

# VISION

## 上海商业地产市场观察

2011年11月

## 目录

### 宏观经济与政策

存款准备金率近三年来首度下调 幅度0.5个百分点  
上海营业税改征增值税试点方案确定  
虹桥商务区核心区进入开发建设期  
沪商业地产库存超1000万平 需32个月消化

### 土地市场

11月上海土地出让总面积150万平方米 居住用地仅占三成

### 投资市场

凯德商用斥资逾40亿增持两大龙之梦购物中心  
瑞安6亿出售创智天地部分项目

### 写字楼市场

上海优质办公楼租金位列亚太地区第九位  
五角场办公楼供应爆发 创智天地带高端商务气息

### 酒店市场

15家锦江之星将走进法国6城市  
7天连锁酒店2012年计划新开店360家  
如家启动5千店扩张计划  
万豪国际集团在华签订第100家酒店

### 商铺市场

预计上海下月3个商铺入市 新增面积约13.5万平  
“巨型邮轮”购物中心明年亮相上海  
中海集团环宇城全球招商

### 商家动态

银泰百货：锁定三大商业综合体项目  
“7-11”在沪开第100家门店  
迪卡侬将在上海连开两家大型商场  
日本最具规模二手名牌专门店登陆上海

## 宏观经济与政策

### ◆存款准备金率近3年来首度下调 幅度0.5个百分点

中国人民银行30日宣布，从2011年12月5日起，下调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。

调整后，中国大型金融机构和中小金融机构将分别执行21.0%和17.5%的存款准备金率，这是近3年来，中国存款准备金率首次走出“上调”区间。

### ◆上海营业税改征增值税试点方案确定

11月17日，经国务院批准，财政部、国税总局联合下发“营业税改征增值税”试点方案，明确2012年1月1日起，上海市交通运输业和部分现代服务业先行试点。

根据《营业税改征增值税试点方案》，改革试点的主要内容是，在现行增值税17%标准税率和13%低税率基础上，新增11%和6%两档低税率。租赁有形动产等适用17%税率，交通运输业、建筑业等适用11%税率，其他部分现代服务业适用6%税率。交通运输业、建筑业、邮电通信业、现代服务业、文化体育业、销售不动产和转让无形资产，原则上适用增值税一般计税方法。金融保险业和生活性服务业，原则上适用增值税简易计税方法。





### ◆虹桥商务区核心区进入开发建设期

11月24日，核心区一期首发项目之一——虹桥绿谷广场正式启动，这标志着以“智慧虹桥，低碳生活”为开发宗旨的虹桥商务区核心区从规划期正式进入开发建设期。

虹桥商务区总面积达86.6平方公里，目前重点开发核心区4.7平方公里，开发规模预计地上建筑面积500万平方米，地下面积超过260万平方米，由紧邻虹桥枢纽本体的核心区一期、南北两翼以及占地约1平方公里左右的“中国博览会”项目共同构成。

### ◆沪商业地产库存超1000万平 需32个月消化

据21世纪不动产上海区域中心的统计显示，截至10月末，商业地产存量连续三个月攀升至1028.6万平米。其中，商铺存量597.8万平方米，办公楼存量430.8万平方米，而办公楼存量明显扩大，9月末环比增量22.6%，10月末环比增量49.4%。

此前，商业地产曾是投资客的“楼市避难所”，但是，8月23日上海银监局发出商业地产信贷风险提示，要求禁止个人消费信贷用于购买商业用房。同时，上海各商业银行必须在商业用房竣工验收成为现房后，才能对买房人发放商业贷款。新规导致商业地产的成交量开始大幅下滑，出现了比住宅更为严重的积压趋势。

## 土地市场

◆11月上海土地出让总面积150万平米，居住用地仅占三成

公告发布次数	土地出让块数	土地出让面积	居住用地出让面积
15	39	1518700m <sup>2</sup>	565222m <sup>2</sup>

### 2011年11月上海优质商用地块成交信息

地块名称	土地用途	土地出让总面积 (m <sup>2</sup> )	规划指标要求		成交价格 (万元)	竞得人名称
			容积率	建筑密度		
莘庄商务区 12A-01A、11A-03A、11A-01A 地块	商业用地, 办公楼	119442.2	11A-01A地块2.9; 11A-03A地块2.7; 12A-01A地块2.0	不大于45% (各地块分别平衡)	191150	堡创投资有限公司
虹桥商务区核心区一期03号 地块北块	其他商服用地	51294.7	III-D15-01为4.3; III-D15-02为4.0; III-D15-03为4.0; III-D15-04为5.3; III-D21-01为4.5; III-D21-02为5.6; III-D21-03为5.5	不大于75%	238000	汕头市联美投资(集团)有限公司; 上海金臣房地产发展有限公司
虹桥商务区核心区一期03号 地块南块	商服用地	3.21766	III-D16-01为4.5; III-D16-02为4.6; III-D16-03为4.2	不大于75%	14800	万科企业股份有限公司

数据来源：上海规划和土地资源局



## 投资市场

### ◆凯德商用斥资逾40亿增持两大龙之梦购物中心

近日，新加坡凯德商用和长峰地产原本各自持有凯德龙之梦虹口广场和凯德龙之梦闵行广场这两个零售物业50%的股份，如今，凯德商用已经斥资逾42亿元人民币，增持了这两个商用物业的剩余50%股份，从而将这两个商业项目完全握在手中。

### ◆瑞安6亿出售创智天地部分项目

瑞安房产日前发布公告称，以近6亿元出售上海市杨浦区创智天地项目，其中办公楼及商铺成交价分别为37750元/平方米和45027元/平方米。公司声明称，出售事项配合集团的业务模式，是为集团提供机会扩大其盈利基础及增加其商业物业的资产流转。买方工行所收购的物业将用作工商银行杨浦支行的营业及办公用房，故出售事项将为创智天地项目创造可观的协同效应。



## 写字楼市场

### ◆上海优质办公楼租金位列亚太地区第九位

高力国际今天发布了《2011年第三季度亚太区办公楼市场概况》，报告显示强劲的市场需求推动了上海优质办公楼的平均租金在第三季度达到每天每平方米8元人民币，同比上升14.1%，在亚太区内排名从第二季度的第11位上升至第9位。

### ◆五角场办公楼供应爆发 创智天地带 高端商务气息

本月五角场板块新增两例办公物业：创智天地科教广场和东方蓝海国际广场，分别供应4.25万平方米和2.72万平方米。中原研究咨询部总监宋会雍表示：作为上海四大城市副中心之一的五角场板块，不仅拥有复旦大学、同济大学、上海财经大学等优质的教育资源，在万达广场和百联又一城投入运营后其商业也日益成熟。而地铁10号线的开通也激活了五角场和中心市区的良性互动。板块内的甲级办公楼资源稀缺，再加上缺乏明确的产业导向，整体的办公气氛未能被带动起来。而近期全市甲级办公楼的入住率节节攀高，可用办公面积愈来愈小。这一缺口是五角场高端商务氛围提升的契机。



## 7天连锁酒店



## 酒店市场

### ◆15家锦江之星将走进法国6城市

锦江之星将出现在法国巴黎埃菲尔铁塔附近。锦江之星与法国卢浮酒店集团在上海举行签约仪式，首批15家锦江之星将以品牌联盟的方式正式亮相法国六大城市，这是继锦江之星菲律宾项目之后，国内经济型酒店品牌海外拓展的又一创举。

### ◆7天连锁酒店2012年计划新开店360家

截至2011年9月30日，7天连锁酒店集团共有838家酒店投入运营，251家酒店处于筹建期，酒店总数达到了1089家。7天公布了2012年新开店计划，预期全年新开店360家。

### ◆如家启动5千店扩张计划

在11月8日举行的如家成立十周年大会上，如家CEO孙坚透露，目前如家酒店集团麾下包括如家、莫泰、和颐三大品牌共1400多家酒店，未来10年，如家计划将酒店规模达到5000家，向世界酒店集团前三强迈进。

### ◆万豪国际集团在华签订第100家酒店

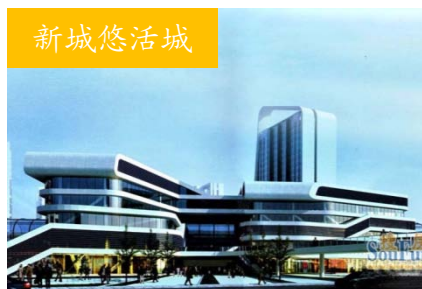
万豪国际集团日前签订了拥有345间客房的沈阳JW万豪酒店的管理合约，这标志着其在中国的酒店网络达到100家，进一步巩固其在中国酒店市场的领先地位。

## 商铺市场

### ◆预计上海下月3个商铺入市 新增面积约13.5万平

据新浪商业地产数据监控室统计，12月份上海商铺市场预计有3个项目开盘入市，新增面积135000平米，较11月实际新增供应量111274平米增涨23726平米。物业类型方面，12月份开盘项目比较单一，均为商业综合体项目，且都位于外环以外。

项目名称	区域/商圈	体量 (m <sup>2</sup> )	开间面积 (m <sup>2</sup> )	售价 (元/m <sup>2</sup> )
新城悠活城	嘉定新城	15000	30-400	---
尚都里休闲广场	青浦朱家角	70000	30-100	35000
金辉临港商业广场	浦东临港新城	50000	30-200	15000-25000





### ◆ “巨型邮轮”购物中心明年亮相上海

29日，月星集团2008年起倾力打造的上海月星环球商业中心正进入全球招商阶段，这座形似巨型豪华邮轮的沪上全业态商业综合体(shopping mall)预计将于明年8月正式开业，有望与“世界第三高”浦东环球金融中心形成“东西呼应”，成为水平方向拓展的上海又一新地标。

上海月星环球商业中心位于普陀区130地块，总建筑面积48万平方米，其中商业面积近32万平方米，高级办公楼12万平方米，五星级酒店面积约4万平方米，整体规模超过南京西路“梅隆泰”(梅龙镇、恒隆广场、中信泰富)的面积总和。

### ◆ 中海集团环宇城全球招商

16日，中海首批以“环宇城·UNIMALL”为统一品牌的中海地产全国五大购物中心在活动上启动全球招商。资料显示，首次推出的五个“环宇城·UNIMALL”项目分别位于南京、沈阳、济南、天津及珠海，预计从2013年底至2014年陆续营业。

据悉，“环宇城购物中心”定义于“都市生活方式目的地”，将集购物、餐饮、娱乐、休闲、教育、文化等多种消费功能于一体，成为满足都市人群时尚生活方式为主的综合性购物中心。

## 商家动态

### ◆银泰百货：锁定三大商业综合体项目

近日，银泰一口气抛出了三大商业综合体产品：银泰中心、银泰城、银泰MALL，分别剑指一、二或三线城市的核心商圈和非核心商圈。目前银泰百货旗下运营的店已达24家，去年销售额120亿元人民币。银泰百货总裁陈晓东说，经过六年的努力，银泰百货将达六七十家，年销售50亿美元。

### ◆“7-11”在沪开第100家门店

已进入上海两年半的便利店7-ELEVEN(7-11)，今日开出其在上海的第100家门店，并将企业拟人代言人“OPEN小将”引入上海。负责7-ELEVEN上海地区代理的台湾统一超商表示，明年起将开放上海7-ELEVEN的连锁加盟，预计到2014年，7-ELEVEN在上海门店将达到300家。

### ◆迪卡侬将在上海连开两家大型商场

全球排名第一的体育用品零售商迪卡侬即将在上海连开两家大型商场，位置分别位于金山和七宝，并将在2011年底和2012年初相继开业。商场所处位置在当地的成熟地段，其中七宝店位于十号线航中路站，交通非常便利；而金山店位于金山新城内，未来将会打造成成熟住宅社区。

### ◆日本最具规模二手名牌专门店登陆上海

拥有19年历史的日本最具规模二手品牌专门店BRAND OFF在上海南京西路1375号和南京东路409号置地广场9楼分别开设的1号店和2号店同时正式开业，并举办了盛大的开业庆典和1元购买抽奖活动。

BRAND OFF的总店位于东京银座，以收购及售卖名牌拎包、珠宝钻饰、配饰及钟表为主，包括各类二手、全新以及稀有商品，其中爱马仕铂金包的库存量更是位居世界第一。1号店于9月24日首次进驻上海，经过1个月的试营业，吸引了全国各地的大批拥趸。