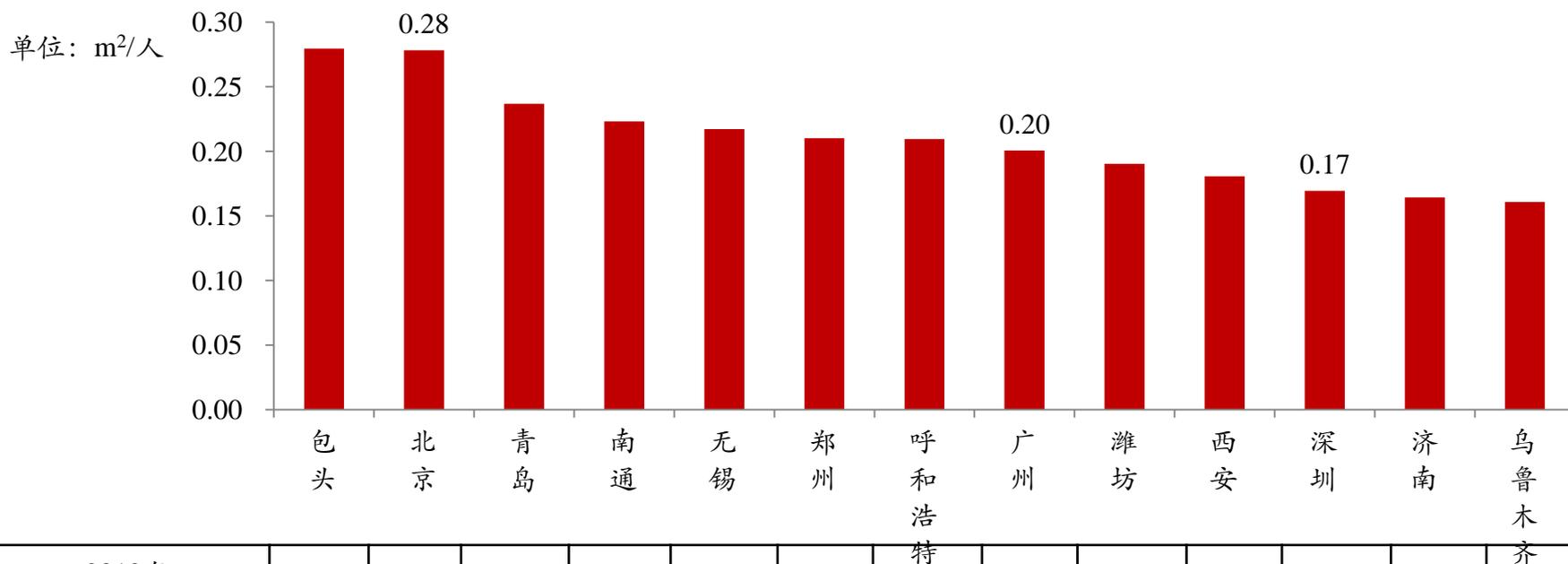


	合肥	沈阳	贵阳	成都	厦门	南京	长沙	武汉
2012年 第三产业增加值 (亿元)	1631	2903	911	4000	1426	3846	—	3843
2012年初 就业人口 (万人)	476	358	218	784	251	468	439	498

注：长沙第三产业增加值数据缺失

**【第二梯队】** 人均综合体办公面积第二梯队共13个城市，以二线城市居多，取值在0.16—0.30m<sup>2</sup>/人之间

2013年人均综合体办公面积

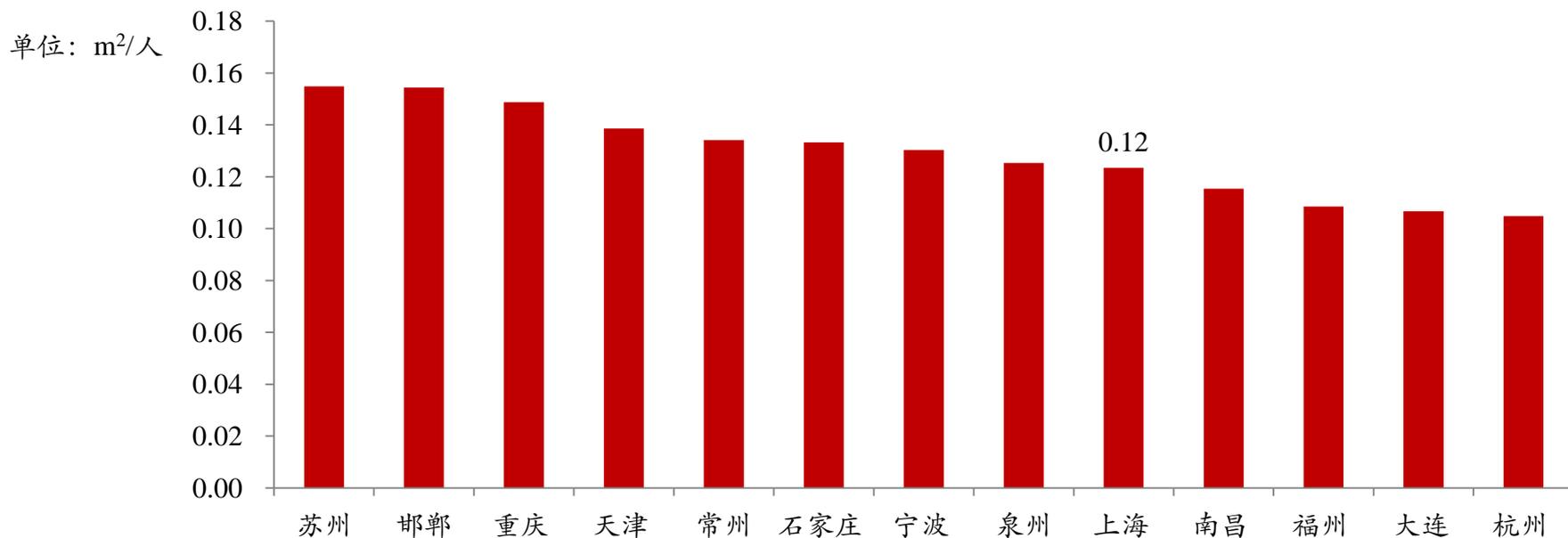


2012年 第三产业增加值 (亿元)	1434	13670	3575	1825	3419	2196	—	8617	1456	2280	7206	2613	1148
2012年初 就业人口 (万人)	147	686	548	465	386	491	168	743	514	496	765	393	116

注：北京就业人口为单位就业人数，呼和浩特第三产业增加值数据缺失

**【第三梯队】**人均综合体办公面积第三梯队共13个城市，以二三线城市居多，取值在0.10—0.16m<sup>2</sup>/人之间

2013年人均综合体办公面积

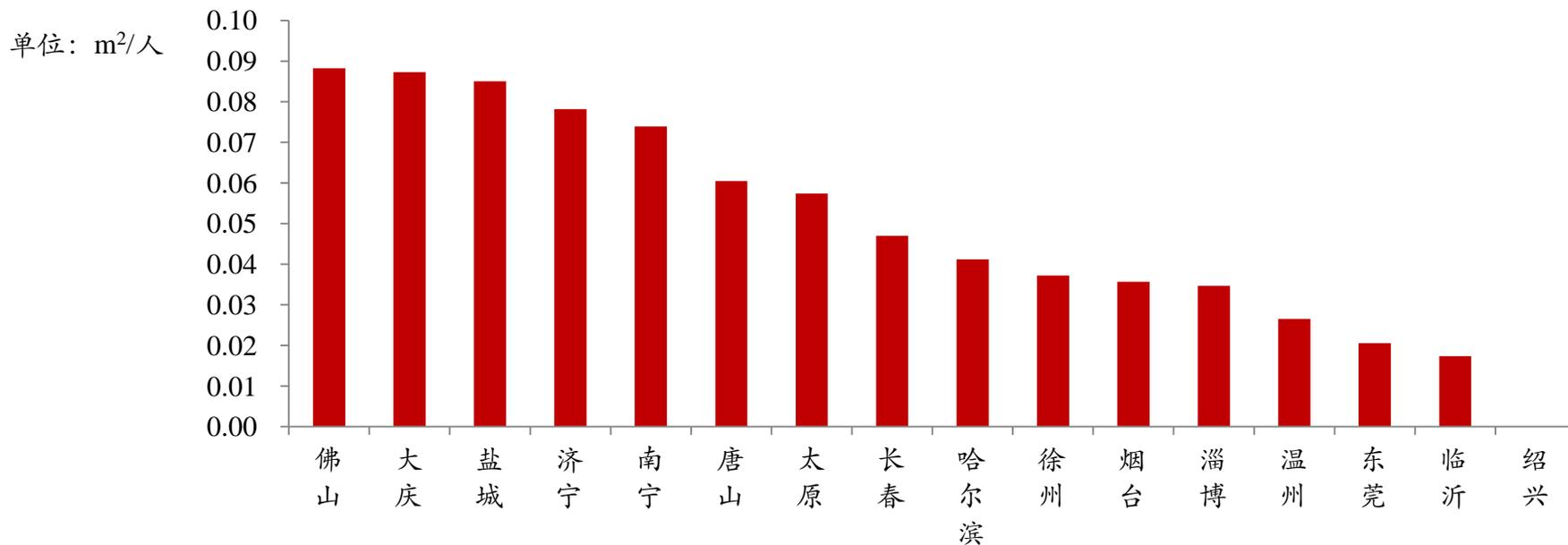


2012年 第三产业增加值 (亿元)	5314	102	449	6058	1743	1807	280	165	1220	—	194	—	3974
2012年初 就业人口 (万人)	609	546	337	268	278	520	494	571	497	304	426	437	638

注：重庆、天津、上海就业人口为单位就业人数，南昌、大连的第三产业增加值数据缺失

**【第四梯队】** 人均综合体办公面积第四梯队共16个城市，均为二三线城市，取值不足0.10m<sup>2</sup>/人

2013年人均综合体办公面积

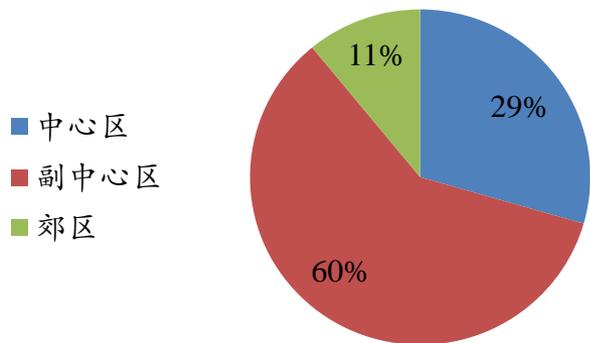


2012年 第三产业增加值 (亿元)	2369	611	119	1144	122	186	1240	185	2404	167	192	133	170	262	126	151
2012年初 就业人口 (万人)	445	—	357	498	409	440	177	385	—	529	434	268	576	629	652	343

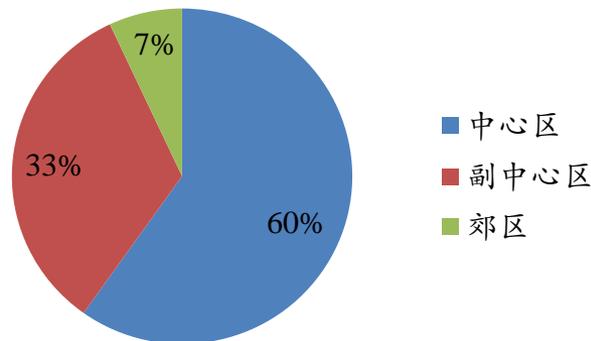
注：大庆、哈尔滨的就业人口数据缺失

**【区域分布概览】** 13—15年，一线城市综合体发展核心为城市副中心区，1.5线至三线城市发展核心依然为城市中心区，但均有转向副中心区发展的趋势

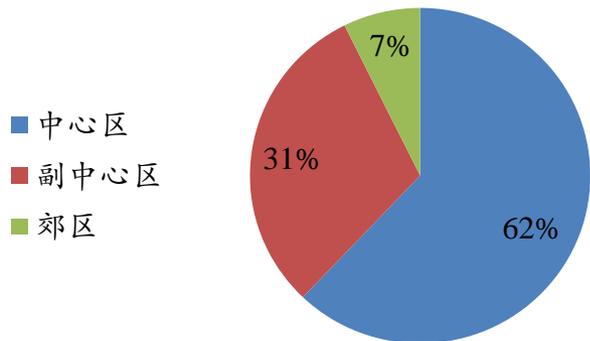
一线城市综合体区域分布



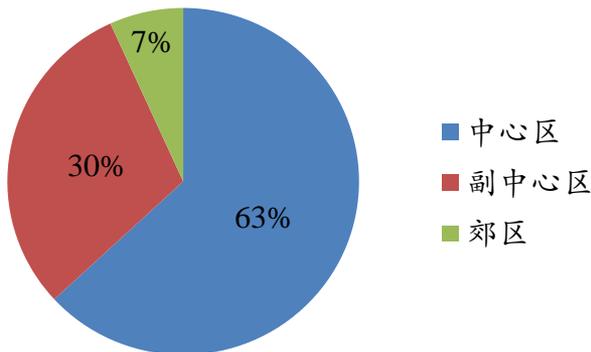
1.5线城市综合体区域分布



二线城市综合体区域分布

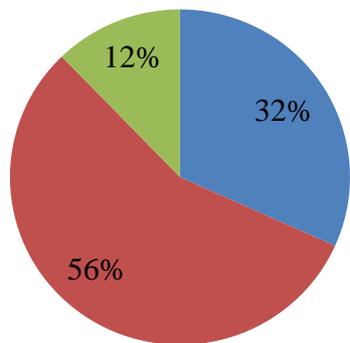


三线城市综合体区域分布

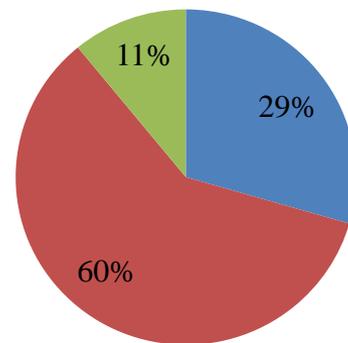


**【一线城市】** 一线城市综合体项目以城市副中心区为核心发展，未来两年的新增供应使得副中心区综合体占比略有提高

2013年综合体区域分布

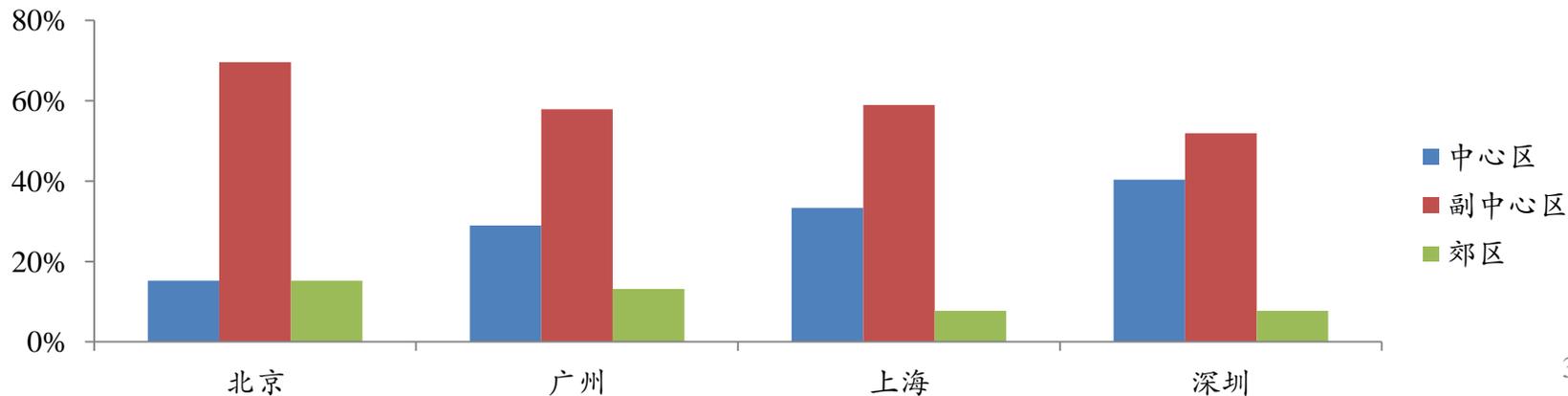


2015年综合体区域分布



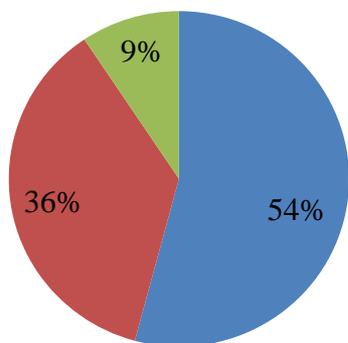
- 中心区
- 副中心区
- 郊区

2015年各城市综合体区域分布

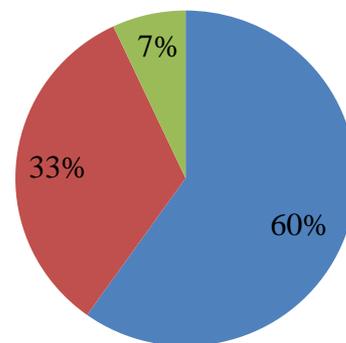


## 【1.5线城市】1.5线城市综合体项目聚集于城市中心区发展，未来两年的新增供应提高中心区占比至60%

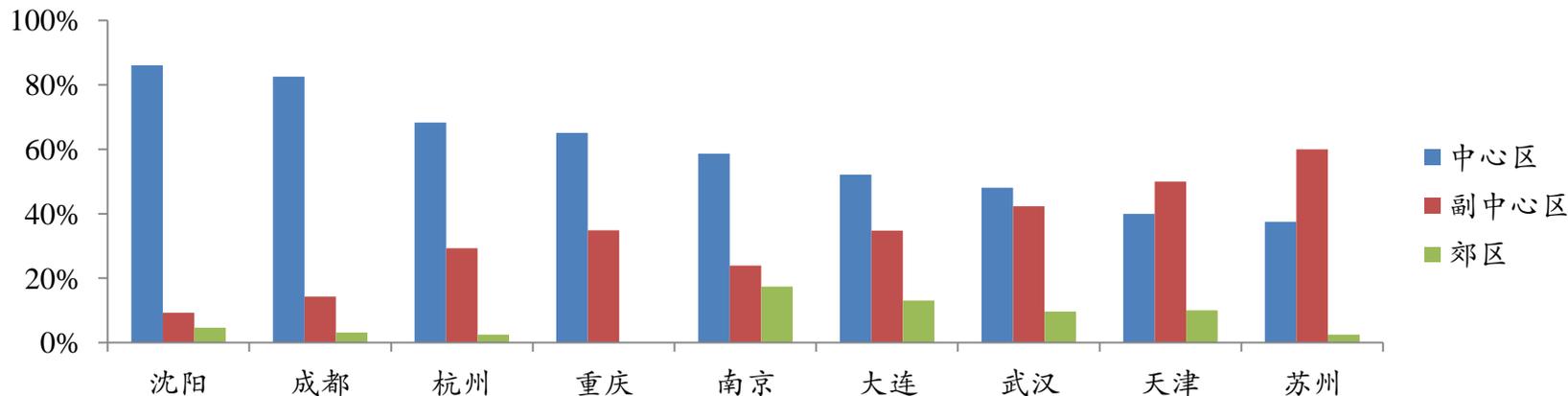
2013年综合体区域分布



2015年综合体区域分布

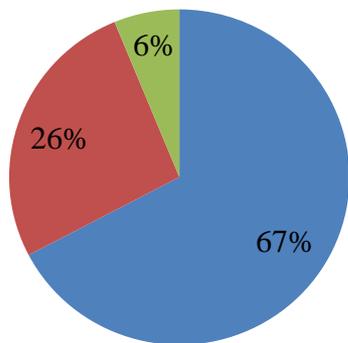


2015年各城市综合体区域分布

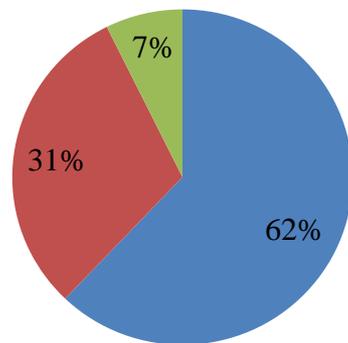


**【二线城市】** 城市中心区为二线城市综合体集中发展区，但未来两年的新增供应使得其发展开始逐步转向城市副中心区

2013年综合体区域分布

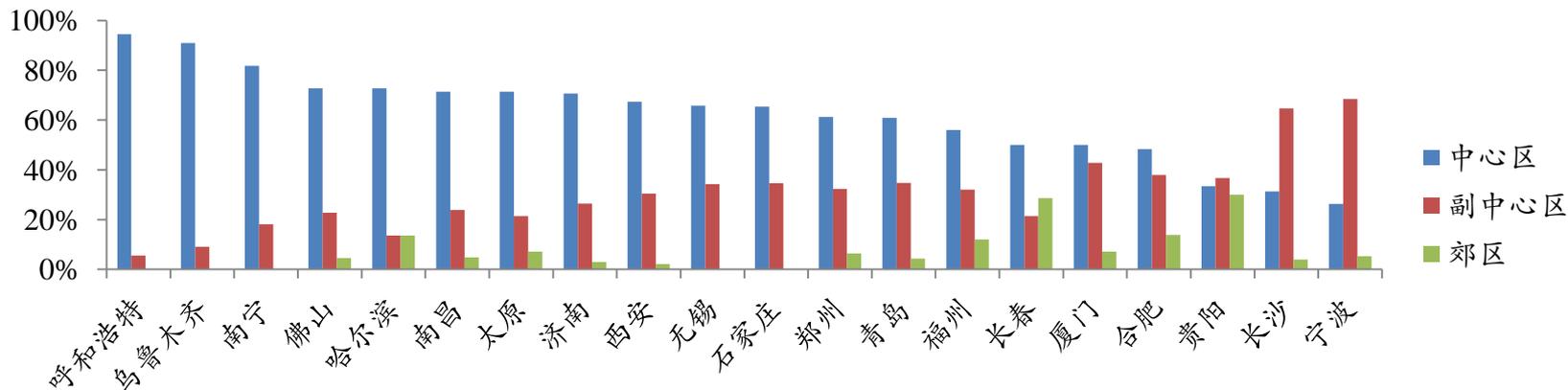


2015年综合体区域分布



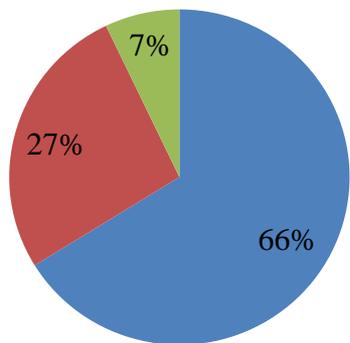
■ 中心区  
■ 副中心区  
■ 郊区

2015年各城市综合体区域分布

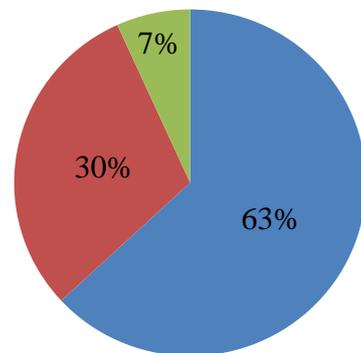


## 【三线城市】城市中心区为三线城市综合体主要发展区域，但2015年，三线城市综合体项目也开始转向城市副中心区发展

2013年综合体区域分布

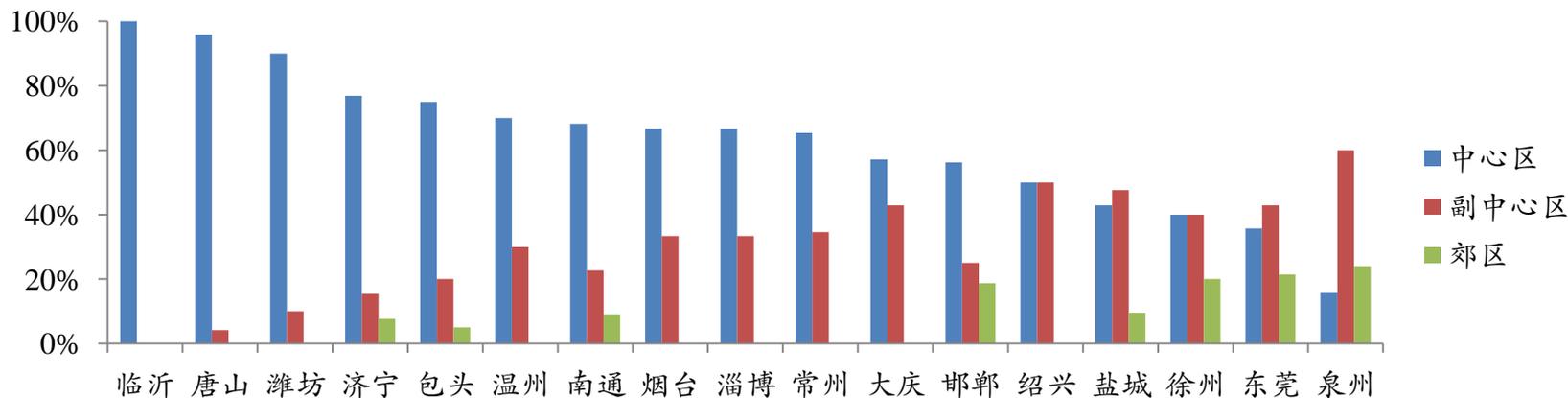


2015年综合体区域分布



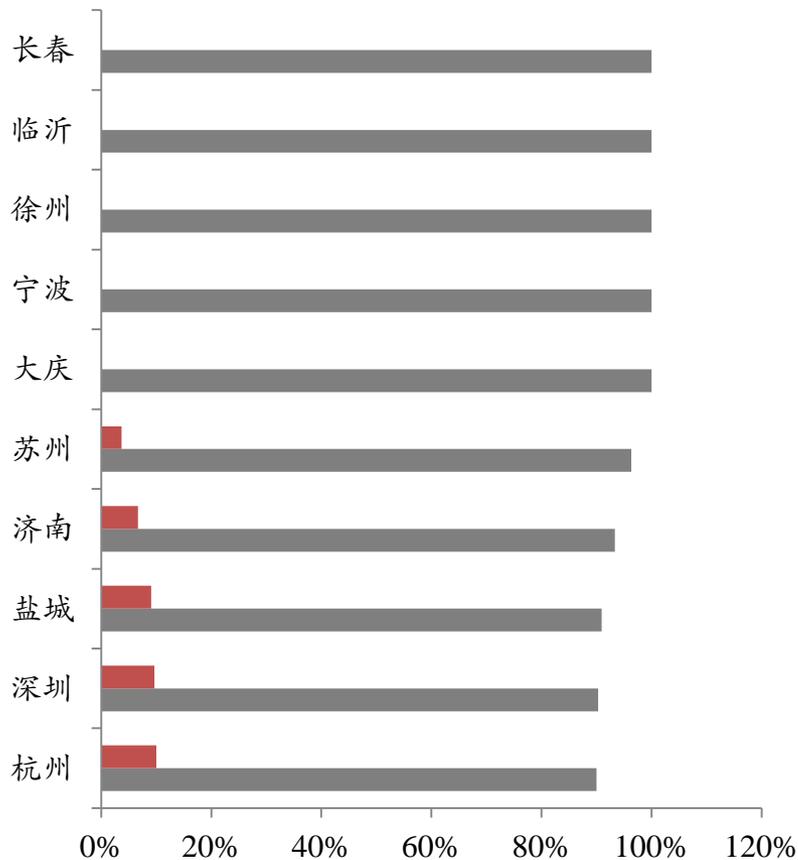
- 中心区
- 副中心区
- 郊区

2015年各城市综合体区域分布

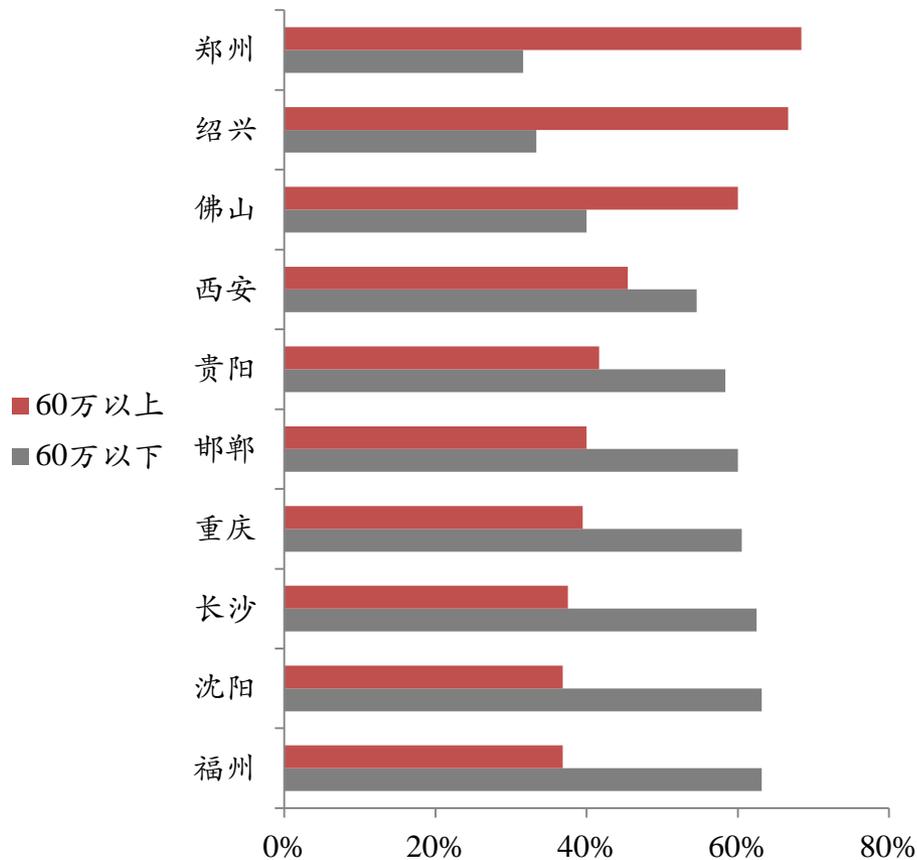


**【单项目体量构成】** 2013年以60万方以下的中小体量综合体项目为主的代表城市有长春、临沂、徐州等，60万方以上的综合体项目较多的有郑州、绍兴、佛山等城市

60万m<sup>2</sup>以下体量占主导的城市TOP10

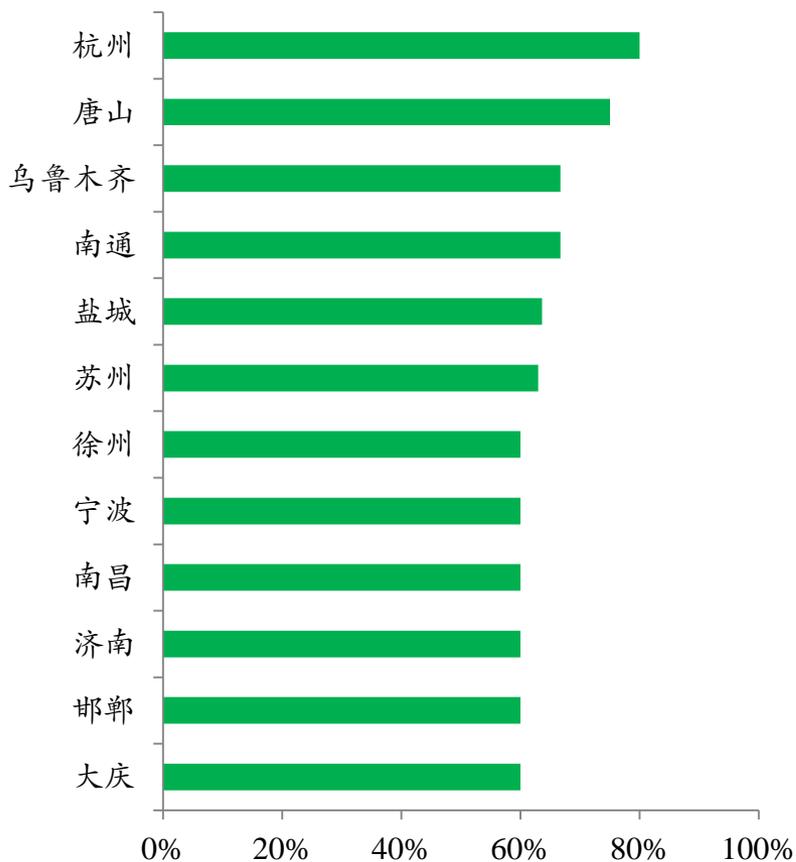


60万m<sup>2</sup>以上体量项目较多的城市TOP10

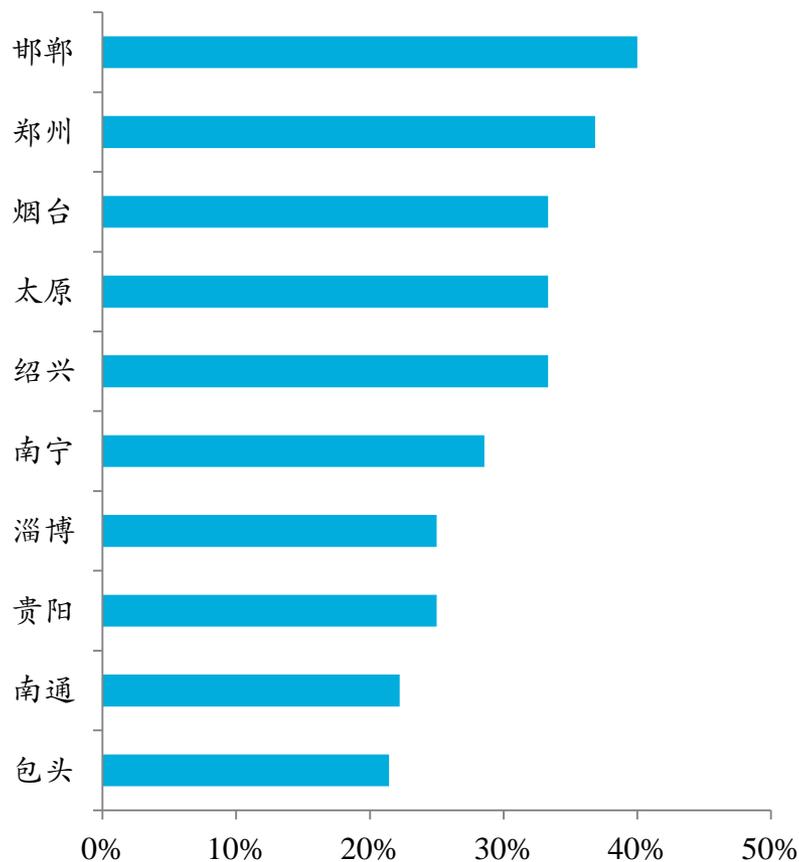


**【单项目体量构成】** 以30万方以下的小体量综合体项目为主的代表城市有杭州、唐山、南通等，100万方以上的大型综合体项目较多的有邯郸、郑州、烟台等城市

30万m<sup>2</sup>以下体量占主导的城市TOP10



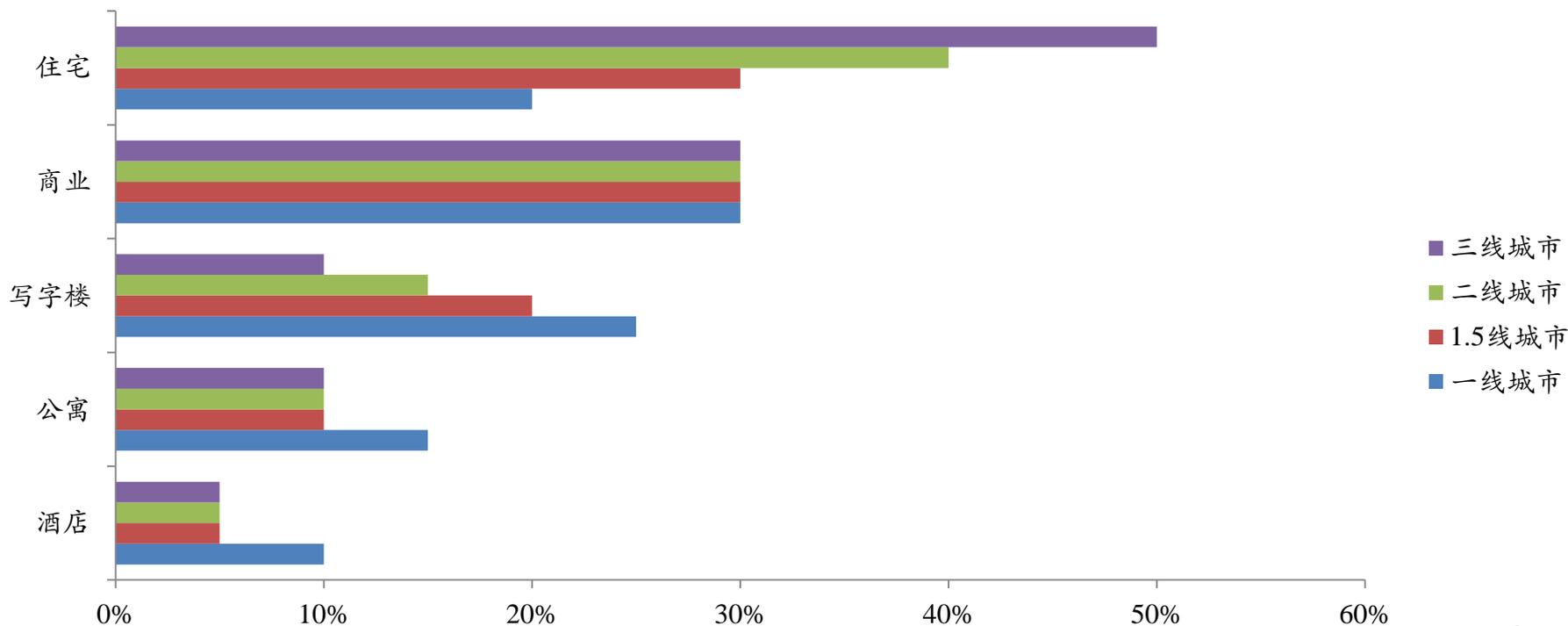
100万m<sup>2</sup>以上体量项目较多的城市TOP10



**【物业组合概览】** 未来两年各城市的综合体物业类型组合变化不明显，住宅、商业、写字楼、公寓、酒店占比大致为35%、30%、20%、10%、5%

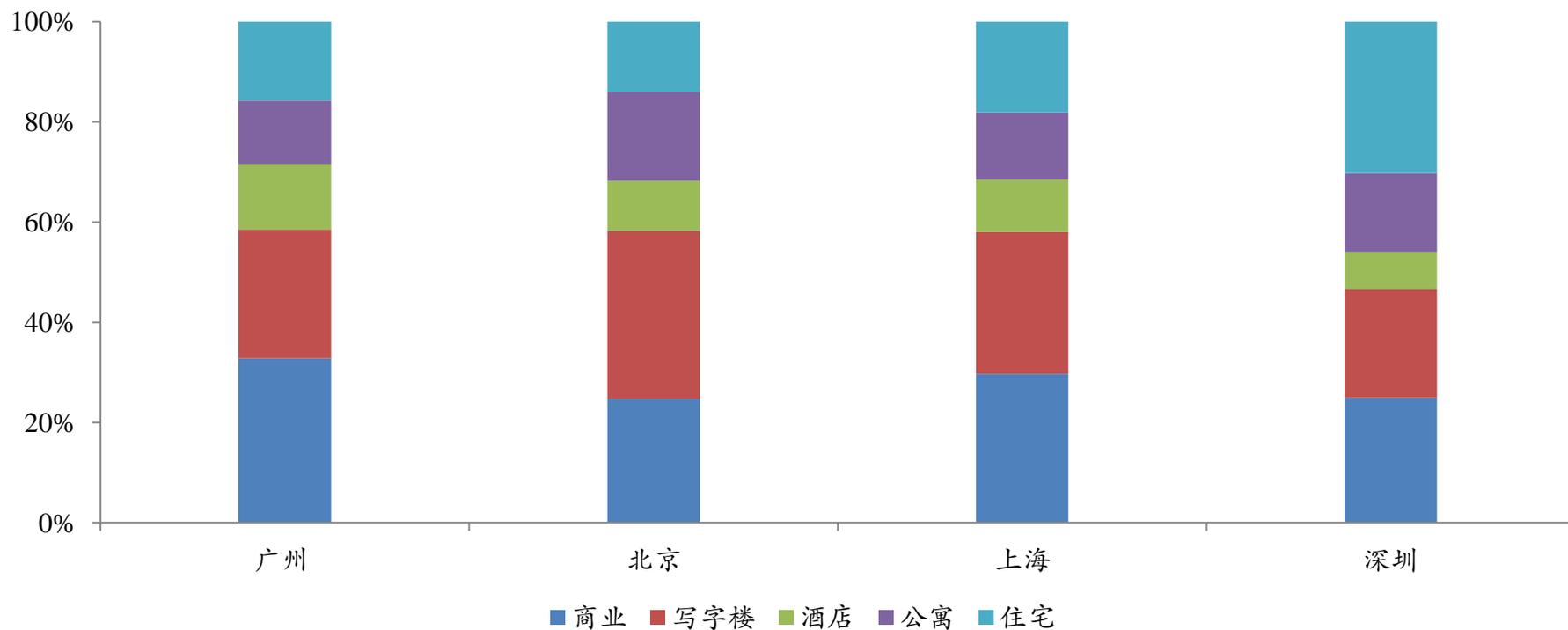
分城市能级来看，商业物业占比均在30%左右，写字楼物业占比随城市能级的降低而减少，住宅则刚好相反，一线城市酒店占比10%，其它城市均在5%左右，一线城市公寓占比约为15%，其它城市占比略低，在10%上下

不同能级城市的综合体物业类型组合对比



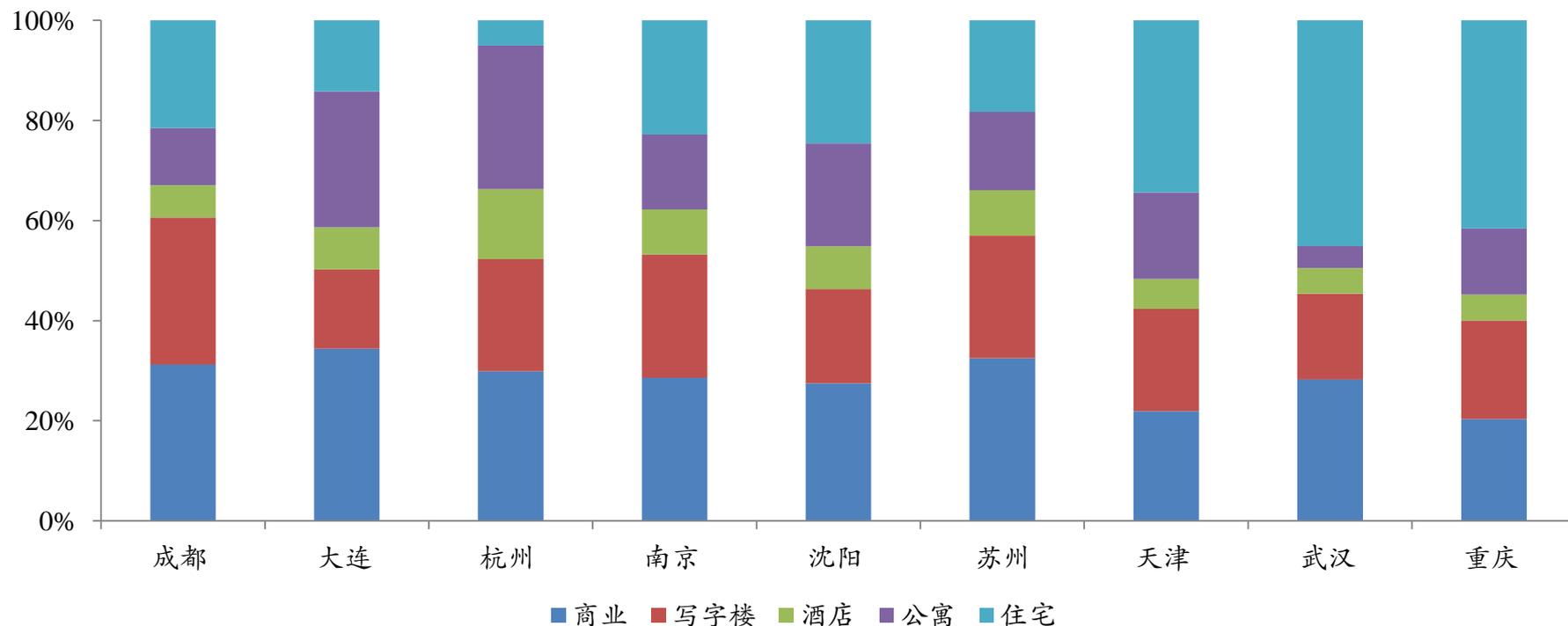
【一线城市】2013年综合体中各物业类型组合基本为：商业：写字楼：酒店：公寓：住宅=30：25：10：15：20

2013年各城市综合体物业类型组合



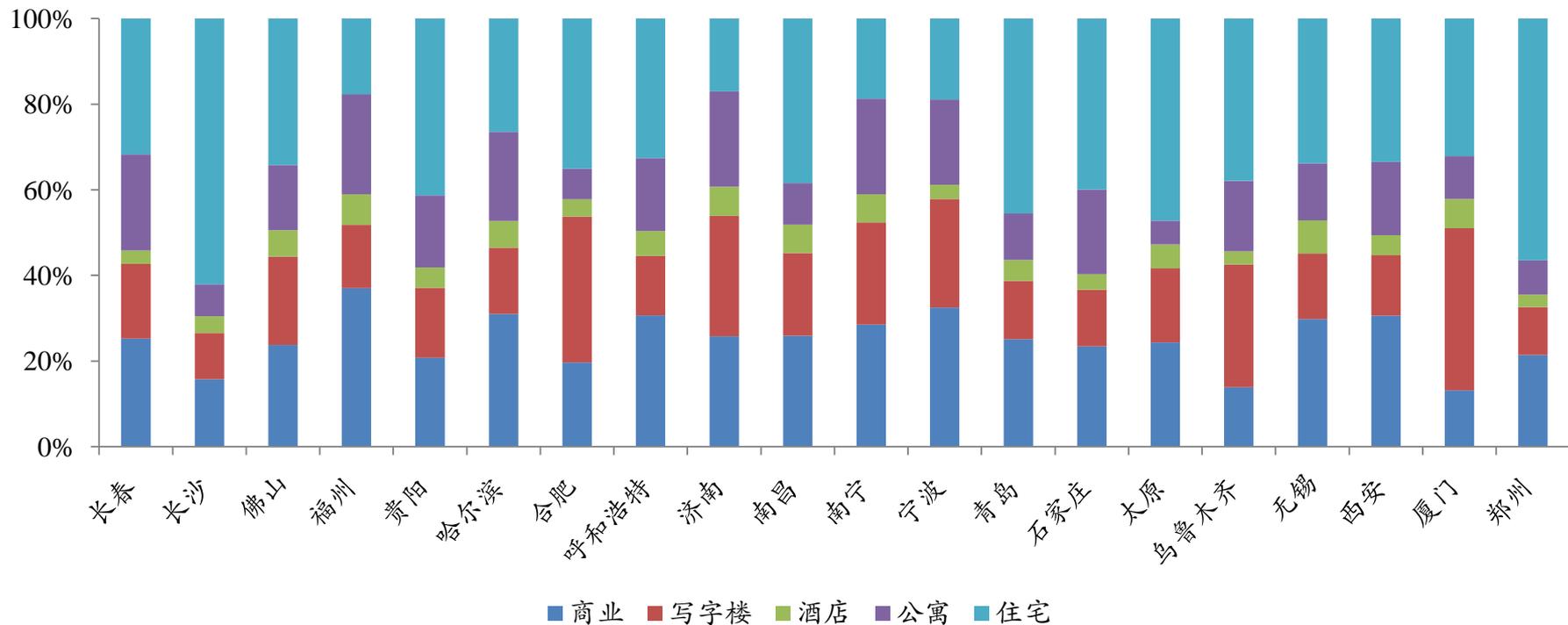
**【1.5线城市】** 1.5线城市综合体中住宅比例明显增加，各物业类型组合基本为：商业：写字楼：酒店：公寓：住宅= 30：20：5：15：30

2013年各城市综合体物业类型组合



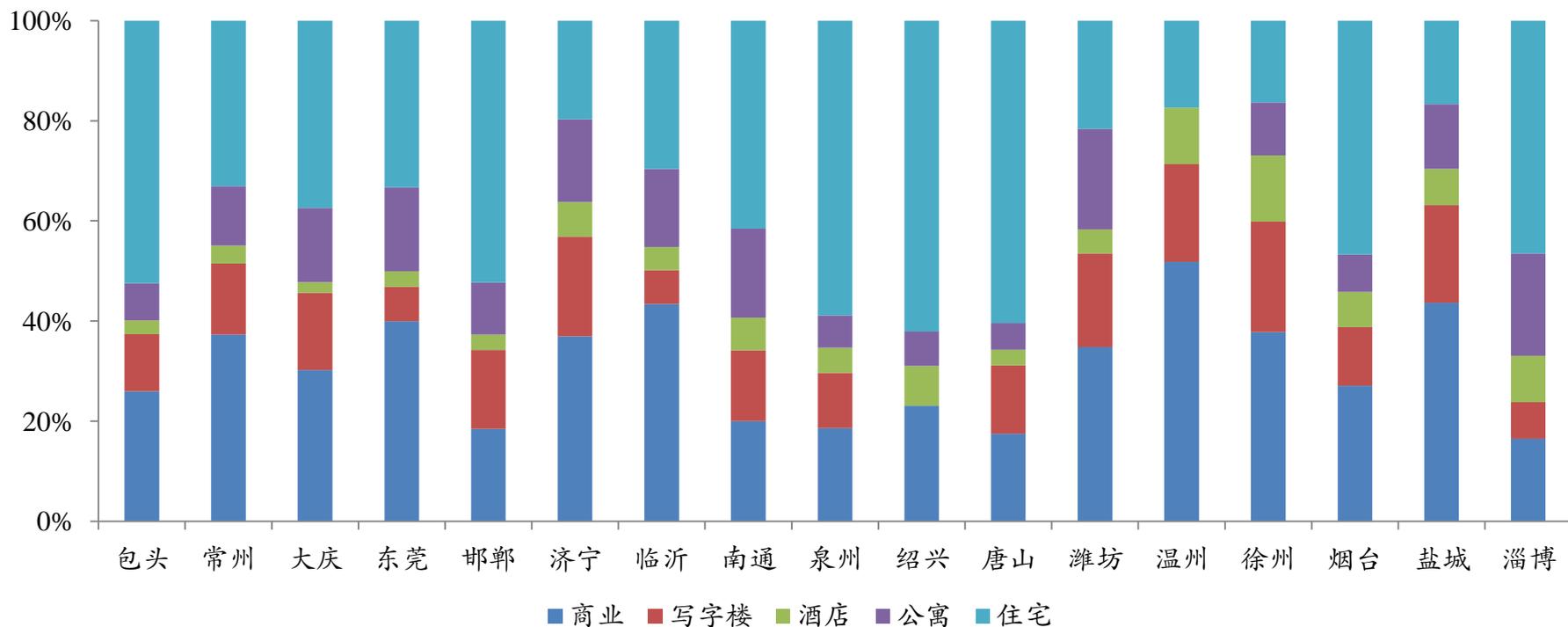
**【二线城市】** 二线城市综合体中住宅比例明显增加，写字楼体量减少，商业：写字楼：酒店：公寓：住宅=30：15：5：10：40

2013年各城市综合体物业类型组合



**【三线城市】** 三线城市综合体中住宅占比几乎过半，写字楼、酒店特别少，  
商业：写字楼：酒店：公寓：住宅 = 30：10：5：10：45

2013年各城市综合体物业类型组合



## 【单物业占比排行】商业、住宅占比TOP 10均以二三线城市居多，而写字楼占比TOP 10则以一二线城市为主

2013年商业占比TOP 10

城市	体量占比
温州	52%
盐城	44%
临沂	43%
东莞	40%
徐州	38%
常州	37%
福州	37%
济宁	37%
潍坊	35%
大连	34%

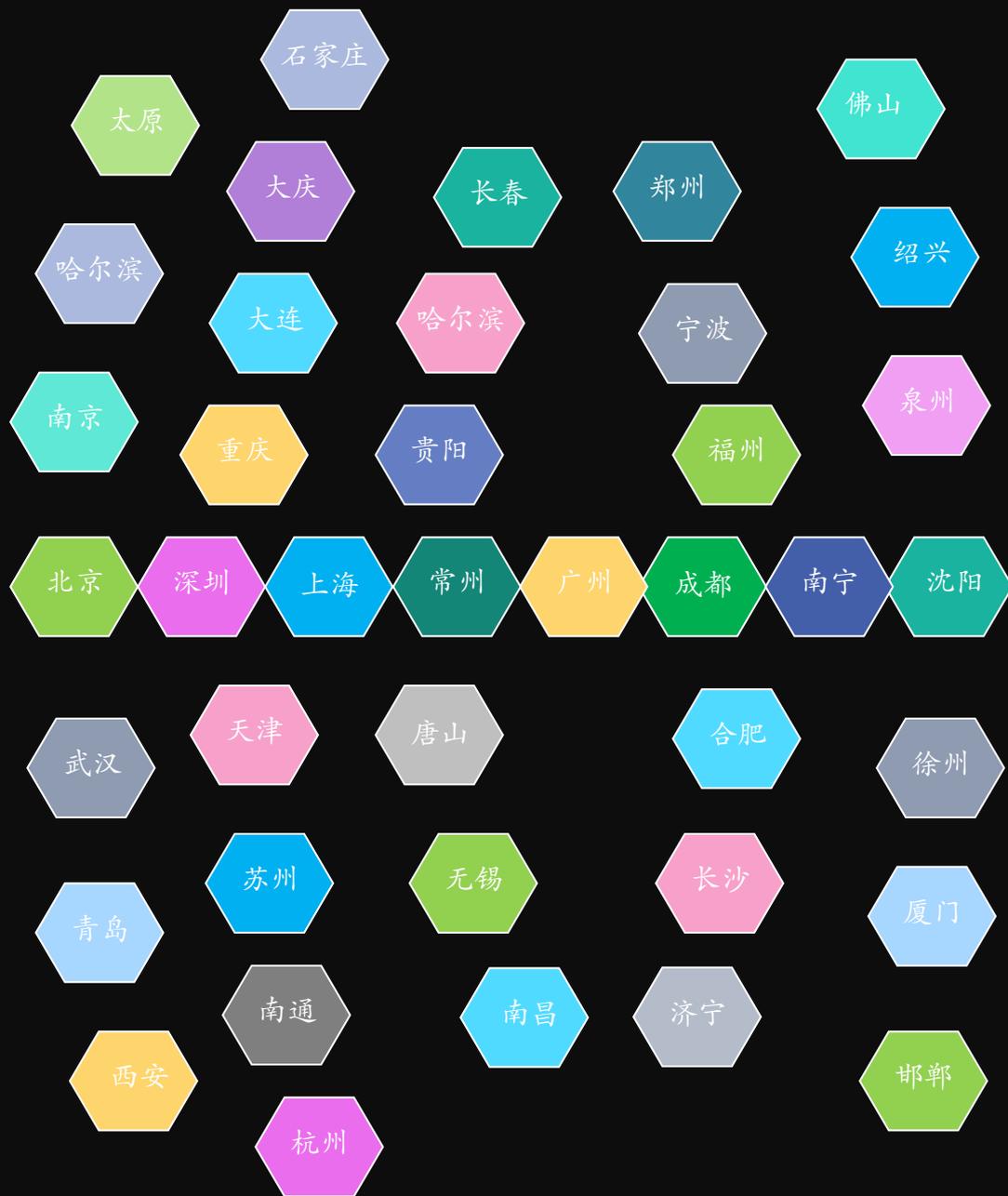
2013年写字楼占比TOP 10

城市	体量占比
厦门	38%
合肥	34%
北京	34%
成都	29%
乌鲁木齐	29%
上海	28%
济南	28%
广州	26%
宁波	25%
南京	25%

2013年住宅占比TOP 10

城市	体量占比
绍兴	62%
长沙	62%
唐山	60%
泉州	59%
郑州	56%
包头	52%
邯郸	52%
太原	47%
烟台	47%
淄博	46%

# 城市综合体发展 机遇与挑战



**【商业发展机遇与挑战城市排行】** 依据城市商业体量与社消额，并结合GDP、常住人口、人均消费支出等指标计算得出50城市商业发展排行

挑战城市 TOP10

排名	城市	百强连锁品牌入住率	20强奢侈品品牌入住率
1	贵阳	28%	65%
2	西安	38%	85%
3	成都	46%	90%
4	常州	41%	55%
5	长沙	38%	75%
6	济宁	24%	10%
7	潍坊	32%	25%
8	盐城	32%	20%
9	沈阳	41%	90%
10	包头	27%	35%

机遇城市 TOP10

排名	城市	百强连锁品牌入住率	20强奢侈品品牌入住率
1	乌鲁木齐	20%	60%
2	长春	33%	75%
3	宁波	38%	75%
4	厦门	33%	75%
5	佛山	32%	15%
6	太原	34%	75%
7	济南	35%	75%
8	绍兴	36%	25%
9	淄博	31%	25%
10	烟台	33%	55%

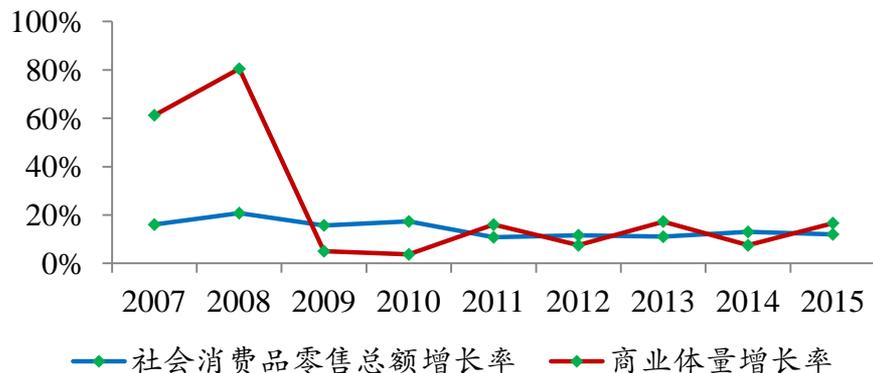
注：

1.百强连锁为2012年中国连锁经营协会发布的百强连锁名单，20强奢侈品品牌为百度奢侈品搜索排行前20品牌

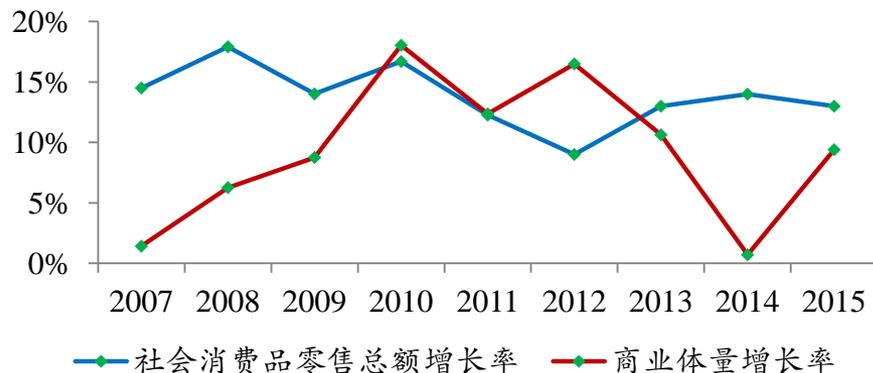
2.数据来源：wind，世联研究

【一线城市】广州、深圳近三年商业体量增长均保持高位，虽14—15年广州增长有所放缓，但累计商业体量的供应将导致广州、深圳两城市的商业经营挑战较大，需警惕商业在未来两年的入世，北京、上海情况较乐观

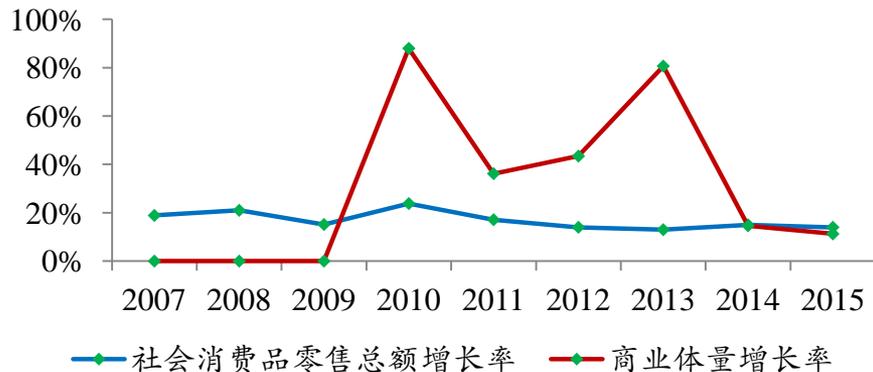
北京



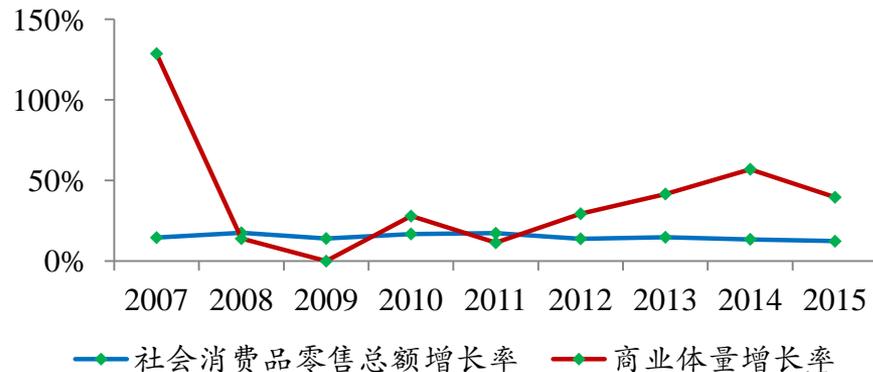
上海



广州



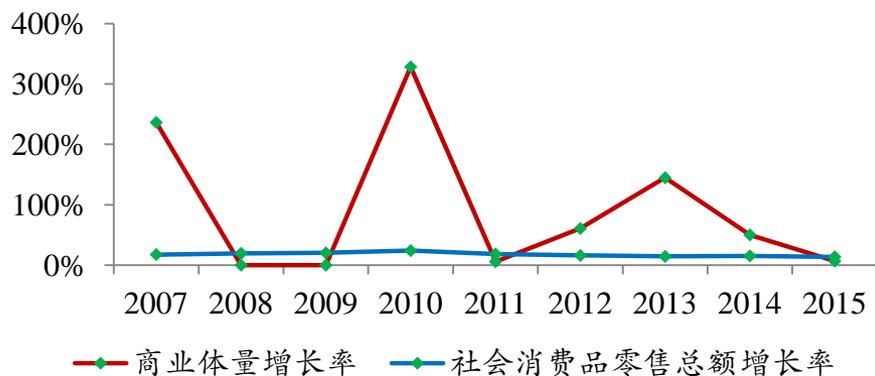
深圳



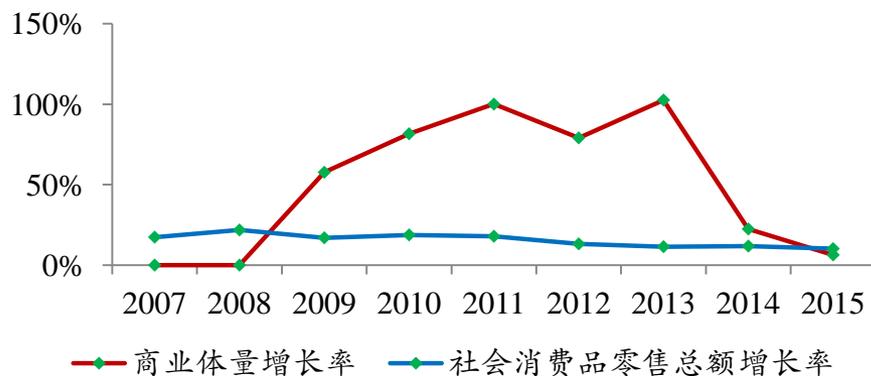
注：商业体量指综合体项目中的商业部分

**【1.5线城市】** 1.5线城市在过去5年时间里综合体均呈爆发式增长，未来两年供应放缓，但前期高位供应导致未来1.5线城市商业运营挑战飙升，同时提醒市场供应需保持高度谨慎

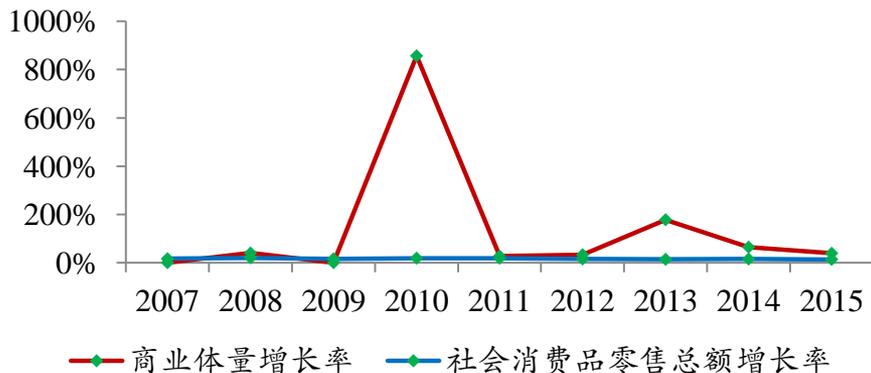
成都



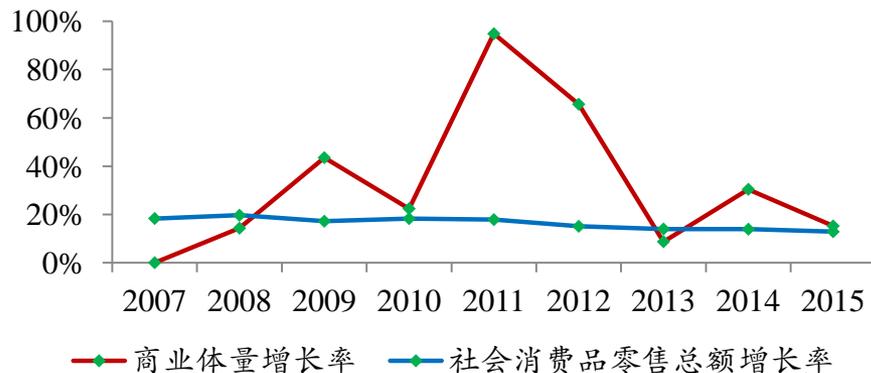
武汉



杭州



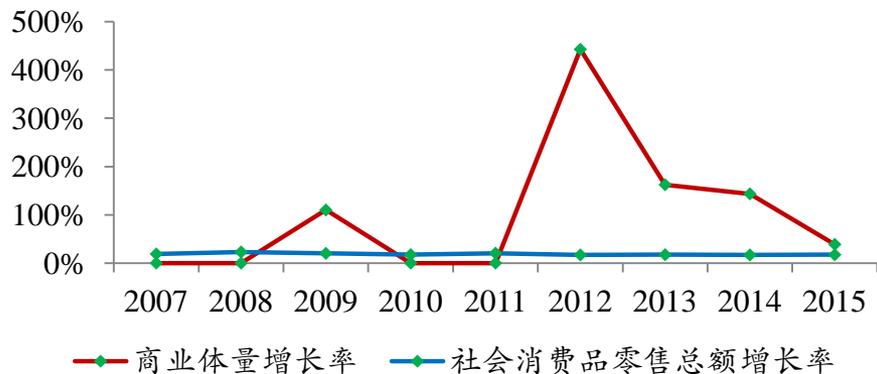
南京



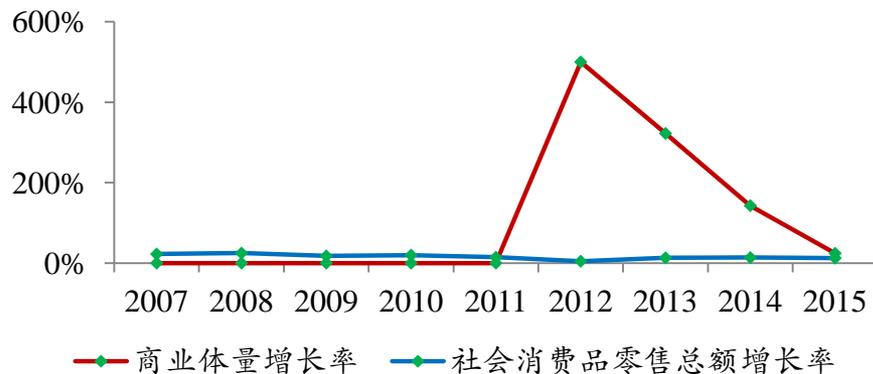
注：商业体量指综合体项目中的商业部分

【二线城市】二线城市两极分化凸显，贵阳、佛山等城市11—15年商业体量供应持续高位，未来两年不仅经营压力大，市场对新增供应需求疲软，石家庄、青岛等城市近三年有一定增长，厦门等城市情况最为乐观

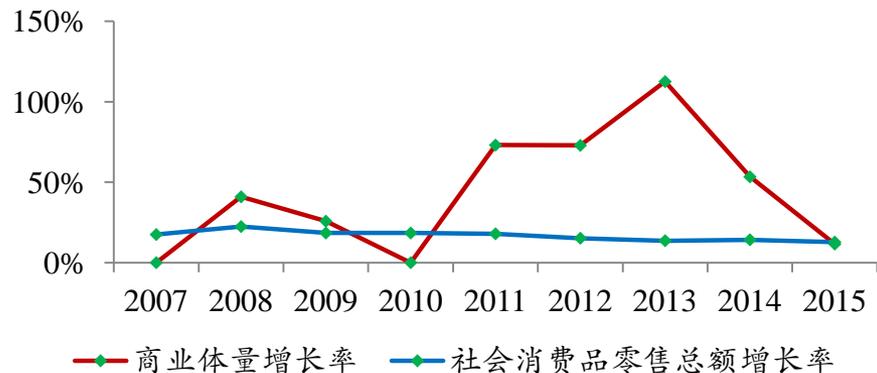
贵阳



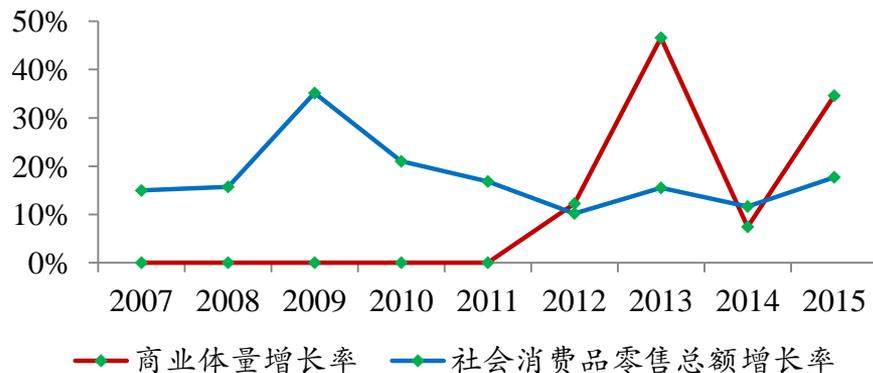
佛山



石家庄



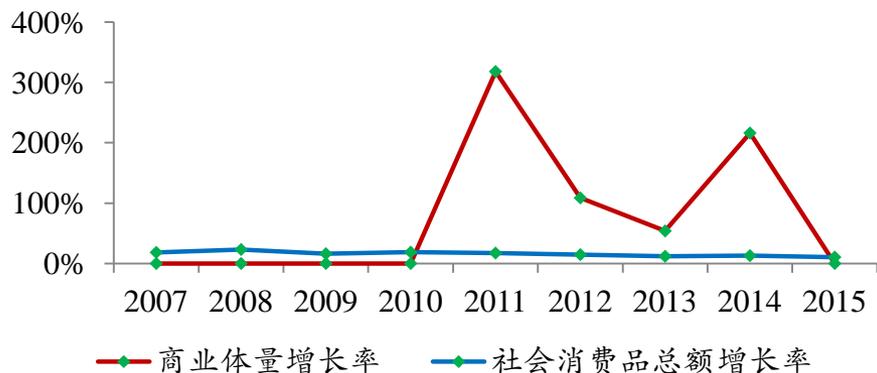
厦门



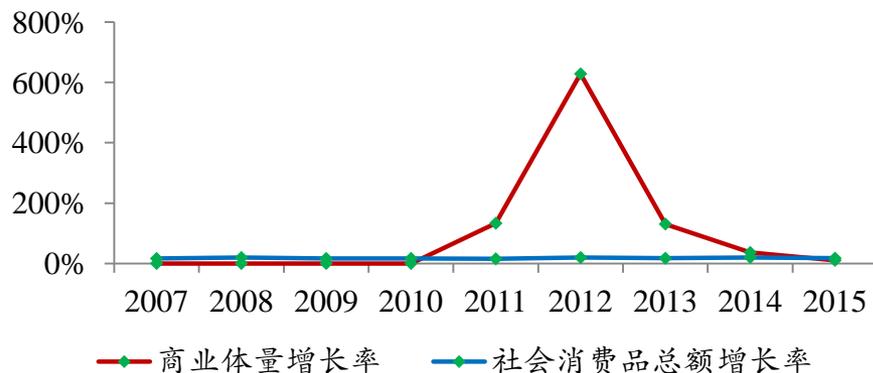
注：商业体量指综合体项目中的商业部分

【三线城市】 济宁是三线城市中连续高供应增长城市，未来两年的经营挑战与开发入世压力均最大，常州、泉州、潍坊等城市次之，东莞、烟台等城市情况较好，大庆、绍兴等城市累计存量少，增量不多，可能存在机遇

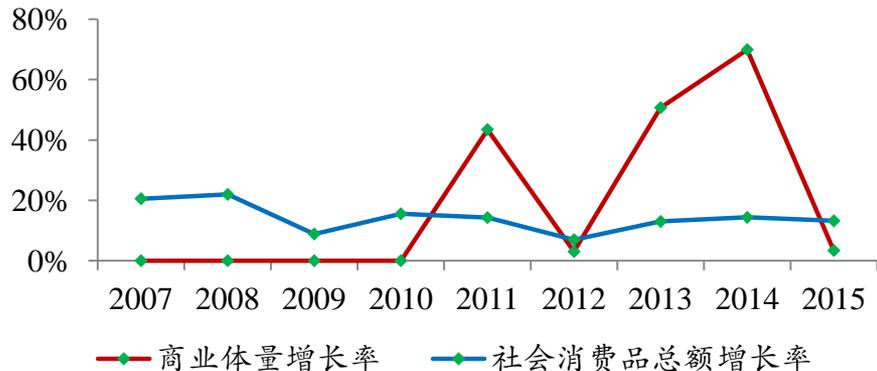
济宁



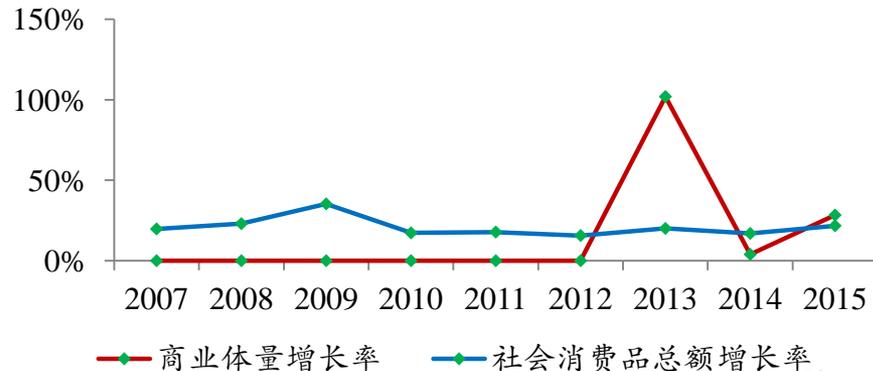
泉州



东莞



大庆

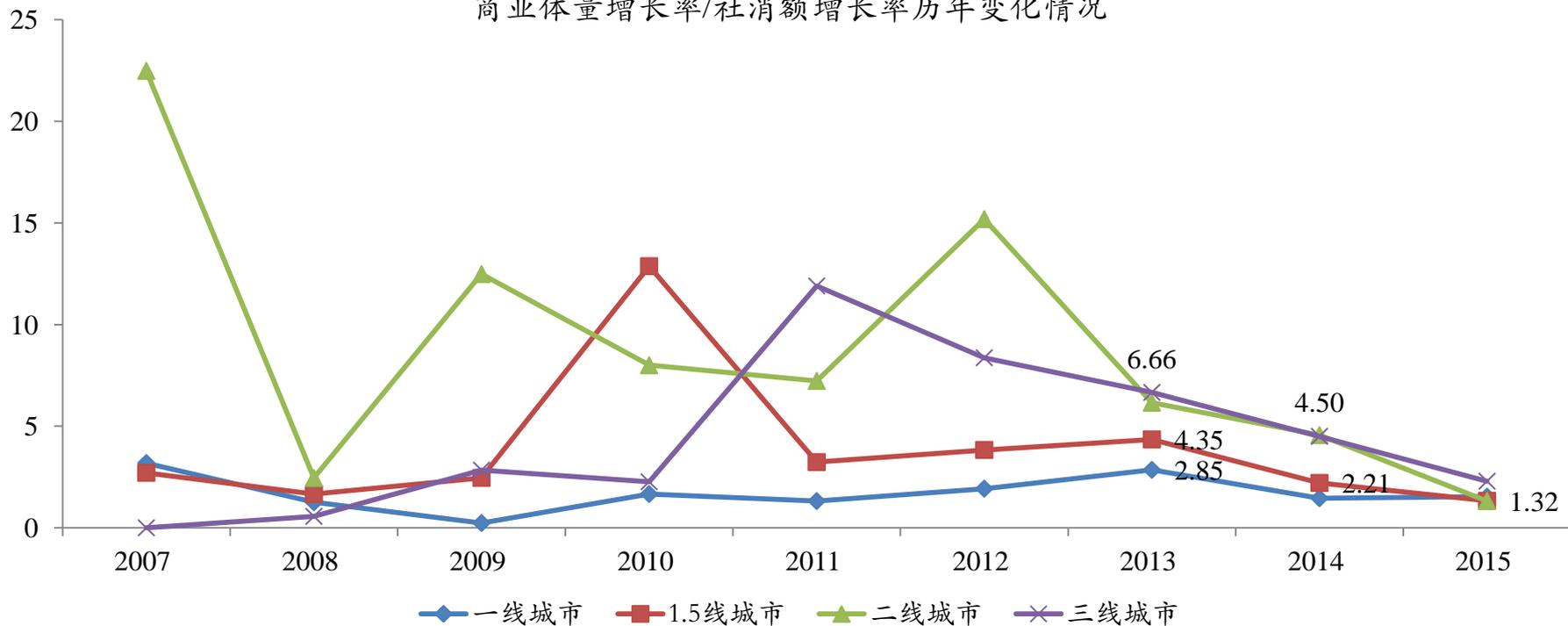


注：商业体量指综合体项目中的商业部分

**【小结】** 经历过去5年的波动式变化，2013年全国50城市的商业体量增长率与社消额增长率比值逐渐趋同，2014年比值均在5以下，15年约为1.5，即社消额变化1%，商业体量变化在5%以内，商业开发基本进入到成熟期

比值远高于各城市均值的城市有：成都、贵阳、长沙、沈阳、西安、潍坊、盐城、包头、济宁、常州，该10大城市未来商业开发需谨慎，商业经营挑战较大

商业体量增长率/社消额增长率历年变化情况



**【写字楼发展机遇与挑战城市排行】** 依据城市综合体写字楼体量与第三产业增加值，并结合GDP、就业人口等指标计算得出50城市写字楼发展排行

挑战城市 TOP10

排名	城市	世界500强入住率
1	贵阳	11%
2	合肥	13%
3	成都	22%
4	潍坊	9%
5	邯郸	9%
6	西安	15%
7	沈阳	18%
8	济宁	8%
9	济南	14%
10	郑州	16%

机遇城市 TOP10

排名	城市	世界500强入住率
1	长春	11%
2	宁波	15%
3	福州	14%
4	无锡	14%
5	乌鲁木齐	11%
6	太原	11%
7	苏州	17%
8	青岛	17%
9	佛山	14%
10	绍兴	9%

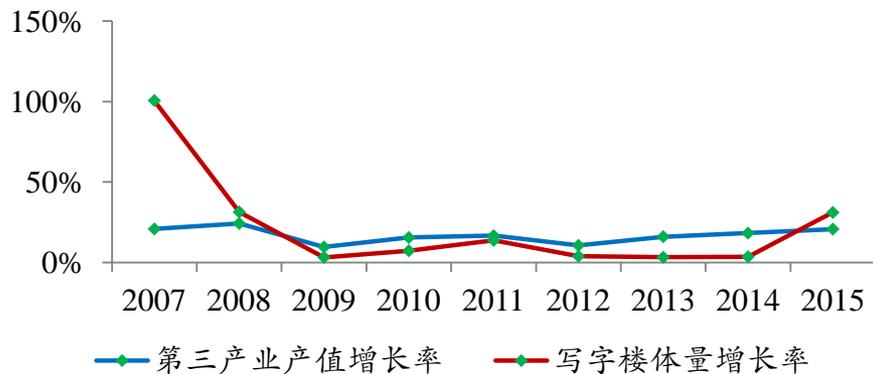
注：

1. 写字楼物业：大连、长沙、呼和浩特3城市因第三产业增加值缺失，未参与排名

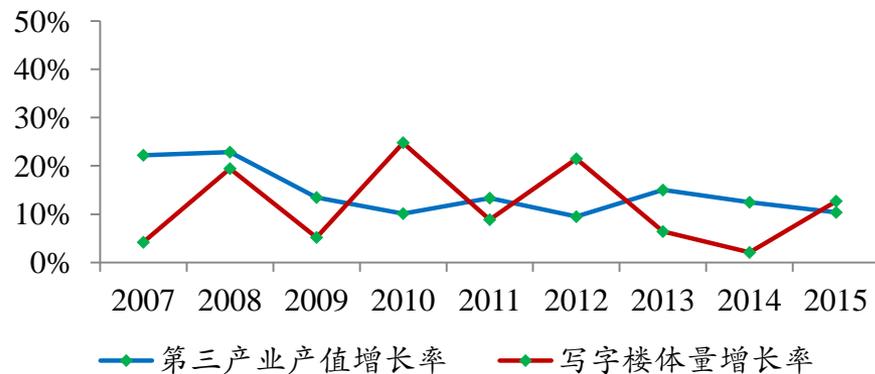
2. 数据来源：wind，世联研究

【一线城市】广州、深圳写字楼体量增长率高于北京、上海，尤其是深圳未来两年的新增供应增长在50%左右，项目开发及入世需谨慎，其次是北京写字楼存量高于其它城市60%左右，未来供应也需谨慎，上海情况较为乐观

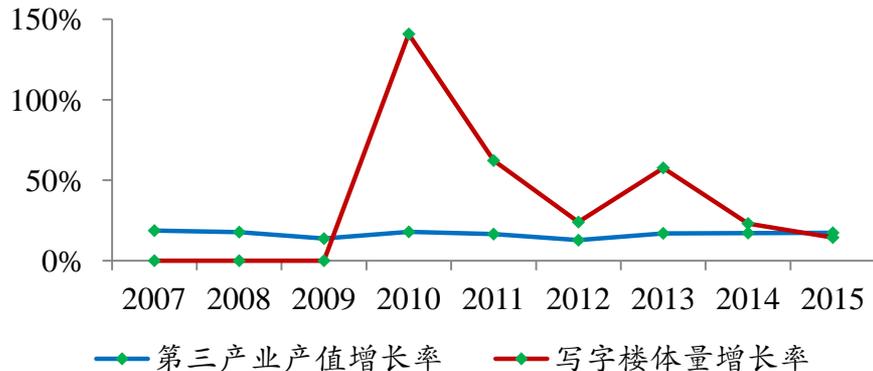
北京



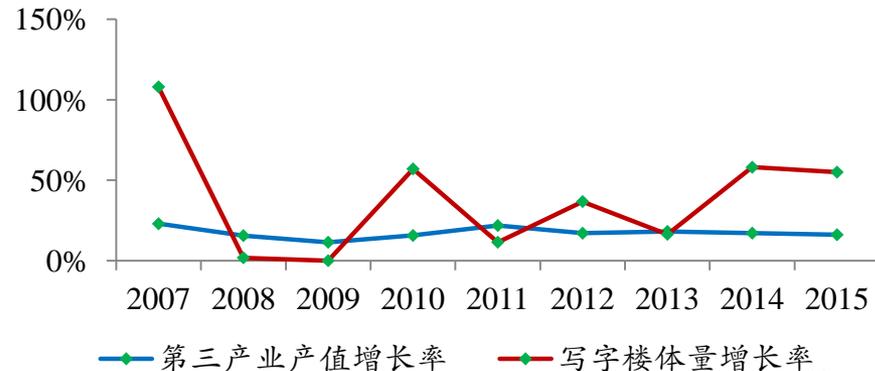
上海



广州



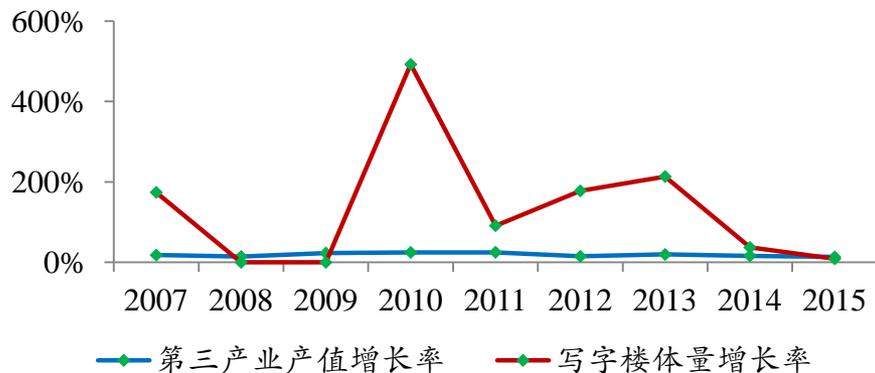
深圳



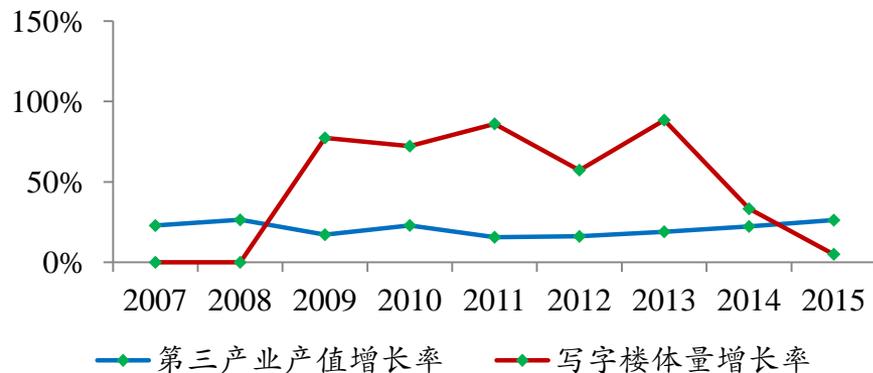
注：办公体量指综合体项目中的写字楼部分

**【1.5线城市】** 1.5线城市写字楼物业体量增长率远高于一线城市，其中成都、沈阳挑战性最大，武汉、重庆、南京次之，相比之下，苏州、杭州、天津的办公物业市场可接受的市场空间较大，可能存在发展机会

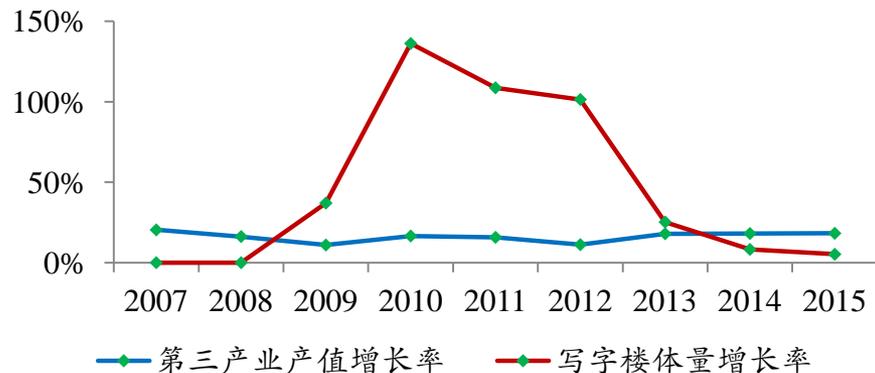
成都



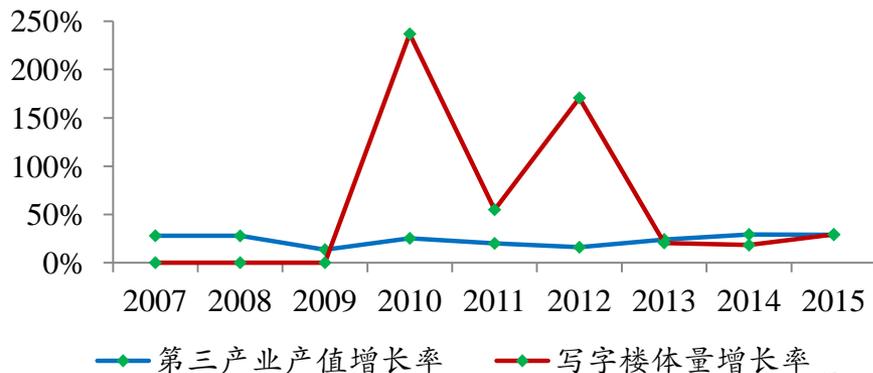
武汉



沈阳



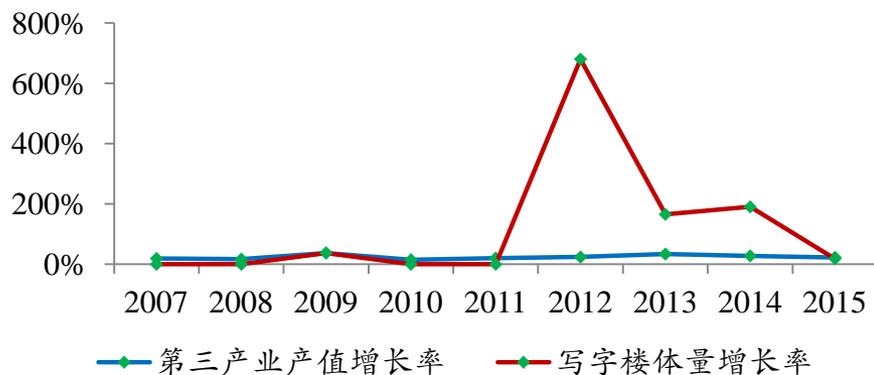
苏州



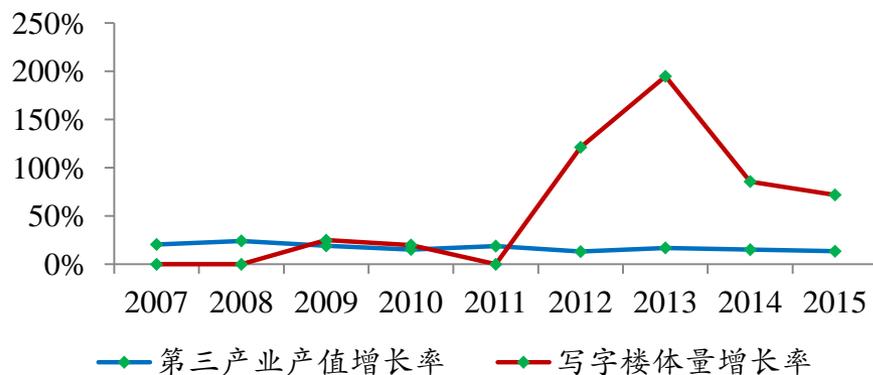
注：办公体量指综合体项目中的写字楼部分，大连、长沙、呼和浩特第三产业增加值数据缺失

【二线城市】贵阳、西安、济南等城市连续高位供应且累计体量500万方以上，是二线城市中写字楼物业经营挑战最大的城市，石家庄、合肥次之，无锡、厦门、福州等城市的挑战性相对较低

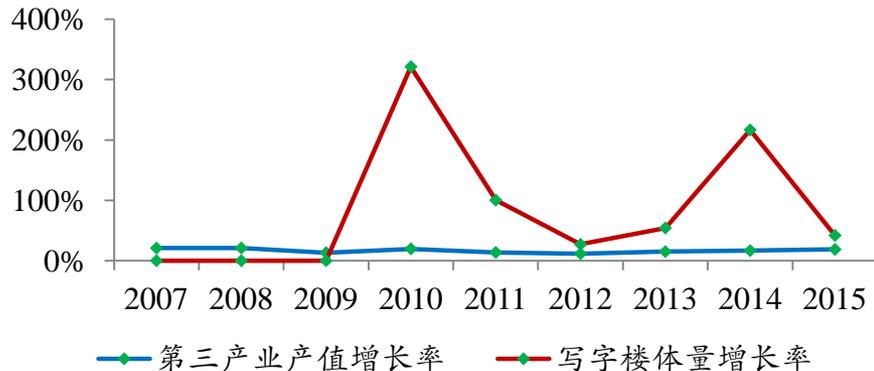
贵阳



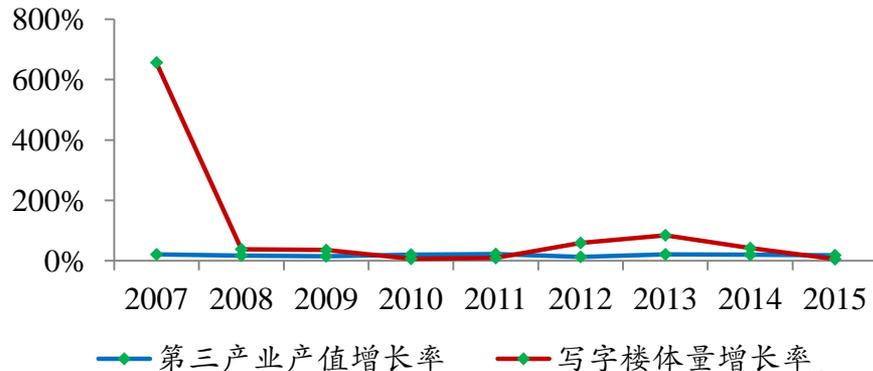
西安



济南



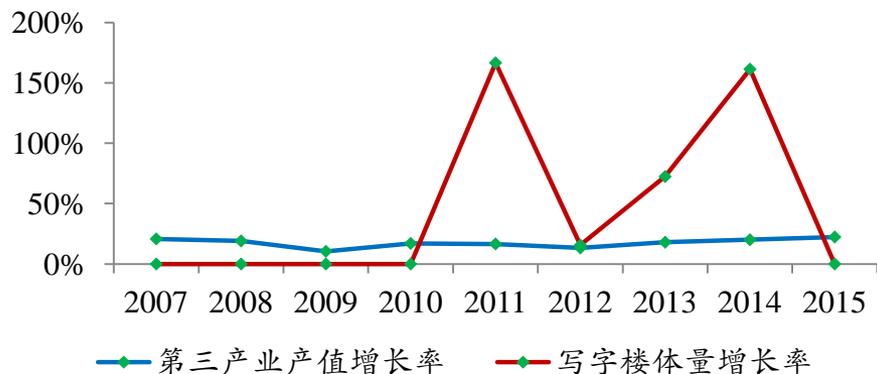
无锡



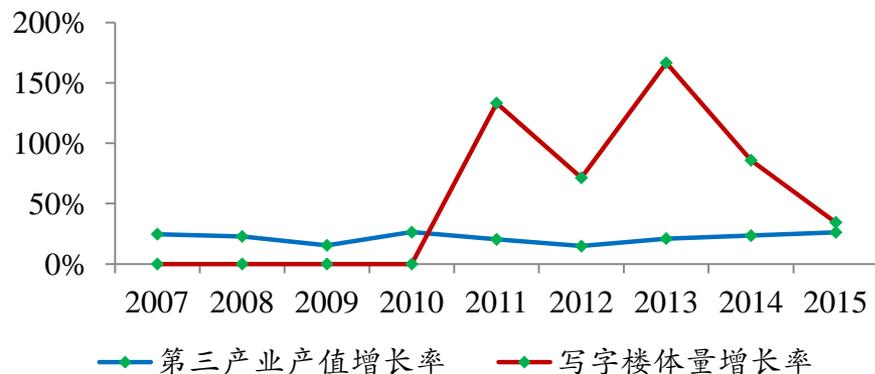
注：办公体量指综合体项目中的写字楼部分，大连、长沙、呼和浩特第三产业增加值数据缺失

【三线城市】 济宁、潍坊、常州近5年开始大量供应，累计写字楼物业体量在160—250万方范围内，是三线城市中挑战相对较大的城市，其它城市没有连续的高位供应，累计体量在100万方上下，其挑战相对较低

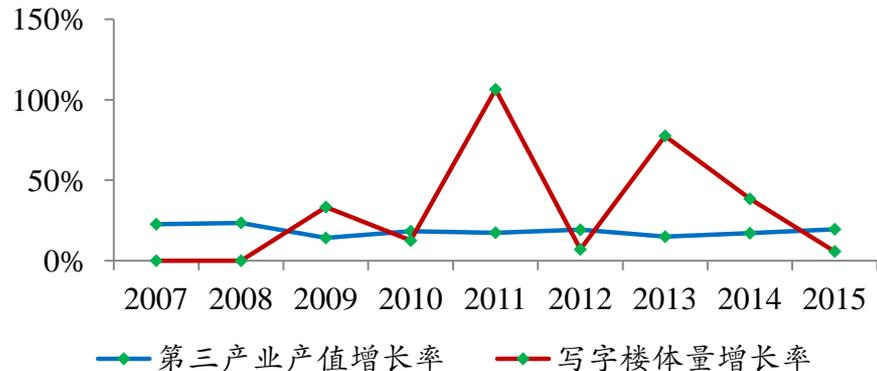
济宁



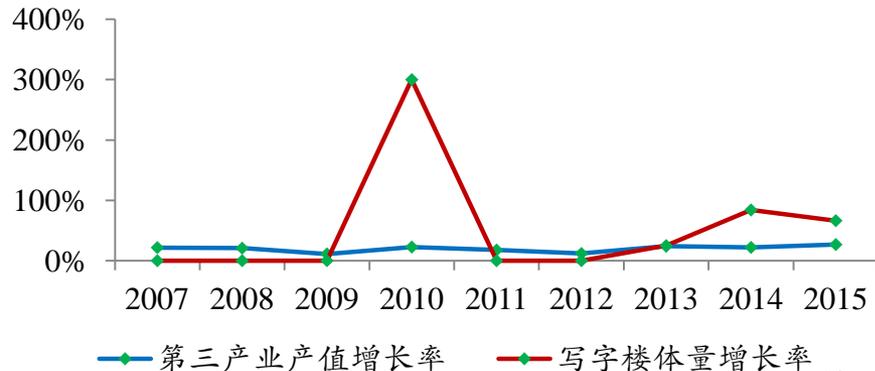
常州



潍坊



烟台

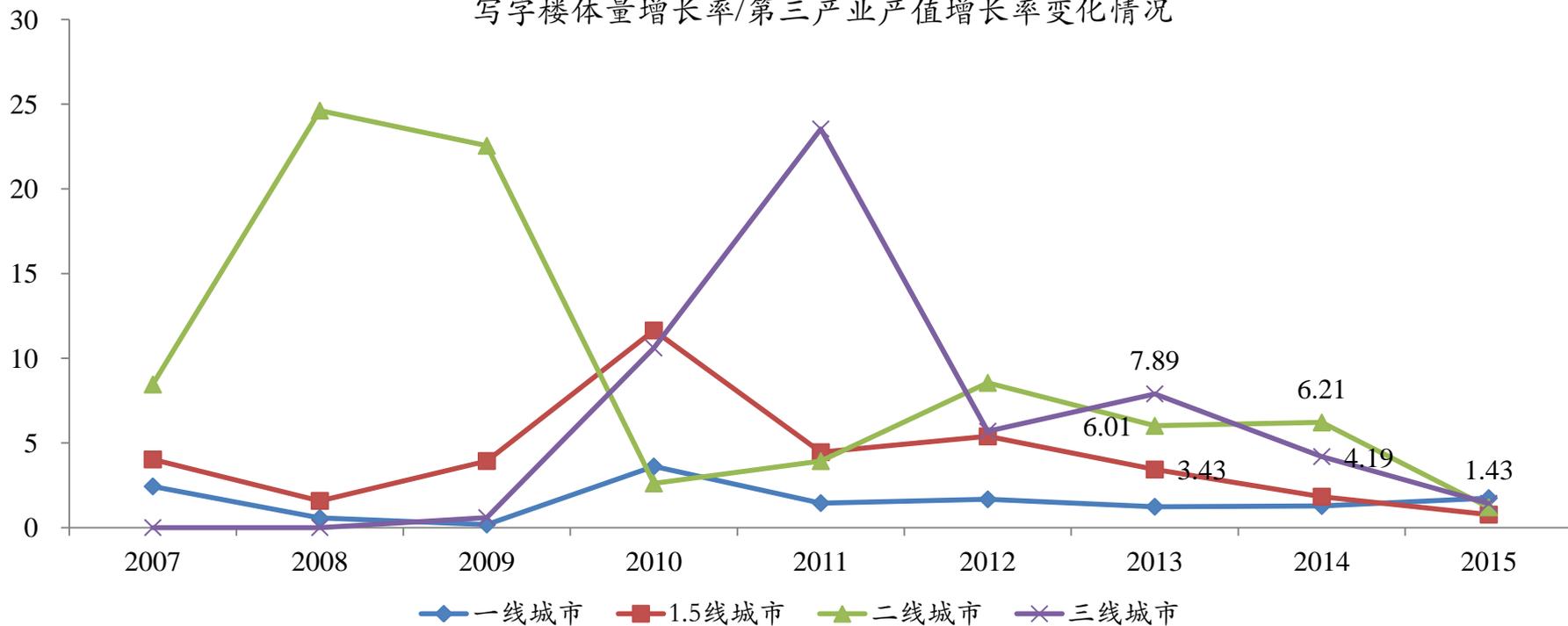


注：办公体量指综合体项目中的写字楼部分，大连、长沙、呼和浩特第三产业增加值数据缺失

**【小结】** 写字楼物业体量增长率与第三产业值增长率比值在14年趋近于5，15年接近1.5，即第三产业值每变化1%，写字楼新增体量变化在5%以内

比值远高于各城市均值的城市有：成都、沈阳、贵阳、西安、济南、合肥、潍坊、邯郸、济宁、郑州，该10大城市未来写字楼开发需谨慎，经营挑战大

写字楼体量增长率/第三产业产值增长率变化情况



**【酒店发展机遇与挑战城市排行】** 依据城市综合体酒店体量与旅游收入，并结合GDP、人均消费支出等指标计算得出50城市酒店发展排行

### 挑战城市 TOP10

排名	城市	五星级酒店数量
1	贵阳	3
2	盐城	1
3	南通	2
4	沈阳	5
5	深圳	18
6	西安	9
7	潍坊	1
8	南京	16
9	杭州	22
10	济宁	1

### 机遇城市 TOP10

排名	城市	五星级酒店数量
1	长春	4
2	乌鲁木齐	12
3	宁波	19
4	绍兴	2
5	临沂	1
6	南宁	5
7	武汉	13
8	常州	2
9	烟台	2
10	温州	5

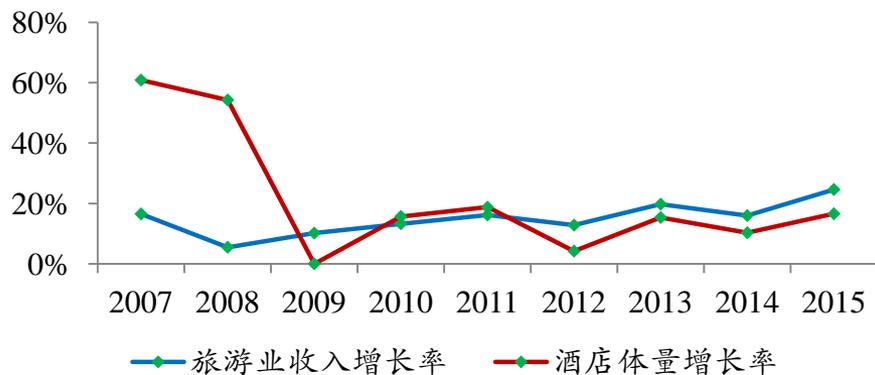
注：

1.酒店物业：天津、大庆、东莞、泉州、徐州、福州、南昌、石家庄、厦门、重庆、邯郸等11城市因旅游业收入数据缺失，未参与排名

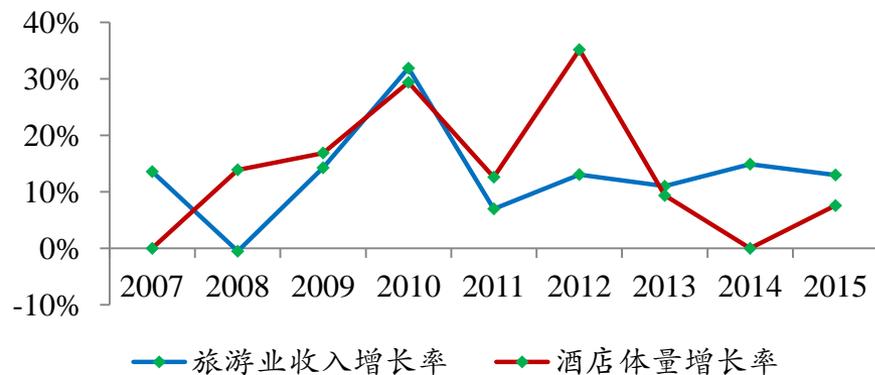
2.数据来源：wind，世联研究

【一线城市】各城市酒店体量增长率与其旅游业收入增长率变化趋势基本一致，根据预测数据，2015年深圳相比于北京、上海、广州，酒店物业的供需谨慎，但一线城市整体情况都比较乐观

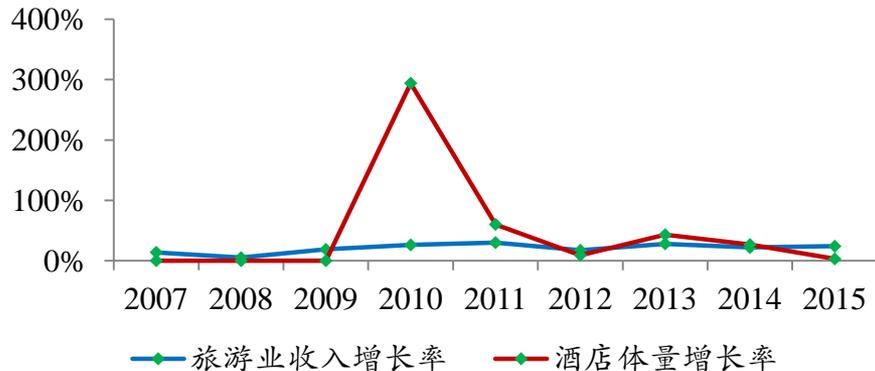
北京



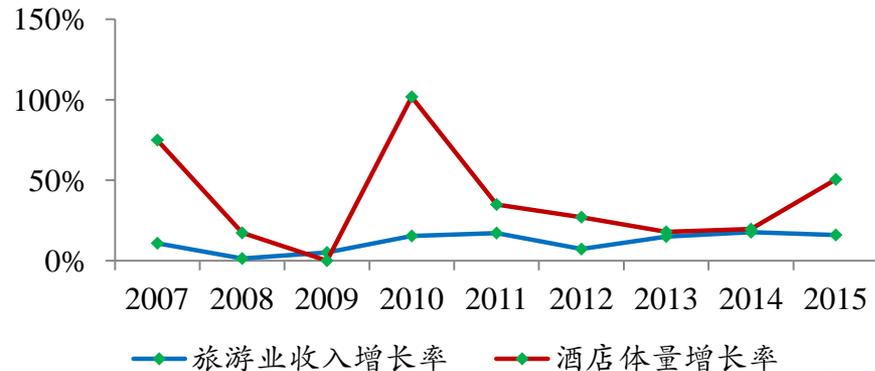
上海



广州



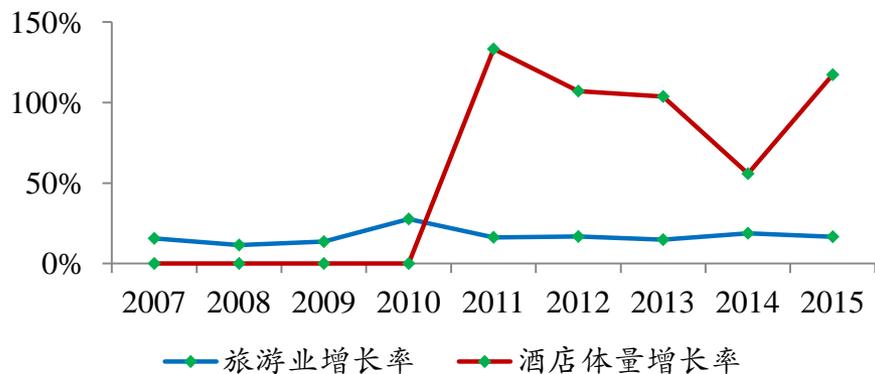
深圳



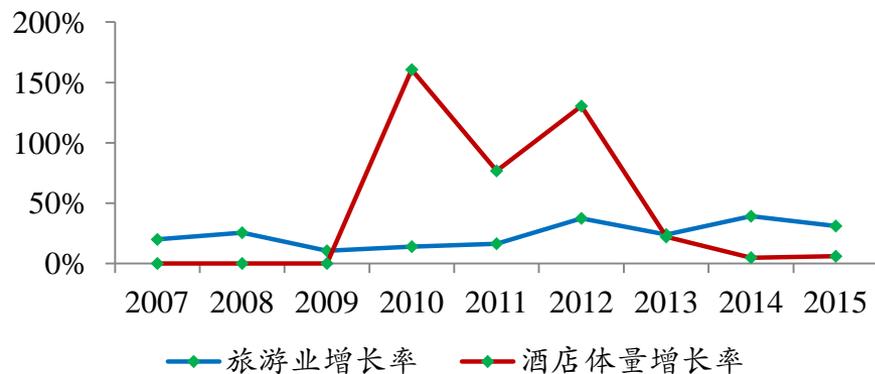
注：酒店体量指综合体项目中的酒店部分，天津、大庆、东莞、泉州、徐州、福州、南昌、石家庄、厦门、重庆、邯郸等11城市旅游业收入数据缺失

**【1.5线城市】** 杭州、南京近几年酒店体量增长较高，累计总体量也最大，是旅游型城市的明显特征，沈阳旅游业收入并不高，但其累计体量达230万方，高于其它城市，未来的酒店经营压力较大

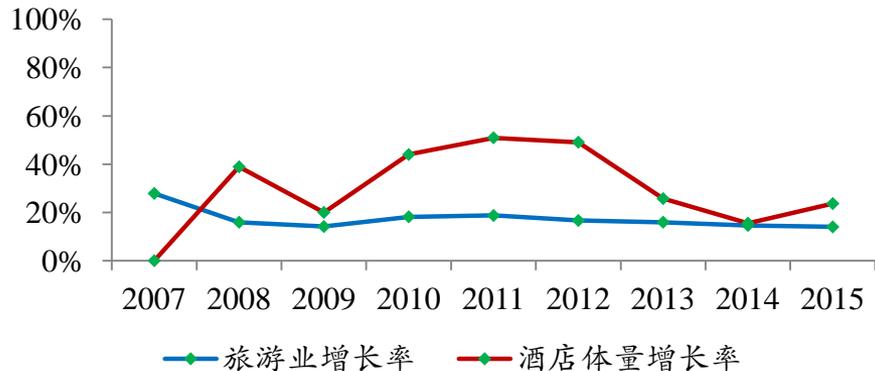
杭州



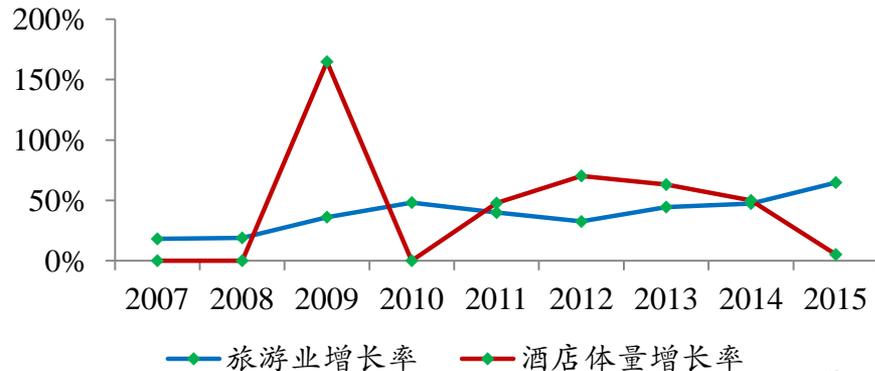
沈阳



南京



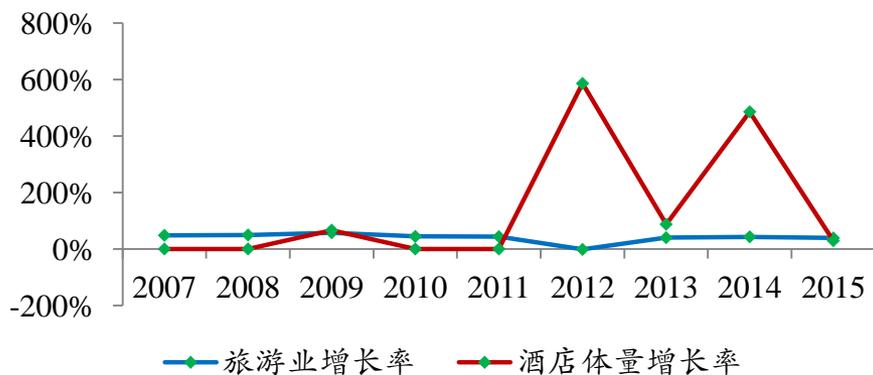
武汉



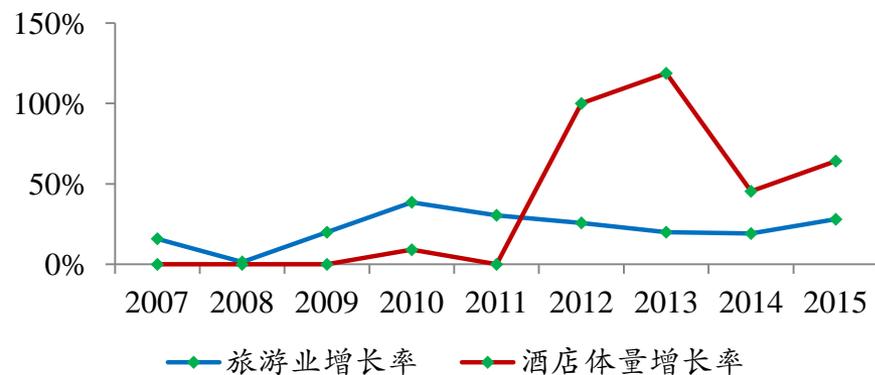
注：酒店体量指综合体项目中的酒店部分，天津、大庆、东莞、泉州、徐州、福州、南昌、石家庄、厦门、重庆、邯郸等11城市旅游业收入数据缺失

【二线城市】2014年贵阳酒店体量增长高达400%，总体量达487万方，而其年旅游收入仅603亿元，未来经营挑战非常大，西安、长沙次之，无锡年旅游收入达1032亿元，酒店体量为97万方，情况较乐观，宁波可能存在发展机会

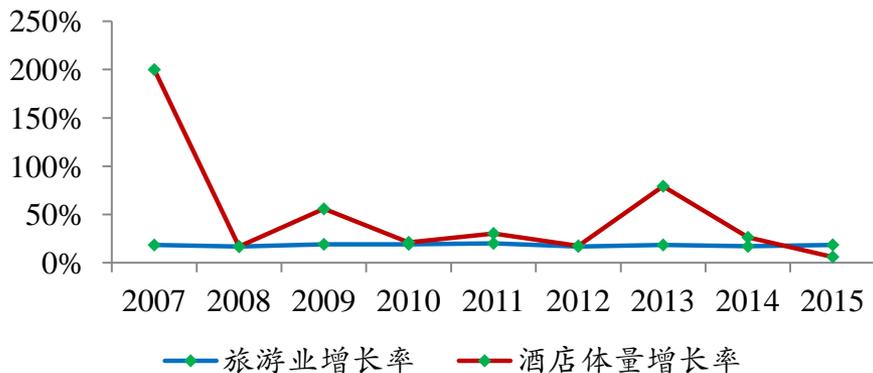
贵阳



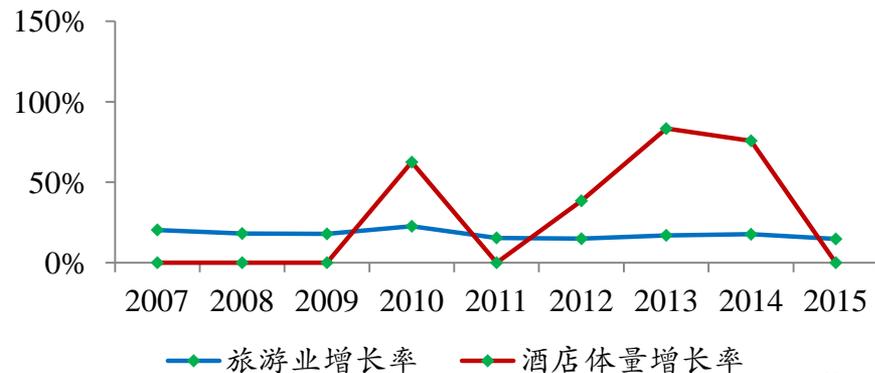
西安



无锡



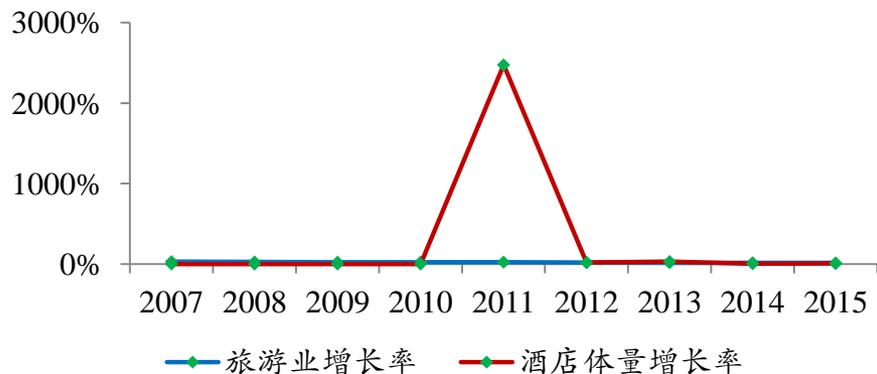
宁波



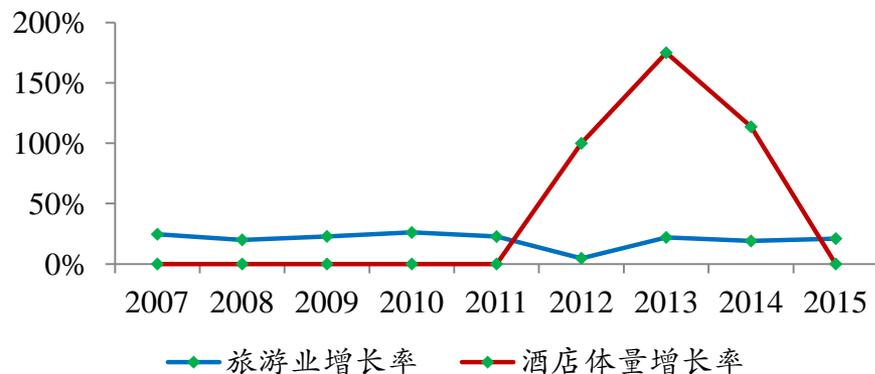
注：酒店体量指综合体项目中的酒店部分，天津、大庆、东莞、泉州、徐州、福州、南昌、石家庄、厦门、重庆、邯郸等11城市旅游业收入数据缺失

【三线城市】南通、泉州经历过去两年的大量供应后，未来两年经营压力较大，需谨慎开发，济宁、潍坊相对好一些，绍兴的综合体项目中酒店物业占比非常少，未来综合体开发可以考虑增加酒店物业

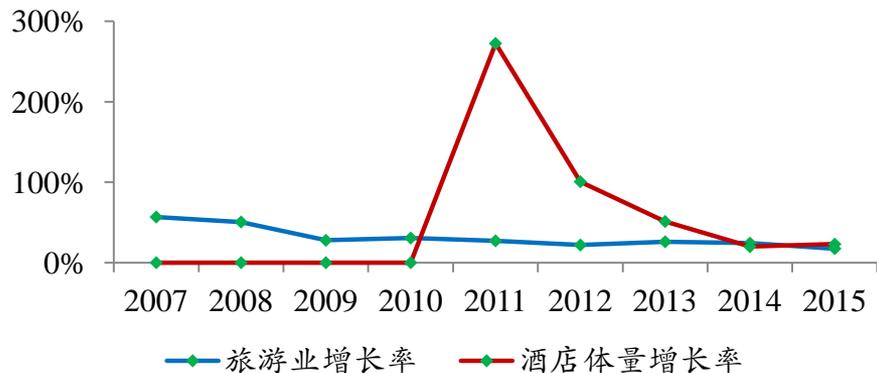
南通



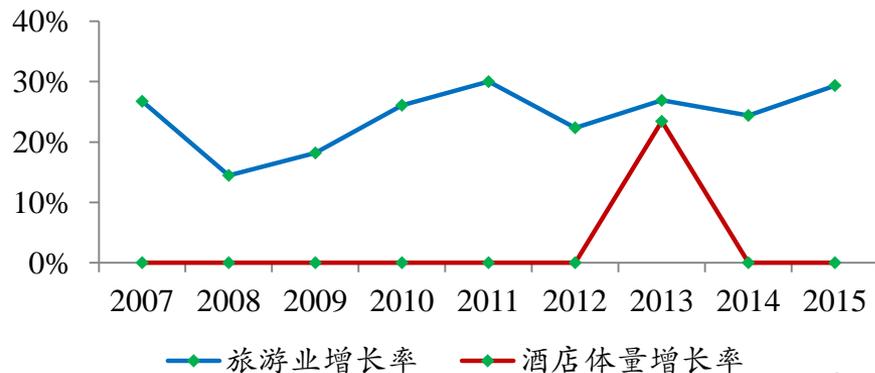
济宁



潍坊



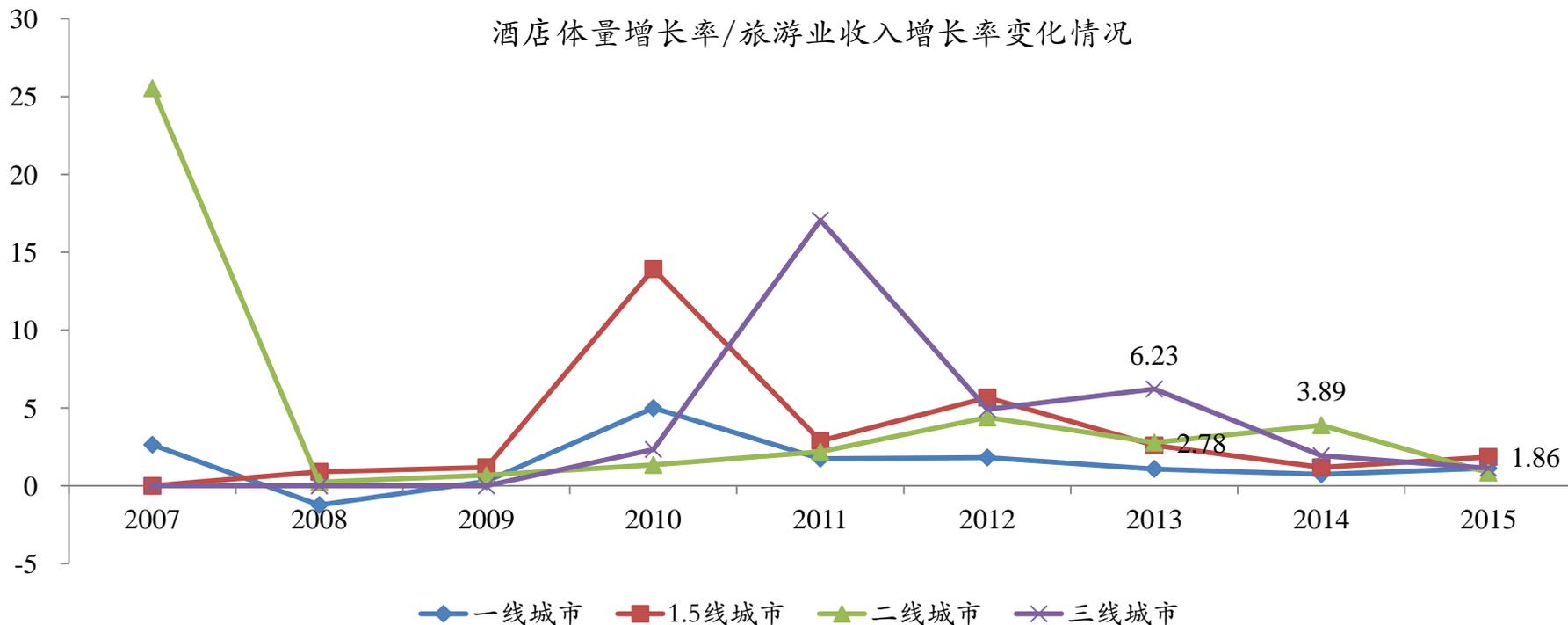
绍兴



注：酒店体量指综合体项目中的酒店部分，天津、大庆、东莞、泉州、徐州、福州、南昌、石家庄、厦门、重庆、邯郸等11城市旅游业收入数据缺失

【小结】酒店物业的体量增长率与城市旅游业年收入增长率比值在14年已小于4，15年接近2，即城市旅游业年收入每变化1%，酒店新增体量变化在5%以内

比值远高于各城市均值的城市有：沈阳、贵阳、西安、南通、盐城、潍坊、济宁，该7大城市未来酒店开发需谨慎，经营挑战较大





# 标杆企业城市进驻策略一览

## 万达集团



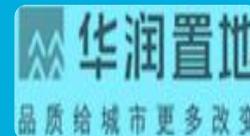
1. GDP 4000亿元以上
2. 社会消费品零售总额 2000亿元以上
3. 第三产业增加值2000亿元以上
4. 人均GDP 5万元以上
5. 人均消费支出 18000元以上
6. 常住人口 800万以上

## 凯德置地



1. GDP 6000亿元以上
2. 社会消费品零售总额 2000亿元以上
3. 第三产业增加值3000亿元以上
4. 人均GDP 6万元以上
5. 人均消费支出 16000元以上
6. 常住人口 700万以上

## 华润置地



1. GDP 3000亿元以上
2. 社会消费品零售总额 2000亿元以上
3. 第三产业增加值1000亿元以上
4. 人均GDP 5万元以上
5. 人均消费支出 16000元以上
6. 常住人口 600万以上

注：

1. 万达标准为同一城市建造3个及以上万达广场的城市选取标准

万达广场已进驻68个城市，开业84个，在建20个，以二线城市为主，力拓三四线

万达广场建造2个以上项目的城市相关情况

城市	项目数	2012年 GDP (亿元)	2012年 社会消费品零售总额 (亿元)	2012年 第三产业增加值 (亿元)	2012年 旅游收入 (亿元)	2012年 常住人口 (万人)	2012年 人均GDP (万元/人)	2012年 人均消费支出 (元)
上海	5	20,182	7,387	12,199	3,577	2,380	8.5	26,253
沈阳	4	6,603	2,802	2,903	826	823	8.0	20,003
武汉	4	4,444	2,444	3,843	826	823	8.0	18,813
北京	3	17,879	7,703	13,670	3,626	2,069	8.6	24,046
长春	3	4,457	1,740	1,848	548	774	5.8	17,863
广州	3	13,551	5,977	8,617	1,911	1,284	10.6	30,490
宁波	3	6,582	2,329	2,797	863	764	8.6	23,288
青岛	3	7,302	2,636	3,575	756	898	8.1	20,391
西安	3	4,366	2,264	2,280	654	855	5.1	18,016

1. GDP 4000亿元以上

2. 社会消费品零售总额 2000亿元以上

3. 第三产业增加值 2000亿元以上

4. 人均GDP 5万元以上

5. 人均消费支出 18000元以上

6. 常住人口 800万以上

来福士综合体已布局7个城市，规划8座来福士，已开业4个，聚焦于一线及经济实力强劲的二线城市

凯德来福士综合体进驻城市的相关情况

城市	2012年 GDP (亿元)	2012年 社会消费品零售总额 (亿元)	2012年 第三产业增加值 (亿元)	2012年 旅游收入 (亿元)	2012年 常住人口 (万人)	2012年 人均GDP (万元/人)	2012年 人均消费支出 (元)
上海	20,182	7,387	12,199	3,577	2,380	8	26,253
北京	17,679	7,703	13,670	3,626	2,065	8	24,046
宁波	6,281	2,797	2,797	863	764	9	23,288
杭州	7,802	2,945	3,974	1,392	880	9	22,800
成都	8,139	3,318	4,000	1,051	1,417	6	18,814
深圳	12,950	4,009	7,206	789	1,055	12	26,728
重庆	11,459	3,961	4,347	1,662	2,945	4	16,573

**1. GDP 6000亿元以上**  
**2. 社会消费品零售总额 2000亿元以上**  
**3. 第三产业增加值 3000亿元以上**  
**4. 人均GDP 6万元以上**  
**5. 人均消费支出 16000元以上**  
**6. 常住人口 700万以上**

华润万象城系列已布局17个城市，18座万象城，已开业5个，以二线省会或区域经济中心为主

华润万象城进驻城市的相关情况

城市	2012年GDP (亿元)	2012年社会消费品零售总额 (亿元)	2012年第三产业增加值 (亿元)	2012年旅游收入 (亿元)	2012年常住人口 (万人)	2012年人均GDP (万元/人)	2012年人均消费支出 (元)
深圳	12,950	4,009	7,206	789	1,055	12.3	26,728
沈阳	6,603	2,802	2,903	826	823	8.0	20,003
杭州	7,802	2,945	3,974	1,392	880	8.9	22,800
南宁	2,503	1,256	1,220	404	669	3.7	15,292
成都	8,139	3,318	4,000	1,051	1,417	5.7	18,814
上海	20,183	7,387	12,199	3,577	2,389	8.5	26,253
温州	3,669	1,929	1,702	484	916	4.0	23,975
青岛	7,802	2,636	3,575	756	898	8.1	20,391
郑州	5,550	2,290	2,196	700	897	6.2	16,610
无锡	7,568	2,443	3,419	1,032	647	11.7	23,000
重庆	11,410	3,961	4,494	—	2,945	3.9	16,573
大连	7,003	2,224	—	768	688	10.2	20,417
合肥	4,164	1,294	1,631	459	757	5.5	18,758
常州	3,970	1,413	1,743	520	469	8.5	20,918
泰州	2,702	738	1,075	171	463	5.8	16,499
济南	4,804	2,420	2,613	462	695	6.9	20,032
西安	4,366	2,264	2,280	654	855	5.1	18,016

1. GDP 3000亿元以上

4. 人均GDP 5万元以上

2. 社会消费品零售总额 2000亿元以上

5. 人均消费支出 16000元以上

3. 第三产业增加值 1000亿元以上

6. 常住人口 600万以上

## 结语

- ◆ 有关机构部门对城市综合体市场规模在供应时序上的调控已成必要
- ◆ 一线城市综合体开发突出其溢价性，二三线城市主要表现为杠杆性，抗风险能力一般的企业更适宜选择二三线中的机会型城市发展
- ◆ 综合体正深刻改变和重塑着城市市场竞争格局，连锁型品牌的地区发展策略需要从依赖项目的交易性选址提升为城市全盘布局性选址

