

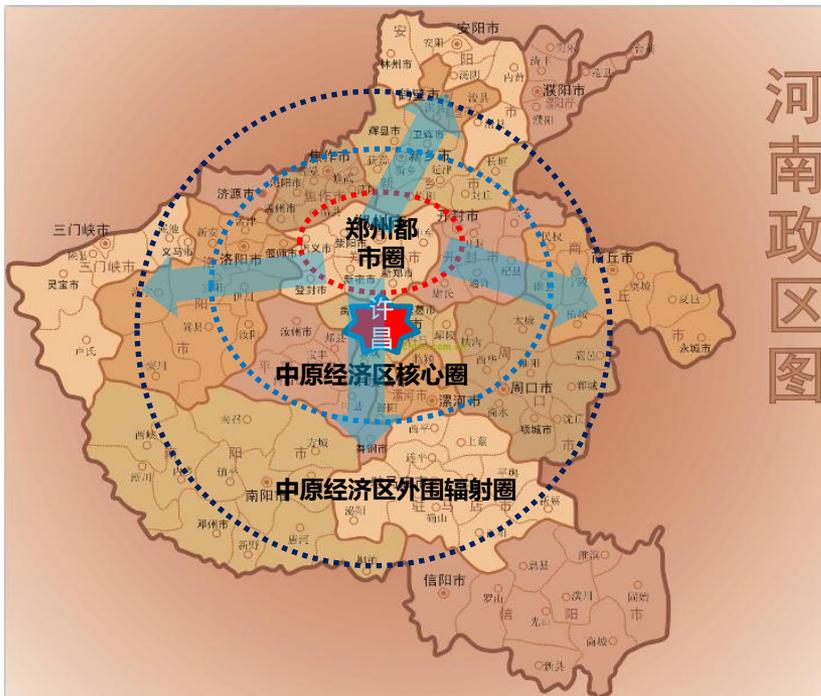
导读

- 许昌城市发展情况：中原城市群重要组成部分，省内工业城市，人口基数小，城镇化率属省内较高水平，人均收入相对较高，居民消费向享受型和发展型方向发展，近几年房地产市场呈量价齐升状态。
- 许昌CBD规划：总面积186平方公里，至2020年区域内可发展人口82万，模仿郑州CBD规划建设，是许昌市委、市政府集全市之力打造的未来新城。
- 写字楼市场发展情况：许昌市写字楼开发投资逐年增加，目前处于初期阶段向发展阶段过渡时期，公寓可以满足现阶段商务需求，真正的写字楼开发风险较高，未来商务板块将呈现三分天下的格局，CBD区域最有可能成为未来的高端商务区，预计市场培育和成熟至少需要5年左右。
- 商业格局：许昌商业格局仅有一个主中心，以许昌市七一路和建设路的区域为商圈主中心，整体趋势表现为有限离散。

许昌城市发展概况

许昌城市概况

- ◆城市名称由来：曹丕：魏基昌于许，称为许昌
- ◆许昌市位于河南省中部，河南省经济强市，“中原五小虎”之一，中原经济区核心城市，中西部非省会强市，著名历史文化名城，国家南水北调中线大运河，国家能源大动脉西气东输天然气管道经过境内。许昌连续多年获得“中国优秀旅游城市”、“国家园林城市”，“国家森林城市”“国家卫生城市”等荣誉称号
- ◆许昌在中国历史上历来是群雄逐鹿，兵家必争之地。作为三国名都，其还拥有自身独特的城市名片：“烟草之乡”、帝豪、胖东来、瑞贝卡假发等驰名内外。



关键词：中原经济区核心、三国名都、地域面积小、知名企业多的地级城市

城市规划——“一行政中心，三商业中心，居住、工业、仓储四周分布”

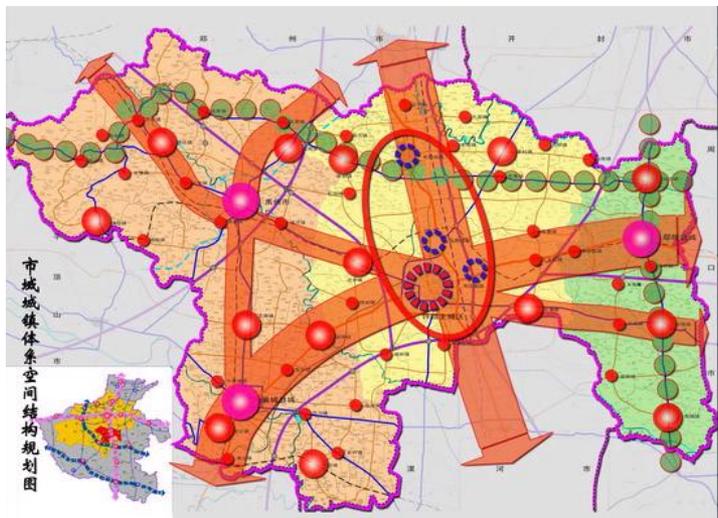


- **行政中心**：在魏文路与建安大道附近，政府办公机构集中分布，形成许昌市行政中心。
- **商业中心**：保持老城区七一路南关街地段商业中心地位不变，同时向东，向北过渡延伸发展形成许昌新区及许昌东站两个新的商业中心，城市行政中心处于三个商业中心的几何中心。
- **居住区域**分布商业行政中心周围，工业仓储分布在城市外围区域。

从城市规划布局上看，本项目处于许昌新区区域，未来城市商业中心核心地段，从长远发展来看，未来项目具备较高商服投资价值。

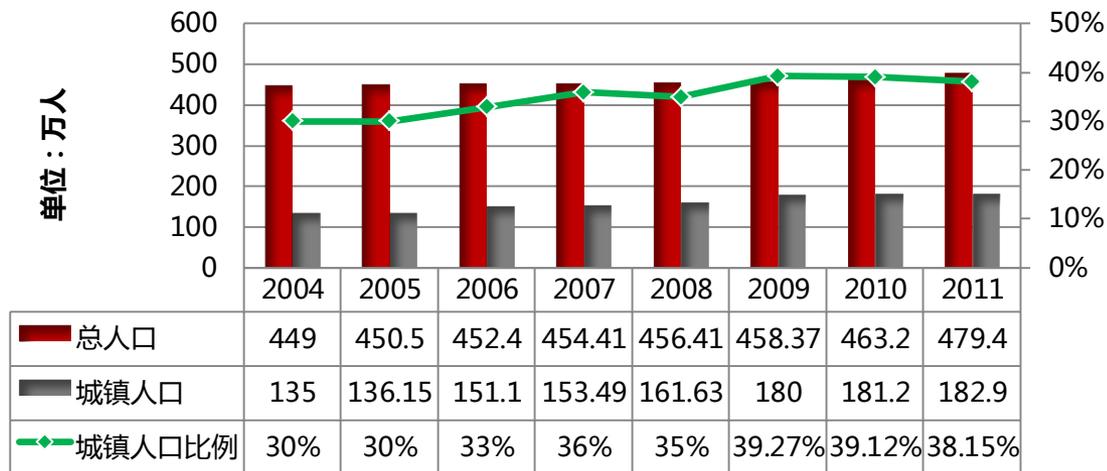
功能分区：城市北进东扩，功能分区明确，框架逐步拉大。

- 中心区：交通便利，配套完善，人口密度大，但整体形象较为破旧，道路拥堵的生活居住区；
- 铁西区：工厂较多，环境污染较严重，以许继、卷烟厂等大型支柱企业所在的工业区域；
- 南区：南区为老城区发展顺延区域，紧邻中心区商业地带，房地产开发程度较高；
- 经开区：新型工业项目为主，居住及生活配套服务靠铁西片区解决。
- 东区：新兴区域，全国重要的电力装备产业基地，是未来许昌中心城市的重要组成部分，也是全市加快城镇化进程的重点区域。房地产开发的投资热点。目前为政府机关单位的主要所在地，发展潜力巨大。
- 许昌新区：建设服务许昌、对接郑州，专业化商务服务功能突出的商务中心区。距离老城区较远，周边无生活配套



人口及城市化水平：人口基数小，城镇化率高于全省平均水平

许昌市历年城镇人口及城市化水平



魏都区 面积 88平方千米，人口 49.81万人。

禹州市 面积1461平方千米，人口113.18万人。

长葛市 面积 649平方千米，人口 68.71万人。

许昌县 面积1002平方千米，人口 76.74万人。

鄢陵县 面积 866平方千米，人口 55.16万人。

襄城县 面积 897平方千米，人口 67.13万人

□行政区划：总面积5260平方千米，截至2011年4月24日，许昌市辖**1个市辖区**（魏都区）、**3个县**（许昌县、鄢陵县、襄城县），**2个县级市**（长葛市、禹州市），另有**许昌新区**（副厅级）、**东城区**（正县级）及国家许昌**经济开发区**三个现代化新城区总人口479.4万人，城镇人口182.9万人（数据截止到2011年），位列全省第12位，城市化水平处于省内第10位。

□许昌市2011年城镇化率为38.15%，高于全省平均水平，但远低于全国50%的城镇化率；目前许昌市年均城镇化增长率1.8%，**城镇化发展速度缓慢，未来城市化发展空间很大。**

城市交通：交通网络发达，省内第一个异地航站楼，高铁开通后，与郑州联系更加紧密

◆ **高铁**：许昌东站是继郑州之后的第二个高铁枢纽，是石武高铁、郑渝、郑合(规划) 共用枢纽站。

2012年12月26日，随着京广高铁全线贯通，进一步缩小了许昌与郑州的时空距离，加强了许昌与郑州的联系，为许昌积极融入中原城市群一体化体系和国际经济贸易体系创造了优势的先机条件。

◆ **城铁**：2012年中原经济区规划正式出炉，郑许城铁建设逐步提上日程，未来城铁的建成，将进一步拉动许昌经济的发展

◆ **公路**：京港澳高速公路，距郑州国际机场40公里，107国道贯穿南北，311国道横穿东西，，“米”字型高速公路网（许昌至北京、许昌至港澳、许昌至南阳、许昌至开封、许昌至洛阳、许昌至亳州）已经构成

◆ **航空**：许昌异地航站楼作为郑州新郑国际机场在我省建设的第一个异地航站楼，目前已建成并投入运营。乘飞机出行的旅客在许昌即可办理所有登机手续，并可在3年之内免费乘坐大巴赴机场登机。



高速



航空



高铁



铁路

工业优势：产业特色鲜明，工业发展为支柱产业

- **河南省经济和社会发展最为活跃的省辖市之一**，现代工业体系齐全，非公有制经济发达，同时拥有许昌新区（副厅级）和东城区、许昌经济开发区（国家级开发区）3个现代化新城区，以电力装备制造业为主体的省级重点产业集聚区打造**中原电气谷**，在烟草种植与加工上历史悠久，美誉“**烟草王国**”。
- 许昌市工业有卷烟、机械、纺织等部门，特别是在**烟草种植、加工业**方面最为发达。2012年许昌市国民经济生产总值达到1739亿元，有“**河南的温州**”的美誉。
- 许昌在着力推进新型工业化的前提下，着重发展装备制造、食品、纺织、能源等支柱产业和烟草、金刚石及制品、发制品等特色优势产业。同时许昌还是**中国最大的棉短绒生产基地**，产量占全国市场的**40%**，纺织业规模达到150万锭。
- 许昌还是省政府重点扶持的食品工业产业带，食品加工业的总量在全省居第三位，**其中腐竹的产量居全国第一位**。同时，许昌的**汽车传动轴、低速汽车、蜂产品在全国都处于领先**的位置。
- 许昌既有厚重的文化底蕴，又有先进的科技资源，瑞贝卡、许继集团、许昌卷烟总厂、黄河旋风成为许昌市的工业四巨头。



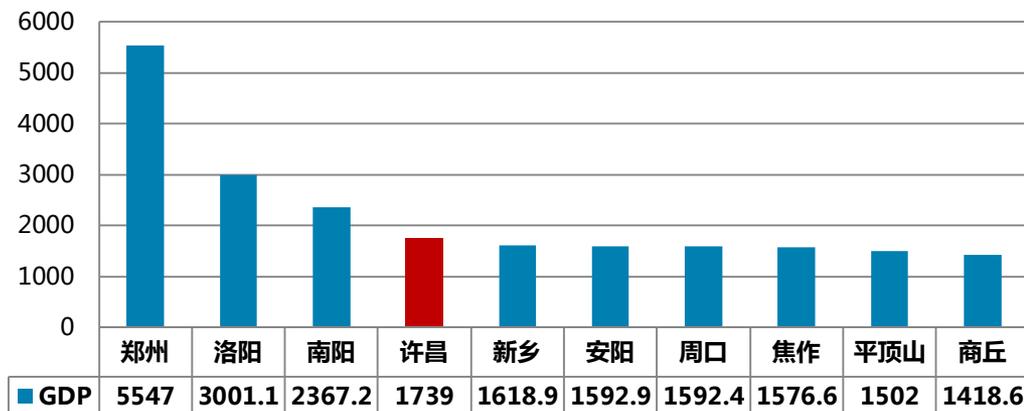
明星企业：经济实力雄厚，工业产业完善，部分行业处于全国领先地位

- 许继集团是全国规模最大的电力装备制造与电力装备系统提供商**，曾为三峡工程，秦山核电、西电东送、南水北调、奥运鸟巢等提供关键设备。在世界级开发和设备制造的同时还荣获了多项世界第一。
- 黄河旋风是国内同行业第一、世界第三大工业钻石生产商**，人造金刚石年生产能力达到15亿克拉，是国内以及亚洲最大的金刚石生产基地，产品产销日、美、欧等发达国家及东南亚市场。
- 许昌卷烟总厂的烟草产业链条比较完整**，生产量在河南第一位。其中“帝豪”是“**河南省卷烟第一品牌**”、在河南省高档卷烟中占70%以上的市场份额。
- 瑞贝卡公司是世界上发制品加工行业的龙头老大**，也是发制品行业全国标准的主持制定者。生产发制品占**全国市场的85%份额**。



城市经济：许昌在河南省GDP排名中处于第四位，城市发展潜力可观

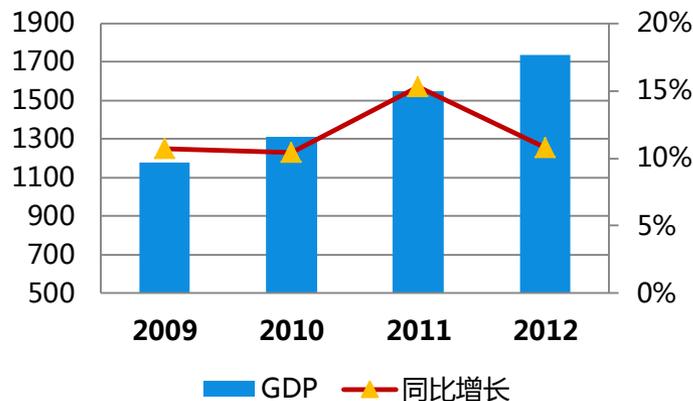
2012年河南省各地市GDP排名



注：数据来源于河南省统计网等相关网站

□2012年许昌GDP总量达到**1739亿元**，在河南省18地市中**排名第四**，仅次于郑州、洛阳、南阳三市，经济总量略高于平、焦、周、安、新等城市；在近几年经济发展中，许昌市保持在**10%-15%的高速发展**势头，根据GDP与房地产的关系可以得出：**许昌市房地产市场正处于一个飞速发展期。**

近年来许昌市GDP变化对比图

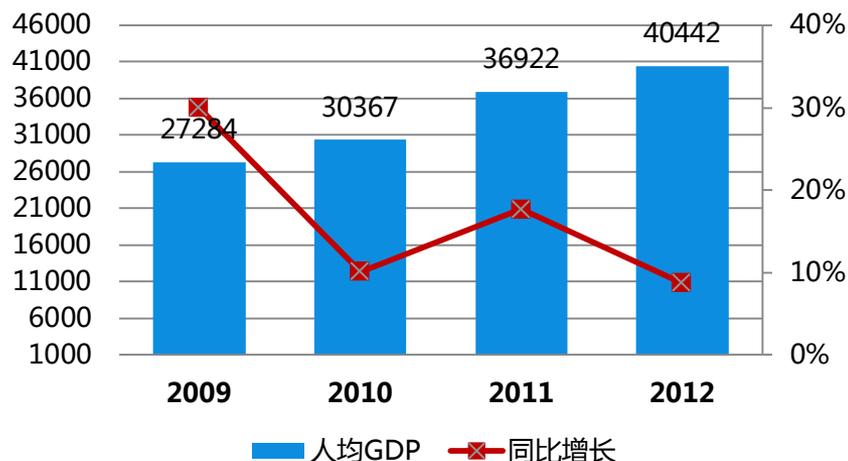


注：数据来源于河南省统计网等相关网站

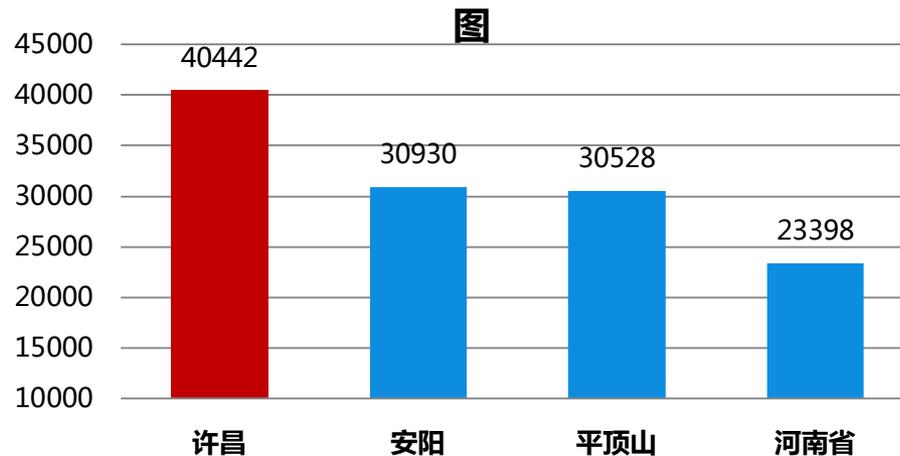
GDP增长速度	房地产市场发展状况
小于4%	萎缩
4%—5%	停滞甚至倒退
5%—8%	稳定发展
8%—10%	高速发展
10%以上	飞速发展

经济水平：人均GDP高于省域及同类型地市

近年来许昌市人均GDP对比图



2012年许昌人均GDP与省市人均GDP对比图

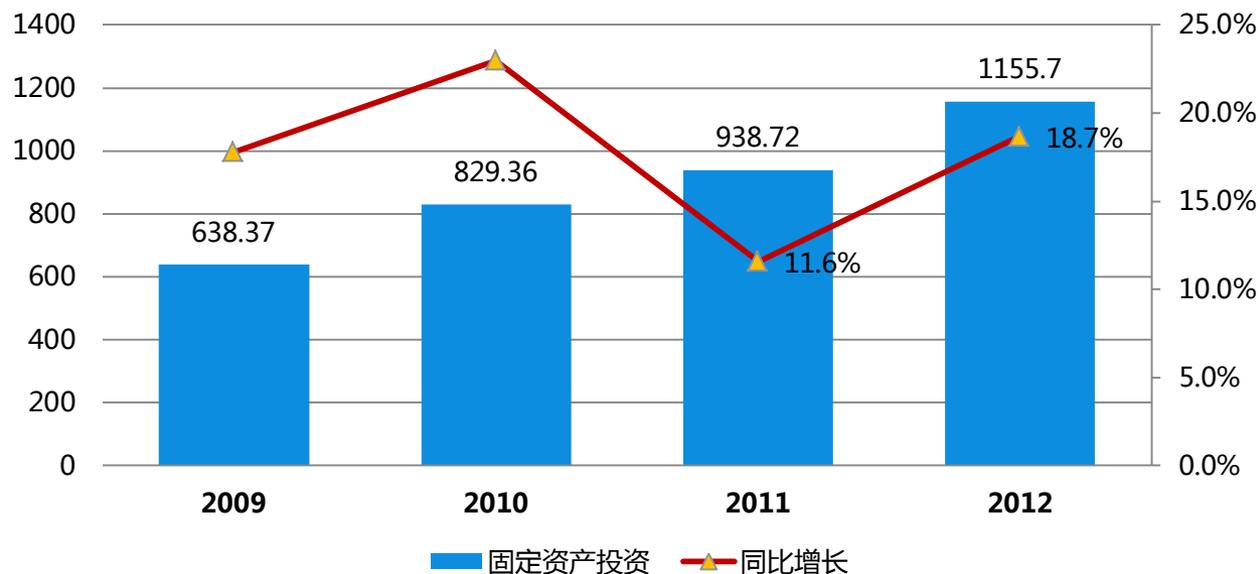


注：数据来源于河南省统计网等相关网站

□2009-2012年许昌市人均GDP增速在9%以上，2012年许昌市人均GDP达到40442元，高于河南省平均水平的23398元，与省内同类型城市安阳、平顶山等相比，许昌人均GDP水平较高，侧面也反映出许昌市的富裕程度高。

固定资产投资：固定资产投资增幅较大，经济形势较好

近年来许昌市固定资产投资对比图

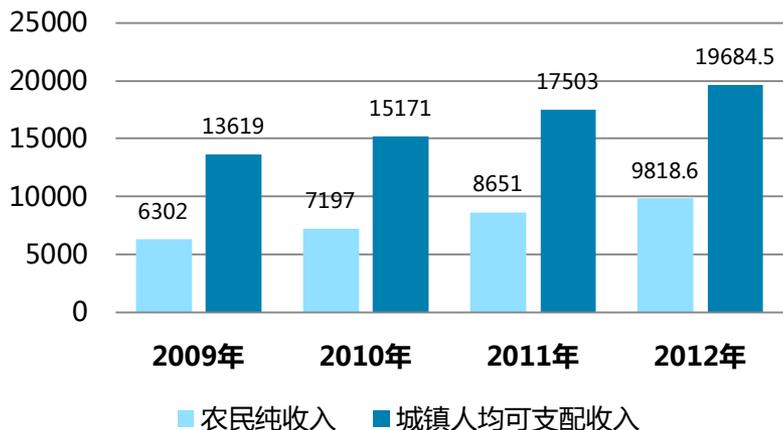


注：数据来源于河南省统计网等相关网站

□近年来，许昌市**固定资产投资保持在15%左右的增幅**，2012年全市固定资产投资额达到**1155.7亿元**，**同比增长18.7%**；**投资市场的活跃**，显现出许昌经济发展的良好局面，为房地产市场发展提供坚实的经济基础

收入情况：城镇人均可支配收入低于省平均水平，农民收入高

09-12年许昌市可支配收入趋势图



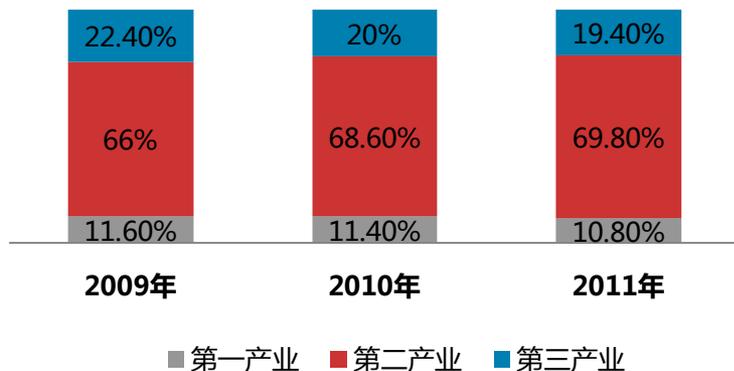
2012年许昌可支配收入水平对比图



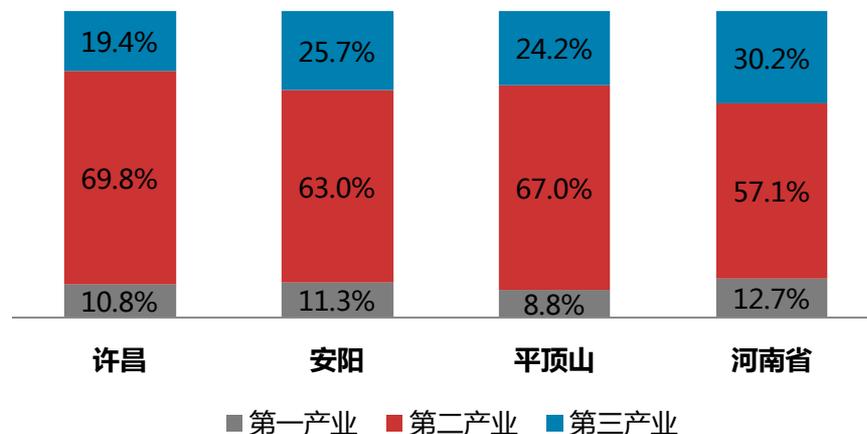
农民纯收入及城镇人均可支配收入逐年增加，2012年许昌市农民纯收入达到9818.6元，城镇人均收入达19684.5元；但从与同级别城市相比，许昌市城镇人均可支配收入偏低，并低于全省平均水平，而农民纯收入却高于全省及其他地市，农民收入的增加，潜在消费需求增加，大量农民会考虑进城置业，有利于房地产业的发展

产业结构：工业为主导，二、三产业快速增长，第二产业比例高于河南省平均水平

近年来许昌产业结构占比变化图



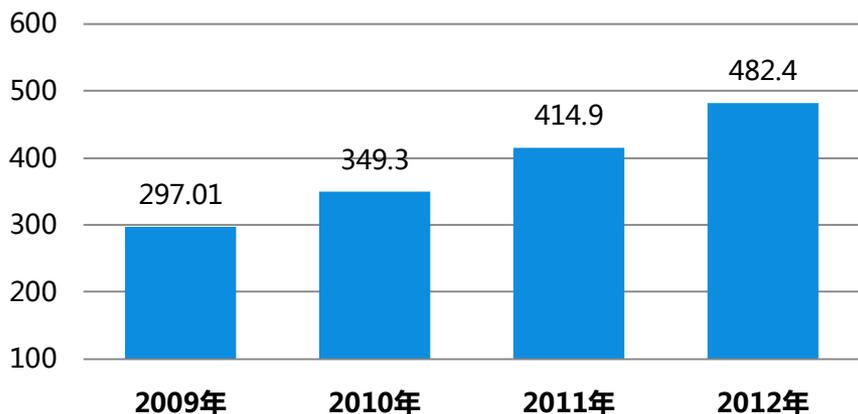
许昌省市产业结构对比图



□ 第一产业比例逐年降低，以工业为主的二三产业迅速发展，为许昌带来大量的就业岗位，并带来产业人口的聚集，推动城市化进程；二三产业比例远远高于河南省平均水平，与其他工业优势突出的城市相比，许昌的工业化水平也是较高的；随着工业不断优化和升级，区域经济特色凸显，行业优势逐步突出，将为许昌培养更多具有较高购买力的人群。

消费水平：消费水平不断提升、享受型消费增加

近年来许昌社会消费品零售总额变化情况



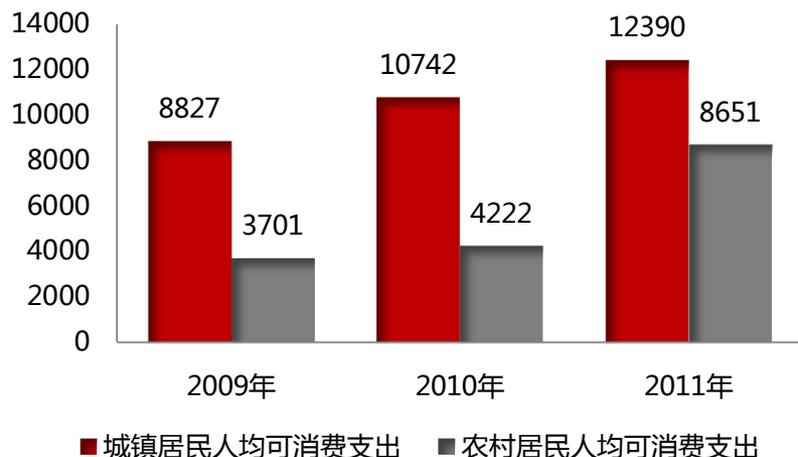
生活消费支出	6480元/年		
大类	增长率	名称	增长率
吃 (食品、饮料、烟酒)	16.0%	日用品	29.5%
穿 (服装、鞋帽、纺织品)	76.1%	书报、杂志	18.6%
金银珠宝	124.6%	体育、娱乐	14.2%
化妆品	28.7%	通讯器材	98.4%
家用电器	23.5%	汽车类	185%
建筑装潢	153.9%	家具	22.5%

随着国际出口额减少的压力增大，各地方政府不断出台刺激消费政策，居民消费意愿不断增强；2012年许昌市**全社会消费品零售总额达到482.4亿元**，高于安阳469.1亿元和平顶山市的140.7亿元零售额；从近几年的消费品零售总额变化可以看出，**许昌市的消费水平提高非常明显，消费能力较强**

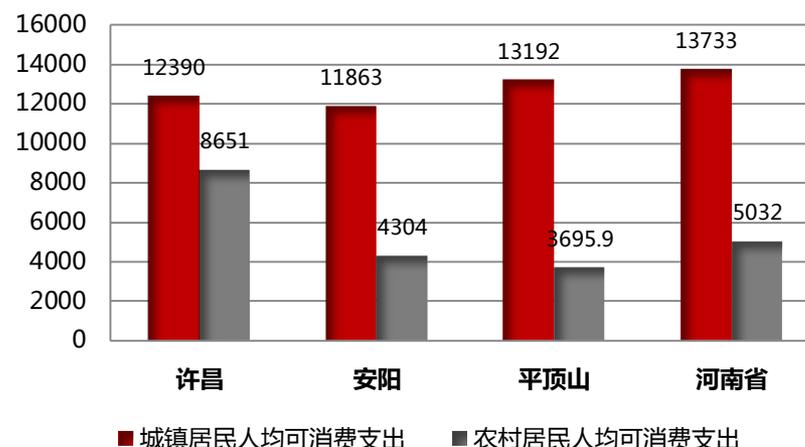
在生活消费支出的各项费用中，汽车类、建筑装潢消费支出上涨较快，**居民消费向享受型和发展型方向发展**

人均消费水平：农村消费力逐渐提高，城乡消费差距减小

近年来许昌人均可消费支出趋势图



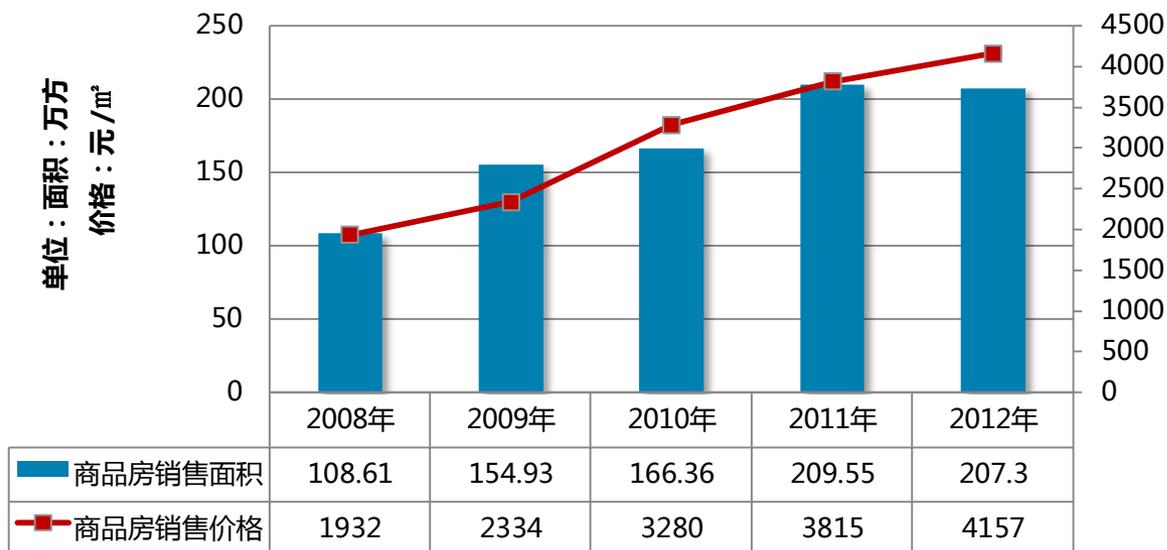
2011年城市人均消费支出对比图



□人均消费收入快速增加，2011年**农村居民人均消费支出8651元**，与2010年相比增加了一倍有余，增速远远高于城镇人均消费支出速度；2011年许昌**城镇人均收入低于河南省平均水平**，而农村人均收入高出河南省平均水平的60%；农村消费力逐渐提高，**城乡消费差距减小**

商品房销售：整体呈量价齐升之势

许昌市商品房量价走势

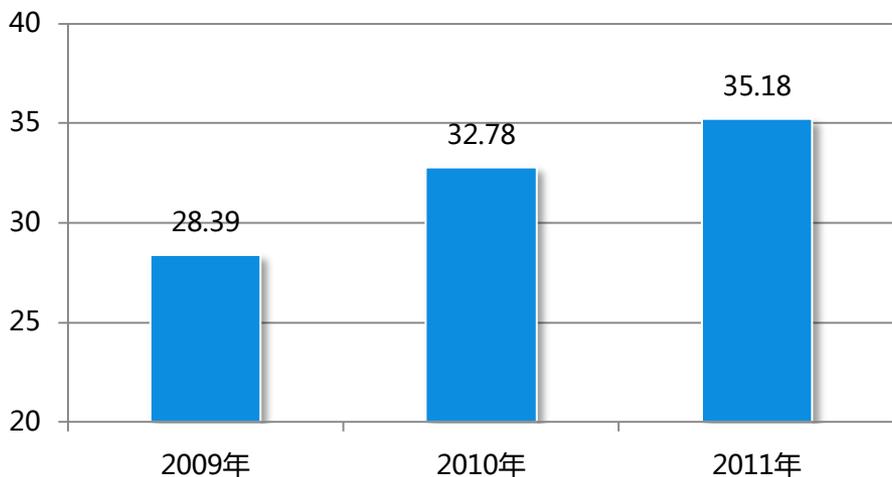


◆ 2012年许昌市商品房销售面积达207.3万方，相比去年差距不大；商品房价格4157元/平米，同比增长9%。

◆ 自2010年楼市调控以来，许昌楼市整体呈量价齐升的一个过程，商品房均价达到每平米4000元以上，整体市场平稳良性发展，对于项目的开发提供了一个良好的市场环境。

小户型销售情况：需求旺盛，未来供应逐将逐步增加

许昌市90m²以下小户型销售面积（万方）



近年来许昌市小户型销售面积逐渐增加，2011年小户型销售面积达35.18万方，占当年商品住宅销售面积的18.3%，同比增长7.3%，随着小户型需求量的增加和国家对小户型面积的提倡，未来小面积住房供应量将会逐步增加。

◆无论自住还是投资，小户型相对大户型来说，其最大的优点是总价低，对于房地产市场而言，小户型的需求一向都是旺盛的，它是年轻族的首选，所以最保值的就是小户型房产了。即使房价下跌，小户型也会因为面积小总房价低而损失更小；其次，小户型具有易出租，租金回报率高的特点，所以越来越多的人会选择小户型。对于开发投资者而言，小户型面积的设置更具有市场抗风险作用。

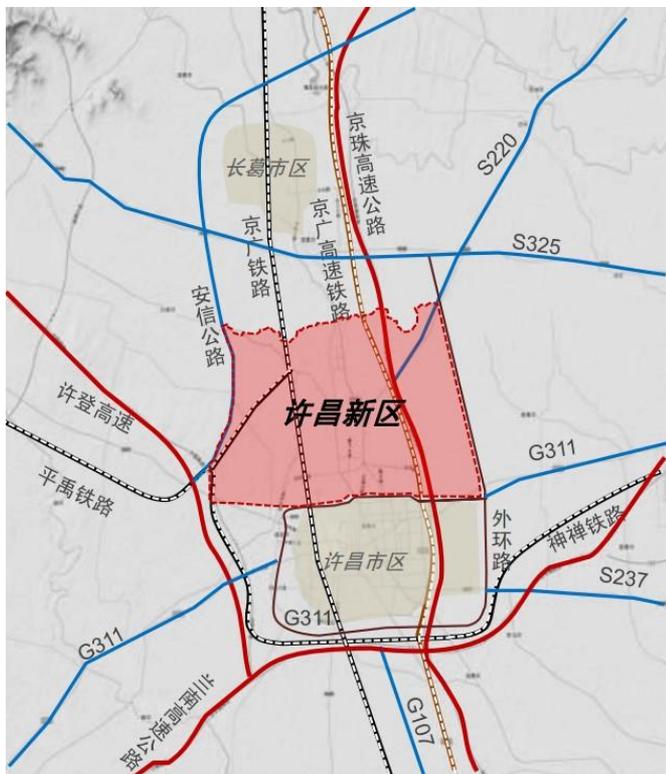
城市情况小结

- 中原城市群重要组成部分，省内工业城市
- 人口基数小，城镇化率省内较高
- 城市规划北扩东进，项目所在区域是未来主要发展方向
- 人均收入相对较高，居民消费向享受型和发展型方向发展

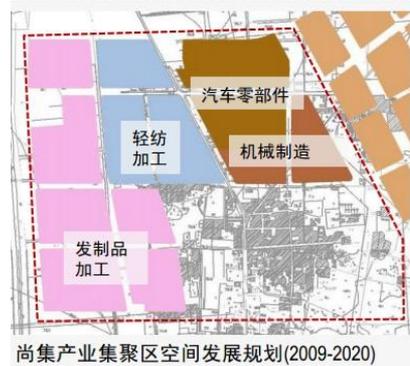
许昌CBD规划

许昌新区规划：主副两中心，四区加两翼

许昌新区位于许昌市主城区北部，南至永昌路、北至许昌县与长葛市行政边界、东至中原路、西至规划建设的安信公路，**总面积186平方公里，至2020年区域内可发展人口82万**，是许昌市委、市政府集全全市之力打造的未来新城。



新区主中心——许昌新区的复合新城中心；
 新区副中心——许昌县新城区；
 中原电气谷产业区、尚集工业集聚区、魏都民营科技园区和对外加工贸易区；
 通过生态廊道的划分形成两翼的综合功能组团式发展。



许昌新区功能定位：“四区一基地”

许昌新区功能定位 “四区一基地”

(许昌新区建设总体方案)

三化协调发展 先导区

- 调整农业产业结构,提高农业现代化水平
- 形成三次产业协调集群协同效应明显的功能区域
- 促进人口和产业向城镇集中

现代化复合型 功能区

- 以产业集聚区为载体,按照组团式发展理念
- 涵盖城市、农村,产业复合,经济,人居、生态功能复合,形成区域经济增长极

城乡统筹发展 先行区

- 加快新型农民住宅社区建设,推进“项目向园区、土地向适度规模经营、农民向社区”集中
- 逐步消除城乡二元结构

对外开放 示范区

- 采取更加积极的政策措施,围绕主导产业发展,大力引进战略投资者
- 成为全省对外开放重要平台和承接高水平产业转移密集区

全国重要的输变电装备制造业基地

商务中心区规划

根据《河南省发展和改革委员会关于许昌市商务中心区发展规划》文件，许昌新区商务中心区位于许昌新区主中心内，东起魏文路，西至文峰北路，南起宏兴路，北至尚德路，**规划面积2.7平方千米**

□功能定位—服务许昌，对接郑州，专业

化服务功能突出的商务中心区

中心区功能以新区行政办公区为重点、会展中心为核心，围绕莲湖布置商业金融、酒店与滨水娱乐及创意展示、总部办公等，形成一个多样化的城市中心区。

□商务中心区产业选择

围绕提升现代装备制造、都市轻型工业和现代农业发展水平，主要发展地区性总部经济、金融保险、科技服务、商务中介、商贸商业等产业和业态。



商务中心区现状及发展目标

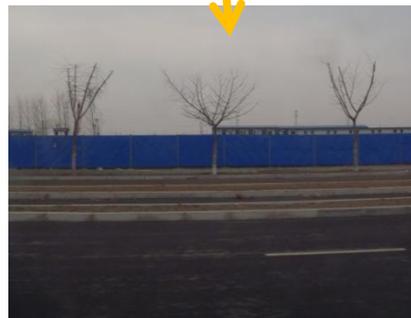


许昌新区商务中心区路网、供排水、通信、信息等基础设施和公共服务设施全面建成并逐步完善；企业总部、现代商务、商贸、休闲等产业功能区块初步显现，商务中心区框架基本形成。**到2015年，全区营业收入达到50亿元，税收贡献3.5亿元，建筑面积达到100万平方米，从业人员达到3万人。**

许昌新区商务中心区资本、技术、人才、信息等高端服务要素聚集能力进一步提升，产业功能区块基本成熟，基本形成商务主导、商贸补充、文化创意为特色的商务中心区。**到2020年，全区营业收入达到200亿元，税收贡献13亿元；建筑面积达到450万平方米；从业人员达到5.4万人。**

交通情况：交通规划合理，与老城区衔接紧密

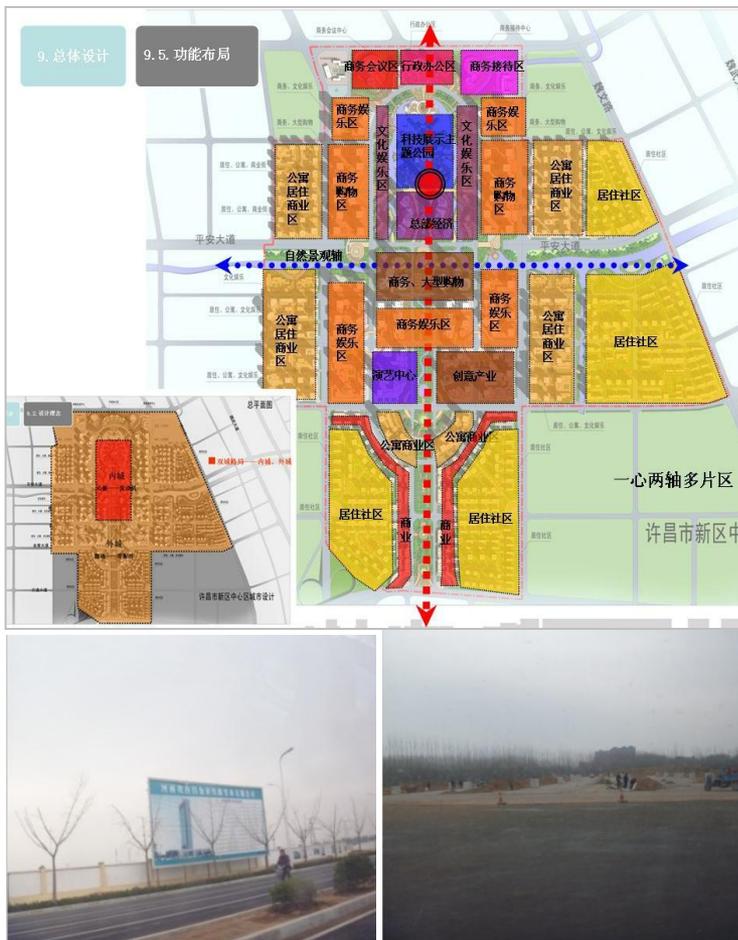
- 规划建设“十路一轴一湖一廊”的基础框架，规划合理，内外交通便利
- 魏武大道、魏文路、文峰路道路等级较高，使新区与老城区衔接紧密
- 现阶段道路建设不完善，有部分拆迁工程



发展现状：发展初始阶段，基础设施配套不完善

商务中心区建设现状

已累计完成基础设施投资10亿元，先后建设了青梅路、竹林路、芙蓉大道、永兴路、隆昌路、宏腾路、魏文路等道路，水、电、气、暖、通信等配套设施同步推进，“六通一平”工作机完成，形成了“十路一轴一湖一廊”的基础框架，具备开发条件，一批企业总部、软件发开、文化产业等项目已经开始开工建设



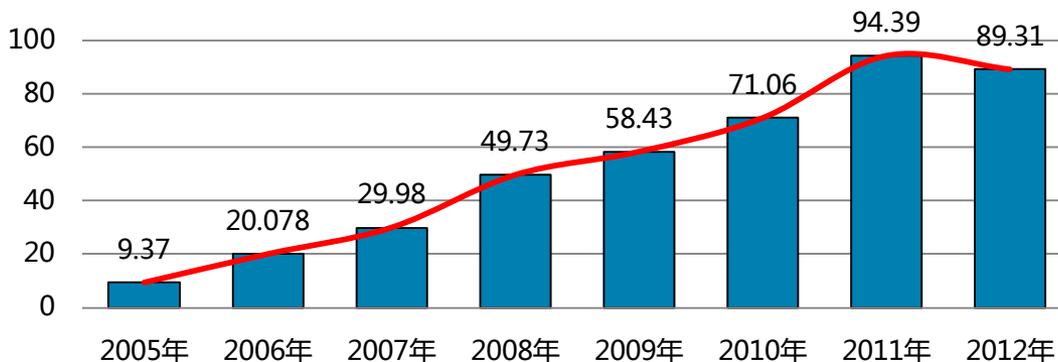
◆目前道路网络已基本形成，芙蓉湖已经开挖，部分项目已经进入施工阶段，会展中心及其他项目预计会在下半年开始动工，中央商务区轮廓初步显现。

许昌写字楼市场分析

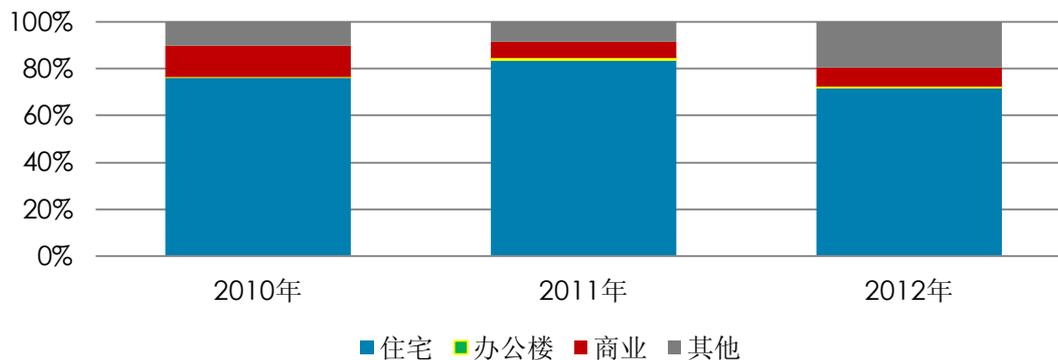
开发投资——投资总额稳步提高，写字楼投资开始增加

◆许昌近年来房地产投资总额呈上升趋势，2012年房地产投资出现略微下滑。在各物业投资比例中，住宅投资占比最大，其他类及商业投资其次，办公楼投资占比最小，但是办公投资已由2010年的0.03亿元增至2012年的0.38亿元，增速非常明显，说明许昌市地区已经逐步开始重视商务写字楼的投资开发。未来写字楼的市场投放量也会逐渐增加。

许昌近年来房地产开发投资额（亿元）

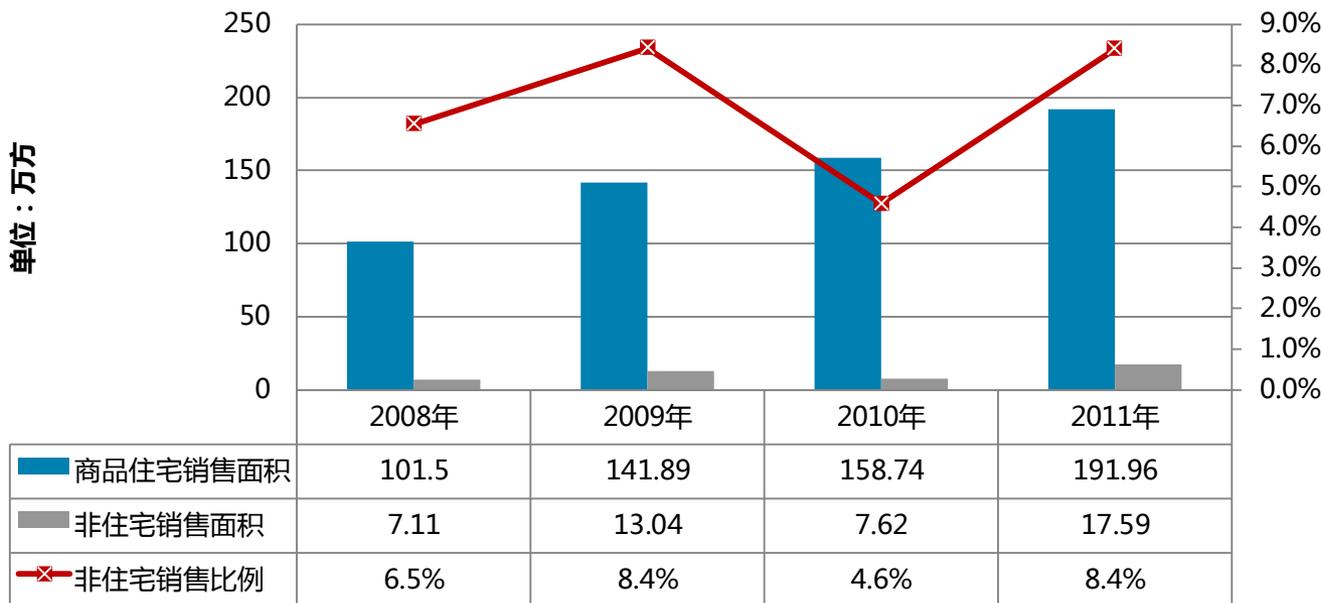


许昌近年来房地产各项投资比例



各物业类型——住宅销量稳步上升、非住宅波折上升

住宅/非住宅销售情况

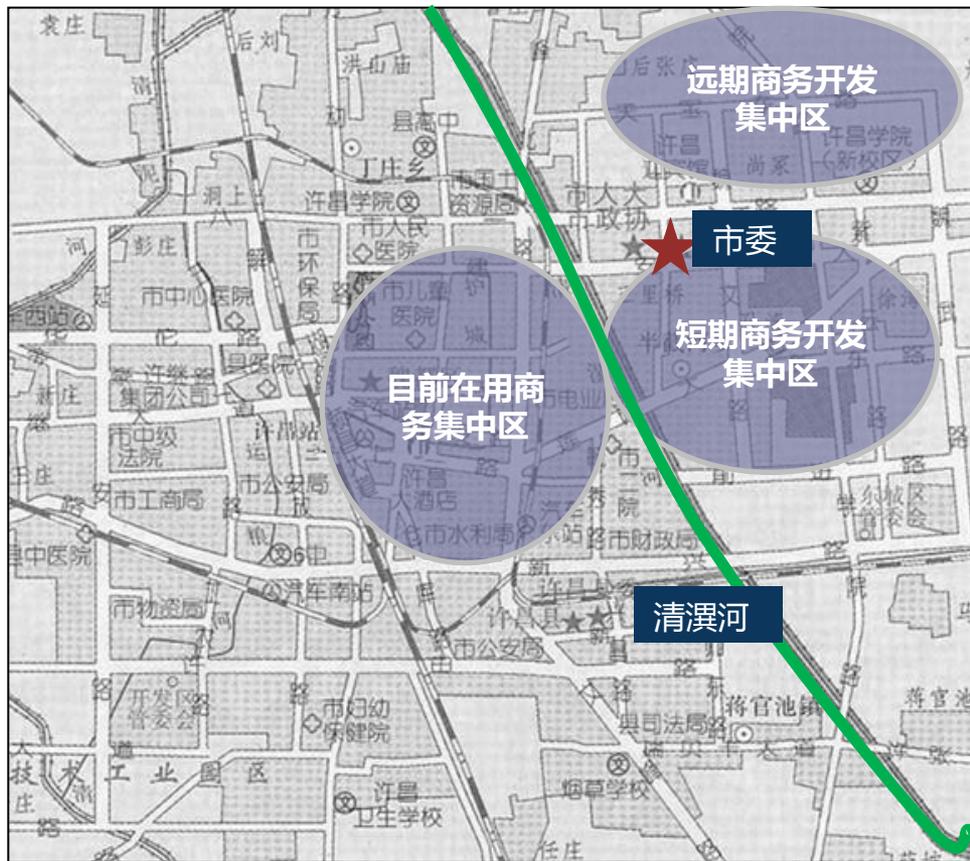


◆ 2012年商品房销售面积与2011年相当，商品住宅与非住宅销售比例2011年相似；从近年的商品住宅销售走势可以看出是稳步增长的，但在2010年非住宅销售面积出现大幅度下滑，经过住宅市场调控之后，2011年非住宅的消化量重新拉升，年消化17万余方，占当年商品房销售面积的8.4%。

◆ 整体来看，住宅销售仍然是主流，非住宅销售量开始快速增加，随着住宅调控继续实施，非住宅投资将更受关注。

商务市场现状：在用写字楼极少，办公多租用商住公寓，未来写字楼开发集中在东区和新区

➤目前商务集中区：目前办公集中在中心城区，为较老的写字楼和商住两用的公寓，许昌目前仅有3个写字楼项目在用，均集中在中心城区，其中两个是使用较早写字楼，配置低端，租金约25-28元/m²/月，近期交房使用的蓝钻银都国际为许昌目前唯一的纯写字楼，因其优越地段及较高配置，在交房3个月后出租率达60%以上，租金为35-40元/m²，说明许昌对高端写字楼有一定的需求



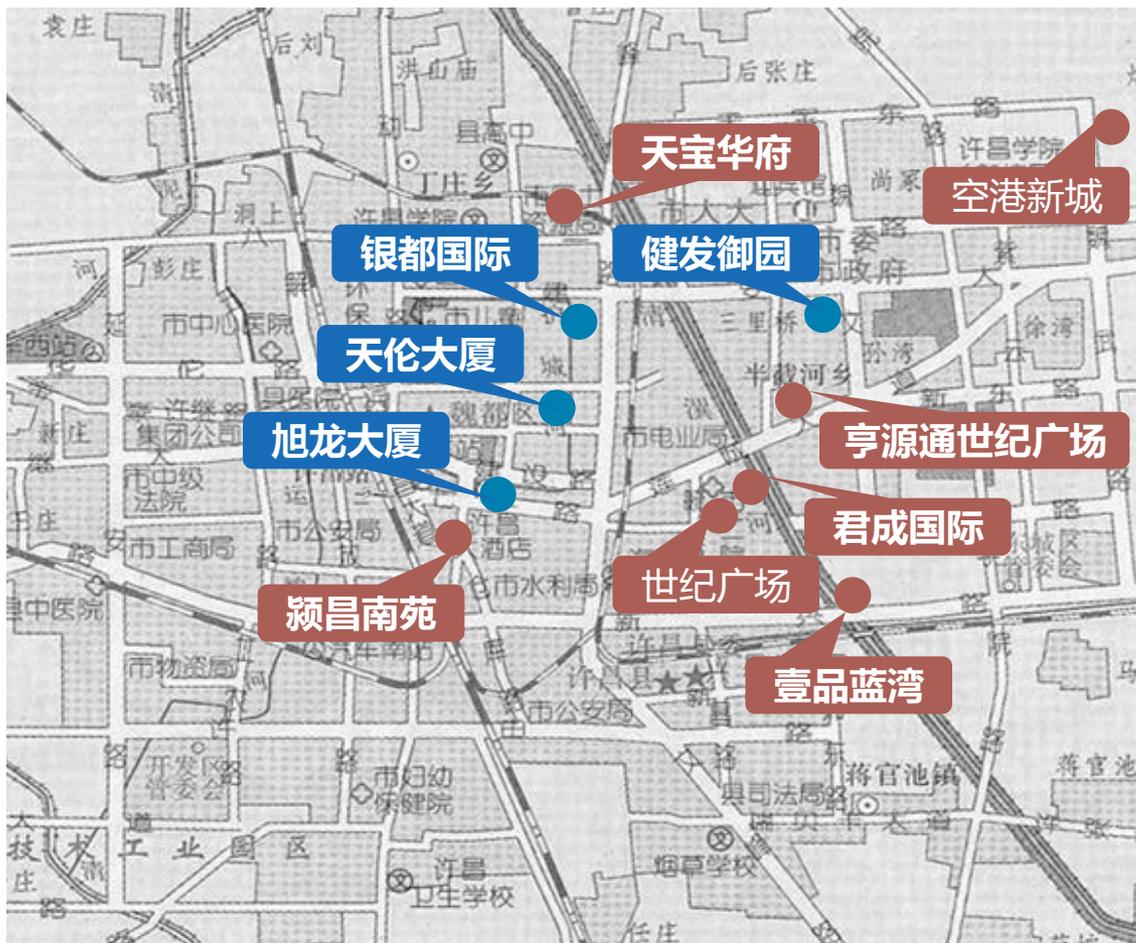
➤短期商务开发集中区：主要集中在东区，多为沿河项目或临近市政府，写字楼均为在建或未建项目，写字楼规划已开始注重标准配置，区域内仍是写字楼与商务公寓共同开发，因其为市委市政府所在区域，短期及中长期内均为商务集中区

➤远期商务开发集中区：政府规划的中央商务区，有大量的高端写字楼供应，未来将成为高端商务集中区

在用写字楼集中在中心区，未来写字楼供应集中在东区和商务新区，市场总供应量大

▣中心区项目较多，个案体量中等，东区单项目体量较大；

▣写字楼目前无在售项目，供应量即为后期存量，可统计供应量约为86.5万 m^2 （包含CBD内写字楼项目），另有部分项目规划有写字楼，但暂无具体体量，依据项目整体规划粗略估算，此部分供应量约10-15万 m^2 ，由此推断许昌市写字楼**总供应量约为95-100万方**。



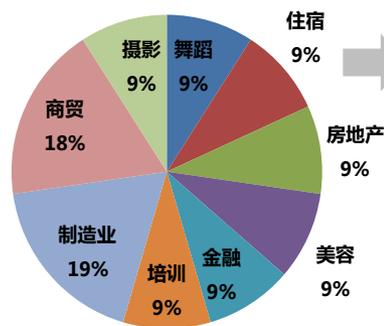
● 在用项目

● 待售项目

商务办公租赁现状

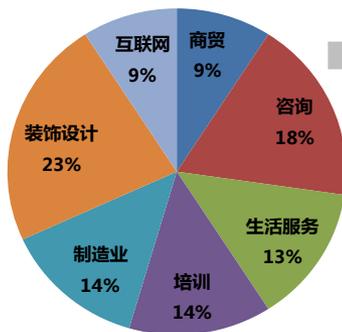
在用写字楼	区域	体量	每层户数	主力面积	租金	出租率	大堂层高	电梯	外立面
天伦大厦	中心区	0.57万方	7户	500平	1元/平/天	100%	15m	2部	涂料
旭龙大厦	中心区	0.36万方	17户	70-110平	0.8元/平/天	100%	5m	1部	涂料
银都国际	东区	2.7万方	11户	60-300平	1.2元/平/天	50%	5.5m	3部	石墙加中空玻璃

旭龙大厦入驻公司类型分类



公司规模较小，办公面积一般在70-110平之间，对办公环境要求不高，租金承受力低，比较看重位置，交通因素，空置率较低。

银都国际入驻公司类型

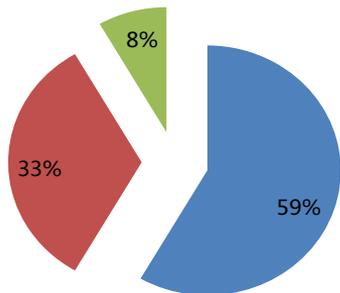


入驻公司对办公面积需求在100-300平之间，主要考虑环境，物业管理，内部配套，面积等因素。部分对面积需求比较大的公司选择购买写字楼，其余为出租。租金在1.2元/平/天，空置率在40%左右。

◆许昌是以工业为主的城市，第二产业企业多为大型工厂或集团，均自建办公楼，而写字楼入驻企业多为第三产业，企业类型为制造业、商贸、网络、咨询、金融、培训、生活服务等，各类企业比例较为平均，且规模较小，而此类企业对办公地段和周边配套及人流要求较高，目前均集中在中心区，新开发商务区域初期难以吸引此类中小企业入驻。

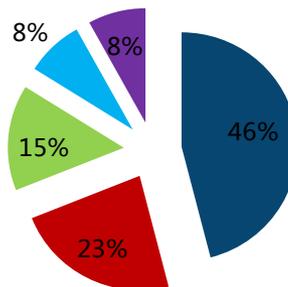
问卷调查统计关于购买写字楼的需求点

办公区位的选择



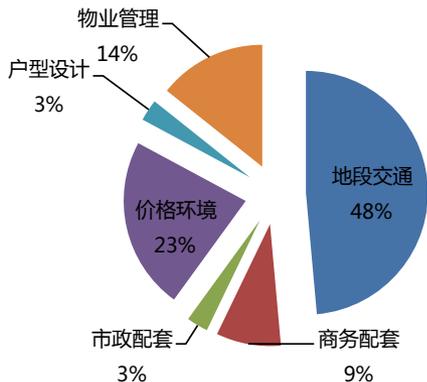
■ 中心区 ■ 东区 ■ 商务区

在用办公区域使用面积



■ 50m²以下 ■ 50-100m² ■ 100-200m² ■ 200-300m² ■ 300m²以上

购买写字楼考虑因素



- 区位：首先考虑的仍是中心区，其次为东区，少数考虑商务区
- 目前在用办公面积：将近70%的企业在用面积不超过100m²，其中一半企业面积在50m²左右，大面积办公使用较少
- 购买或未来使用写字楼注重因素：最看重的为地段交通，其次是价格，物业管理和商务配套同样为考虑因素

中心区、小面积、繁华地段、便利交通为写字楼市场主流需求，而本案区位无法满足市场主流需求

未来供应写字楼项目指标分析

待售写字楼	区域	等级	体量	楼层	配置配套	电梯	层高	大堂	面积	停车位	预计入市时间
空港新城	东区	超甲级	18万方	--	--	--	--	--	--	--	待定
亨源通世纪广场	东区	甲级	3.8万方	--	--	3部	3m	5.1m	80-100平米/标准层900平米	1000个	2013年6月
亨通君成国际	东区	5A甲级	2.6万方	19层/29层	会议室, 宴会厅	2部	2.9m	5.1m	40-1200平米/标准层1200平米	207个	2013年5月
海龙国际酒店广场	中心区	甲级	1.6万方	21层	暖气	3部	3.4m	5m	40-300平米/标准层1000平米	共约600个	2013年3月底
壹品蓝湾	东区	甲级	4万方	20层	中央空调	4部	3m	--	200-500平米	--	待定
CBD写字楼(含本案)	商务新区	甲级/智能甲级	49万方	--	--	--	--	--	--	--	--

注：以上信息截至2013.3.25日

- ◆ 写字楼供应集中在商务新区和东区，商务新区多在初期规划阶段，均未面市
- ◆ 除CBD商务项目外，其他多数项目在产品设置上，均为写字楼和商务公寓相结合，无单体写字楼项目
- ◆ 写字楼项目多数为今年入市，供应短期内集中爆发，届时将形成激烈的竞争环境，并且长期供应较大，竞争周期长
- ◆ 新开发写字楼多定位为甲级以上写字楼，定位高端，并开始注重商务配置

许昌写字楼市场发展阶段

	萌芽阶段	初期阶段	发展阶段	成熟阶段
动因	办公需要	改善环境	追求形象	需求多元化
表现形式	住宅改办公阶段	写字楼商住过度阶段	写字楼专业契合阶段	写字楼形象提升阶段
客户特征	依托区位、交通等优势条件发展的商贸零售与批发业企业	金融信息等服务型、成长型中小企业	快速发展的中小企业、初具规模的企业	各种类型企业
产品特征	<ul style="list-style-type: none"> 一般出现在繁华区域 使用成本很低 	<ul style="list-style-type: none"> 商务公寓快速占领市场 一般出现在繁华区域或主干道 	<ul style="list-style-type: none"> 纯写字楼出现 商务楼与写字楼共同供应市场 	<ul style="list-style-type: none"> 高端写字楼出现 写字楼和新一代商务公寓共存
客户关注点	办公需要	位置、价格交通、使用成本	位置、配套、硬件、商务氛围	地段、服务软环境、健康、风景

许昌市写字楼市场目前处于初期阶段向发展阶段过渡时期，公寓可以满足现阶段商务需求，真正的写字楼开发风险较高

写字楼发展趋势研判

影响写字楼板块形成和发展的因素：

- 政策、资源倾斜
- 高素质的写字楼物业供应
- 商务氛围的培育（领袖企业进驻、政府资源聚集、持有型物业培育市场等）

关于许昌写字楼板块格局的发展，尚正行持以下观点：

■ 商务中心区将成为商务高地，但尚需时日；

从目前许昌的发展重心来分析，许昌CBD区域最有可能成为未来的高端商务区，预计市场培育和成熟至少需要5年左右。

■ 未来商务板块将呈现三分天下的格局；

- ✓ 中心区依然为中小型企业集中区域，东区承载更多的政务资源成为商务发展趋势，CBD区域因其功能规划及政府引导，成为未来的高端商务区。
- ✓ 如果许昌市经济总量不足以支撑多中心，或者政府资源完全向政务新区和CBD倾斜，老城区的商务市场可能退居次席。

许昌商业格局分析

许昌市整体城市商业框架

许昌商业格局仅有一个主中心，东区定位城市副中心规划，但目前发展现状与西区和南区基本相同，仅有部分社区生活配套，以低密度商业街和住宅底商的形式，目前商业网点仍以许昌市七一路和建设路的区域为商圈主中心，整体趋势表现为有限离散。

格局：一个主中心

以胖东来时代广场、胖东来生活广场和大商新玛特三大百货构成的城市主中心，其余东区、西区、南区次中心发展程度较低，表现为中心向外-逐步弱勢的金字塔结构。



- **第一圈层：**胖东来时代广场、胖东来生活广场、大商新玛特三大百货构成城市核心。
- **表现形式：**购物中心、中低档百货和以零售、金融通讯为主的商业街。

- **第二圈层：**东区商业、西区商业、南区商业，分布在城市外扩。
- **表现形式：**中型餐饮店，专业零售批发市场、中型超市。

- **第三圈层：**文峰路建材商业街。
- **表现形式：**沿街低密度商铺、品牌专业店。

商业主干道：颖昌路-仓库路-三八路

三条非主干道形成一个小型商圈，拥有胖东来生活广场和许昌市区上最大的商业街项目-思故台商业街。目前已确定丹尼斯将于2011年5月开业，**未来将形成具有较强聚集效应的小型商圈。**

思故台商业街商品售价和档次明显低于胖东来生活广场，与其形成差异化竞争，凭借历史沉积和产品类型丰富的特点，**08年创下许昌市区出售型商业项目最高单价15000元/m²**，至今许昌无项目突破。

颖昌路 商业项目经营业种比例调查统计汇总表

类别	餐饮								休闲娱乐			其它
	零售购物	正餐	快餐	休闲餐饮	特色餐饮	咖啡茶饮	酒吧	食品	游戏游艺(影院)	KTV-夜总会	美容健身/洗浴	
经营户数	34	5	4	1		1			1		5	3
数量比例%	63%	8.5%	8%	1.5%		2%			1.5%		14.5%	6%
经营面积m ²	2406	648	290	20		200			576		240	870
面积比例%	46.5%	11%	6.5%	0.5%		4.5%			10%		5%	16%
业种大类比例%	46.5%	22.5%						15%			16%	
合计	经营总面积 5250 m ² 、经营总户数 53 家、零售商业数量比例 46.5 %、非零售商业面积比例 53.5 %。											



商业主干道：建设路（老城区）

老城区拥有大型休闲广场-春秋广场，另有旅游景点-春秋楼，因此该区域能吸引不少旅游客群。奎楼商业街和扬帆购物城经过后期改建调整等在近几年形成规模，奎楼商业街作为市区最长的商业街，以服装零售为主，胖东来在该区域设有两家中型超市和一家零售百货大楼，**人流量和商业效应略差于之前两个区域，市中心南区核心逐步往南移动。**

建设路 商业项目经营业种比例调查统计汇总表

类别	餐饮							休闲娱乐		其它			
	零售购物	正餐	快餐	休闲餐饮	特色餐饮	咖啡茶饮	酒吧	食品	游戏游艺(影院)		KTV-夜总会	美容健身	足浴
经营户数	41	5	1	2	5	1	1	1	1	1	1	1	8
数量比例	63%	8%	2%	3%	8%	2%	1%	1%	2%	1%	1%	1%	12%
经营面积	3209	900	30	560	810	10	10	10	140	2015			
面积比例	41%	12%	1%	7%	10%	1%	1%	1%	2%	26%			
业种大类比例	41%	31%							2%		26%		
合计	经营总面积 7674 ㎡, 经营总户数 65 家, 零售商业面积比例 41%, 非零售商业面积比例 59%.												



租金态势

分业种分区域采集了部分商户的现状租金后，发现许昌市区餐饮业租金明显高于零售业和休闲业。其中七一路、建设路繁华地段餐饮租金接近2-2.5元/m²/天，各处零售和休闲业租金则均集中在0.4~1.5元/m²/天。许昌最大商业街思故台商业街凭借人气和丰富产品租金最高可达4元/m²/天。

类别	名称	地址	现状租金	面积
餐饮类	沿街商铺	七一路	2元/m ² /天	40m ²
	沿街商铺	六一路	2.5元/m ² /天	200m ²
	沿街商铺	建设路	2.2元/天/m ²	90m ²
休闲类	酒吧	西大街	0.4元/m ² /天	500m ²
	恋恋时光	奎楼商业街	0.8元/m ² /天	40m ²
零售类	宏达防水	八一路	0.45元/m ² /天	20m ²
	仓库路	思故台商业街内街	2-4元/m ² /天	40m ²
	衫国演义	奎楼商业街	1.3元/m ² /天	50m ²
	仓库路	新世纪服饰广场	0.95元/m ² /天	35m ²



尚正行

S.Z.H. ORGANIZATION
快速销售解决方案

前期顾问 / Prophase consultant 代理销售 / Agent sales 策略推广 / Strategy promotion

河南省尚正行房地产咨询有限公司

ADD: 郑州市金水路219号盛润国际广场东塔7层

TEL: 0371-69152977 60157867

HTTP://www.shangzhenghang.com