

沈阳商业地产发展报告

高穎

二 00 八年四月十八日

删除的内容: www.fdesky.cn

目 录

一、沈阳商业地产现状	2
二、沈阳商业地产特点	3
三、沈阳商业地产存在问题	5
四、沈阳商业地产的发展趋势	5
五、沈阳商业地产发展瓶颈	7
六、沈阳商业地产类型	9
七、沈阳目前商业地产统计	15

|

删除的内容: www.fdcsky.cn

商业地产在我国的发展历史不长，但起步较快，已经成为城市经济发展中的一项重要内容。近年来国家振兴东北老工业基地的导向；沈阳所独有的中心城市的地位优势和商业提速发展的环境以及近年来经济的快速增长，沈阳的商业地产开始步入规模增长时期，沈阳已经开始成为商业地产的投资旺地。出现这种强烈的发展势头的原因，主要得益于金廊开发和浑河两岸开发的启动、以及几大传统商圈的大力改造建设而提供的发展空间。

一、沈阳商业地产现状

2007 年商业地产市场一改往年的“低调”。来势迅猛的各路军团在住宅市场和商业地产市场中双管齐下，尤其在商业地产市场的博弈中，更是凭借其各自非凡的实力要重写沈阳商业地产的新格局。

单一物业转向复合物业

较早一些的商业物业形态大都是些单一的写字间、卖场和商场等，而如今已落定和正在建设中的实力派复合物业，则以建筑综合体的形式浓缩了城市形象和区域经济形态，赋予城市核心更加旺盛的人气与商业集群效应。位于北站金融商贸中心已经启动的华府天地和即将启动的金融中心地标建筑群东北世贸广场，以及恒隆集团在斗姆宫地区投资数十亿建设的恒隆市府广场和华润集团在金廊上打造的超大体量的万象城，这些都是复合物业的典型代表。

复合业态的 MALL 时代全面到来。

除了项目所处地理位置的优越性以外，一些占地面积受限的商业地产项目就以多种业态组合的特殊复合方式来博弈商业地产市场，也就是我们所经常说起的 SHOPPING MALL。其较为典型的代表项目有首开先河的兴隆大家庭，新玛特广场。

特色商业成为终端走向

自 2006 年开始，不断有新的商业地产项目如雨后春笋般出现在城市的几大商圈中，谁能凭借独有的特色最终吸引消费者的兴趣已经成接下来商业地产项目经营的主要课题。市场在提出“一站式购物娱乐中心”便捷、时尚、新鲜的购物同时，也为商业地产提出新的要求和

发展方向。

二、沈阳商业地产特点

沈阳作为二级城市，在商业地产的开发进程上相对全国稍有滞后，但发展状况同样势不可挡。目前进入沈阳的商业地产巨头在资金的投入方面都堪称大手笔，每个项目的最低投入也是 5 亿元以上。这样的数字在沈阳的商业地产开发史上绝无仅有。随着市场容量的逐步增加，从 2005 年沈阳商业地产开始逐步运作到目前已经形成一定的成熟体系。

区域特征决定商业业态

目前从区域分布来看，沈阳市新建商业可以分为三类部分。一类是在原商圈基础上的改造或继续扩张，主要集中在太原街商圈、中街商圈、铁百商圈、北行商圈。这部分的商业形态主要以日常消费类为主，是大型百货商店、大型超市以及各种品牌的专卖店比较集中的地方。另一类是青年大街沿线（金廊工程）、北站 CBD 衍生的商业、写字间、公寓等大型综合体，可以说是商业地产的新亮点。还有一类则是作为大型住宅区配套的超市。从行政区域上划分主要以和平、沈河、铁西为主。

沈河区开发商业项目占项目总量的 54%，处于龙头地位。主要分布在两个区域，其一，由北站区域辐射周边；其二，以北站 CBD 为坐标，沿金廊分布。和平区商业开发集中于太原街改造区域，由太原街继续向南北两侧延伸。铁西区商业分布则较为分散，主要以专业市场建设为主。

从类型上看，公寓、酒店、写字楼、商场与住宅多位一体的项目约占 40%，60% 的项目为纯商业项目，专业市场与购物中心的比重基本持平。

产权式商铺与大型主力店组合是大多数综合性商场选用的模式，主力店业态以超市、百货业为主。万达商业广场引入了百安居（原德国欧倍德）建材超市、灿坤数码、美国沃尔玛百货超市、马来西亚百盛购物广场；北京华联将进驻五洲商业广场；英国百家居、美国沃尔玛、国美电器、北京赛特、宜家家居等主力店进驻中国女人街；易初莲花、正大百货进驻正大广场；上海百联进驻领先国际城等。在商业项目招商中，品牌代理商是开发商的首选。

外地开发商占主流

沈阳作为二级城市，无论在土地储备上还是在土地价格方面都具有一定优势。从 2003 年开始，外地开发商大规模进军沈城地产市场，与本地开发商分庭抗礼，并大有强占半壁江山之势。至 2005 年，外地开发商在沈所拥有的土地及开发量、开发项目已经远远超过本地发展商。从开发项目的比例上看，外地投资商或开发商以绝对优势约占市场份额的 80%。

主要原因有三：一、外地开发商普遍看好东北老工业基地振兴的政策导向；二、金廊建设及大量的土地资源、较低的土地成交价格使其有利可图；三、本地开发商融资渠道少，而商业地产需要大量资金，限制其对商业地产的开发建设；四、本地开发商对于商业地产认识较少，风险的不确定性同样成为限制其圈地的重要因素。

铁西区商业项目数量最多并成为家居建材集散地

铁西区以大型购物市场体系建成的有乐购、家乐福、大连友谊、爱客家、上海联华重工店、上海联华兴工店、家世界和麦德龙，欧倍德，如果再算上颇具规模的铁西百货大楼、中兴超市加盟店和铁副超市，拥有的综合性商场和超市的数量已经跃居沈阳首位。家居装饰市场建成的有中国家具城、东方家园超市、油漆市场、型材市场、家世界购物广场，在建的有香江好天地、欧倍德、绿色家园购物广场。保工街已经形成大型家私建材超市产业带，铁西也成为建材零售大鳄争斗的焦点。

超市数量及社区商业急剧增加

2003 年末开始，沈阳市新增大型商业企业集中开业，如沃尔玛太原店、乐购铁西店和于洪店、百盛太原店、友嘉皇姑店、铁西店、欧倍德家居、苏宁电器太原街店、家乐福金牛店和文化店、万客隆、麦德隆、家世界等。至 2007 年年末，全市共有 5000 平方米以上经营面积的大型综合超市和专业超市 56 家，其中一万平方米以上超市 31 家；连锁店铺总数达 4000 余个。

大型社区引入超市作为小区配套许多大规模社区都配备了园区内的大型超市。华锐塔湾欣城签约家乐福；尚品天城签约乐购；家乐福、百利家居进驻盛华苑；铜锣湾百货进驻力天江南春城，住宅大盘带动超市数量的激增。

三、沈阳商业地产存在问题

盲目开发

近年来，商业地产异军突起，上市量有逐年上升的趋势。许多开发商从开发住宅起家，对于商业开发缺乏经验，无法预期潜在的开发风险。从现阶段看，存在的最大的问题就是结构不合理，项目扎堆情况严重，长此以往必将导致恶性竞争。目前国家正积极采取有效措施抑制盲目开发。国务院即将出台的《城市商业网点规划条例》，首次在我国商业地产领域引进听证制度，有望为解决这一老大难问题开出一剂良方，避免商业地产开发的盲目无序性。

产品同质化严重

商业地产项目中的“克隆”多于创新，在项目前期对于整体经济发展及居民消费水平了解不足，没有按着不同商业业态用途的要求，进行市场定位与设计建设，事先也不考虑商业企业的意见，建成后让商家削足适履。在后期招商过程中对于品牌经营商的引入也存在一定盲目性，容易造成地区性的品牌经营竞争加剧。

重开发而轻经营

开发商为了在短期内回收资金，获得投资回报，以“产权式商铺、带租约销售”等形式吸引投资者。而对于商业项目建成后的经营管理缺少预见性及前瞻性。虽然短期内可以快速回流资金，但仍存在不确定的风险因素，沈阳万达商业街就是一个典型的例子。不仅容易对先期投资者造成收益损失，同时也会导致后续投资者丧失信心，严重时会出现烂尾楼。

四、沈阳商业地产的发展趋势

太原街、中街商圈的不断发展，使得沈城的商铺经济一度繁荣，整个沈阳的商业地产也突显出一股强劲的发展势头。许多的世界巨头产业纷纷进驻，预示着与前沿商业地产的融合。

初具规模，商业地产渐繁荣

近几年，沈阳的写字楼市场、星级酒店以及产权式公寓等商业地产的多重形式也连续地发展起来。目前沈阳具有了继上海陆家嘴之后的第二个国家级金融商贸开发区，再加上北站

的 CBD 都云集了众多商业地产项目。这些都说明， 沈城的商业地产发展已经初露繁荣，并将迅猛发展。

南资北上，引领商业发展

与南方一些发达城市比起来，由于住宅地产的强劲发展使沈城的商业地产发展略显滞后。这样沈城的商业地产开发有了一个突出的特点，就是外来的先进投资理念引导着沈城楼市。沈阳是需要这种示范模式的，有外来的观念和开发模式进行引导，逐步引领沈城本土的商业地产走向繁荣。沈阳的商业发展不如深圳、上海、香港等地，这恰恰是投资商业地产的良好时机，市场有这种需求和购买力，需要有实力有经验的开发商来进行开发与引导。

商业地产要发展，通常与住宅市场相依托，它应该是一种综合业态的集合，包罗万象，满足各种生活所需，是人们的衣食住行的一线式服务。

持续升势，大有发展空间

沈阳作为振兴东北的重要城市，商业发展是必然的。这也正是投资沈阳的优势，商业地产大环境相对宽松，投资成本相对较少，而且定会有很大的升值空间。沈阳是全国房地产市场环境较好的城市。沈阳商业地产在大市场、大环境包容下，其发展空间无可限量。根据《沈阳市商业网点“十一五”规划》，到 2010 年全市商业网点总面积将达到 1920 万平方米，未来几年的沈阳市商业地产将持续升温。

业态及业态组合多样化

为突破“业态雷同”的瓶颈，商业业态将逐步多样化。目前，沈阳市商业局已经着手东城商业区的兴建。它位于滂江街与大东路的交汇处，商业占地面积 40 万平方米，仅停车位就有 6000 个。项目将购物、娱乐、餐饮、休闲、旅游、酒店等行业进行组合，最终形成“主题式购物公园”。错位经营是其最迷人之处。东城 MALL 的最大特色在于，采用华南 MALL 的水乡风情，以水景连线，将经营品种以组合的形式融入到加州海岸、阿姆斯特丹、威尼斯、阿拉伯沙漠等风情中。

社区商业将受青睐

商业地产的扩大放量目前仍集中在已形成的商圈之中，随着国家制度的逐步完善，商业发展空间逐步缩小，大型体量的商业物业将呈现萎缩状态。伴随着商业环境的日渐成熟及房

地产业的不断发展，社区建设将逐渐由分散、功能单一的传统方式向集中化、综合化和现代化方向发展。从沈阳市商业局获悉，沈阳市未来商业的发展要尽量向邻里购物中心这种新的模式引导，并引导一些欲在沈阳开分店的国际、国内的大型超市转变观念，拓展新的市场领域。邻里购物中心将在性能上弥补社区商业的不足，更加贴近百姓生活，同时还能够给市民带来更绿色安全的消费模式。

五、沈阳商业地产发展瓶颈

虽有诱人的前景，却显火候不足，沈阳——商业地产受制三大“瓶颈”

有关数据显示，在沈阳首届“商业地产及商铺展示交易会”上，开发商与投资者达成的租赁意向额达 8700 余万元，这绝对是个诱人的数字。沈阳的商业地产就像一个尚未完全发育的少女，虽然有着诱人的前景，却明显火候不足。

瓶颈一：合理的开发模式

商业地产的出现，为房地产开发和零售业带来了新机遇，但这两个不同领域间的相互融合仍然没有完成。开发商买地盖楼、卖楼收钱的开发方式让商铺等同于住宅。开发商之所以延续住宅开发模式，就是要解决项目的资金问题，但这样操作就将未来商业经营的风险转嫁到买铺人甚至银行身上。

在西方先进国家，商业地产开发多数是“捆绑式”的：零售商将资金投入提升到提升品牌价值等方面；投资者通过其他金融渠道实现投资收益；而开发商也不必为开发资金犯愁，只需专心做好规划和招商、经营和管理的工作。目前，我国还缺少房地产信托基金的融投资渠道，而商业地产的投资者几乎都是商业市场的个体，他们大都将商铺作为自己的固定资产。但是，如果商业地产的开发商没有办法在项目的开发模式之中解决投资商、经营商的长期利益，那就只是建筑了一片没有使用价值的房子。

瓶颈二：创新的项目规划

据了解，目前沈阳一些商业地产也在面临市场压力。正在运作中的项目需要大幅修改规划，将小户型公寓作为启动项目、回笼资金的“先锋”。在沈阳市众多的商业地产项目中，

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/507046013104010002>