

同比
变化未来一
年趋势

1,219 存量 (万平方米)



¥2,400

租金 (人民币/平方米/月)



12.0%

空置率



来源: 戴德梁行研究部

北京经济指标
2020 Q1同比
变化未来一
年趋势

-6.6%

GDP 增速



-21.5%

社会消费品零售
额增速

3.8%

居民消费价格指
数增速

4.8%

城镇居民人均可支
配收入

来源: 北京统计局、牛津经济学院

市场概览

2020年二季度,北京零售市场无新项目开业,全市优质零售物业总存量为1,412万平方米,其中购物中心存量达1,219万平方米,占比达86.3%。

疫情影响下,一季度零售市场基本处于停滞状态,购物中心业主及租户也都在互相取暖,积极自救。二季度,虽然市场在逐渐恢复,但仍有不少品牌门店因成本压力而选择关闭,各项目空置率均有不同程度上升。整体来看,全市主要购物中心因品牌更替及疫情的叠加影响,上半年闭店数量上升明显,尤其是非核心商圈承租力较弱的品牌门店。而另一方面,一些有开店计划的品牌,也随着消费的回暖选择进入市场,其中本土品牌居多。如,格力电器正式入驻北京SKP;日系服装品牌Public Tokyo在三里屯太古里南区开业;美妆品牌完美日记北京首店入驻欧美汇购物中心。

随着疫情的逐渐缓解,北京零售市场各项目的客流量也逐渐恢复。4月30日,北京正式降低应急响应级别,消费者出门购物的意愿也大幅恢复。据统计,五一期间,核心商圈主要项目的客流量及销售额都有明显提升。如,CBD商圈的SKP营业额已与去年同期持平;三里屯商圈的太古里客流量较节前增长53%左右。目前各商场大部分门店都恢复营业、餐饮也恢复堂食,但影院、KTV等娱乐场所仍然没有开放。

由于疫情的影响,一季度北京社会消费品零售总额同比下降21.5%,但网上零售显示出强劲增长,同比增长15.9%。为了拉动内需,促进消费市场回暖,北京市商务局宣布了从6月6日起为期四个月的全市性促消费活动,预计将向北京市民发放122亿元的消费券,用以撬动更大的消费规模。

市场展望

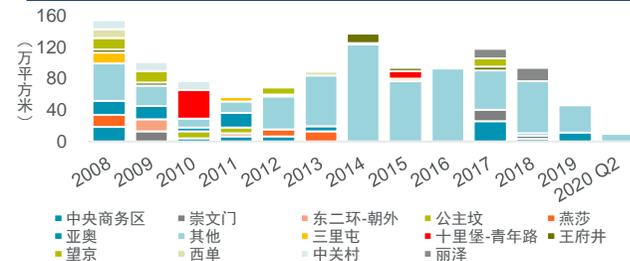
下半年,随着市场的进一步恢复,一些在建及计划改造项目的进程将加快,预计正大中心商业项目、奥森新天地、大兴大悦春风里等项目将在年内入市,为市场带来约24.8万平方米的新增优质零售空间。同时,疫情的影响也将加速商场内品牌的优化和更替,项目空置水平的上升也将使业主放松对入驻品牌的要求,租户在租金上的谈判空间也将加大。

租金 / 空置率



*平均租金为核心商圈标杆项目首层最好位置报价租金;空置率为整体市场空置水平。

历年新增供应



*2020年数据为截至二季度末的累积数据

市场数据

商圈	存量(平方米)	截至2023年未来供应		租金报价区间	
		(平方米)	人民币/平方米/月	欧元/平方英尺/月	美元/平方英尺/月
中央商务区	939,849	40,000	800 – 2,500	9.4 – 29.3	10.4 – 32.6
三里屯	216,000	30,000	1,500 – 2,800	17.6 – 32.8	19.5 – 36.5
西单	199,000	0	1,000 – 2,500	11.7 – 29.3	13.0 – 32.6
王府井	450,000	0	800 – 2,500	9.4 – 29.3	10.4 – 32.6
燕莎	364,000	0	800 – 1,500	9.4 – 17.6	10.4 – 19.5
东二环-朝外	242,985	0	600-1,500	7.0 – 17.6	7.8 – 19.5
崇文门	309,000	120,000	800-1,000	9.4 – 11.7	10.4 – 13.0
其他	9,465,130	3,053,755	/	/	/
北京全市	12,185,964	3,243,764	2,400*	28.1	31.3

*所有数据均为购物中心数据;

*租金是指商圈内主要购物中心最佳位置(一般为地上首层)的租金报价,该租金报价是基于使用面积计算,不包含物业管理费和推广费等其他费用;全市平均租金为核心商圈标杆项目首层最佳位置报价租金。

*1人民币=0.1261欧元=0.1402美元(2020年6月1日汇率)

2020年第二季度主要品牌开业情况

项目名称	商圈	租户	业态
国贸商城	中央商务区	Marco Bicego大陆首店	珠宝
欧美汇	中关村	完美日记	时尚零售
北京SKP	中央商务区	格力电器	时尚零售
北京(上地)华联购物中心	其他	泡泡玛特	时尚零售

主要在建项目

项目名称	商圈	预计开业时间	面积(平方米)
正大商业中心	中央商务区	2020	40,000
奥森新天地	亚奥	2020	100,000
大兴大悦春风里	其他(大兴)	2020	108,452

魏东

北区研究部主管

+86 10 8519 8087 / sabrina.d.wei@cushwake.com

孟祥

北区商业地产部主管

+86 10 8519 8179 / amy.y.meng@cushwake.com

关于戴德梁行

戴德梁行(纽约证券交易所股票代码:CWK)是享誉全球的房地产服务和咨询顾问公司,通过兼具本土洞察与全球视野的房地产解决方案为客户创造卓越价值。戴德梁行遍布全球60多个国家,设有400多个办公室,拥有53000名专业员工。在大中华区,我们的22家分公司合力引领市场发展,并于2017和2018连续两年蝉联《欧洲货币》综合实力、租赁及销售代理、评估、研究四项中国区年度大奖。2019年公司营业收入达88亿美元,核心业务涵盖物业管理、设施管理、项目管理、租赁代理、资本市场及顾问服务等。更多详情,请浏览 www.cushmanwakefield.com.cn 或关注我们的微信(戴德梁行)。

©2020本报告刊载的一切资料及数据,虽力求精确,但仅作参考之用,并非对报告中所载市场或物业的全面描述。报告中所引用的来自公开渠道的信息,尽管戴德梁行相信其可靠性,但该等信息并未经戴德梁行核实,因此戴德梁行不能担保其准确和全面。对于报告中所载信息的准确性和完整性,戴德梁行不做任何明示或暗示的担保,也不承担任何责任。戴德梁行在报告中所述的任何观点仅供参考,并不对依赖该观点而采取的任何措施或行动,以及由此引起的任何风险承担任何责任。戴德梁行保留一切版权,未经许可,不得转载。