

MARKETBEATS

1,162

存量
(万平方米)

2,470

租金
(人民币/平方米/月)

10.0%

空置率

BE
WHAT'S
NEXT

市场概览

2018年第四季度，北京零售市场迎来4个项目的开业，分别是位于崇文门商圈的摩方购物中心、昌平区的昌发展·万科广场、顺义区的鲁能美丽汇以及大兴区的泰禾中央广场。另外，位于大兴区的凯德Mall·天宮院也计划于2018年12月30日正式开业，届时季度的新增零售供应将达到38万平方米左右。从入市项目来看，北京零售市场城市更新及购物中心郊区化的趋势仍在继续。比如，位于核心商圈的摩方购物中心便是在曾经的崇文菜市场原址上建起来的项目，而其余几个入市项目均是位于五环以外的社区型购物中心。





新项目（尤其是位于非核心区域的项目）的开业带动了一批品牌的区域性扩张，一些新零售及网红的品牌仍是各项目在吸引客流方面重点考虑引进的对象。比如本季度开业的昌发展万科购物中心引入了生鲜超市盒马生鲜，全国首家 PICO-VR 体验室知质美学智慧店以及网红IP店铺速度Pizza、奶茶嫁给粉等。而服饰品牌方面，在当前以千禧一代为主力的消费市场上，快时尚的市场占有率逐渐降低。本季度，英国快时尚品牌New Look宣布将关闭在中国的130家门店，北京的New Look门店也都进入了打折清库存的模式。

在各种高科技智能技术的推动下，“新零售+共享经济”在零售领域的结合越来越紧密。各类智慧门店、无人店逐渐进入消费者的视野。本季度，海底捞全球首家智慧餐厅在北京CBD商圈的中骏·世界城开业。该餐厅的配菜、调制锅底和送菜都由机器人来完成；另外，联想旗下来酷科技的首家无人店也在北京海淀区联想总部园区内开业，该店融入了IoT, AR及AI等近20项“黑科技”试图给消费者带来全程的无感购物体验。

回顾与展望

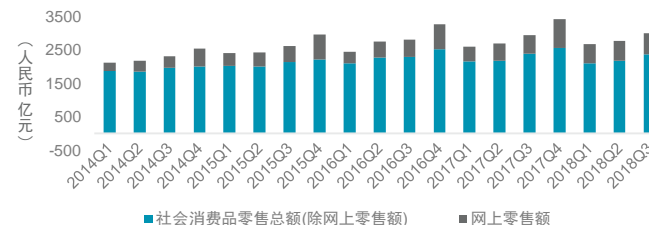
2018年全年，北京共有11个购物中心入市，为市场带来93万平方米的零售空间，其中，远郊区域项目占到整体供应的92%，成为市场的供应主力。2019年，北京零售市场还将迎来超过60万平方米的新增供应，核心商圈的城市更新项目及郊区的社区型商业项目仍将是市场主流。

经济数据

	2018Q2	2018Q3	过去一年走势
GDP 增长	6.8%	6.7%	
社会消费品零售额增长	4.4%	4.1%	
居民消费价格指数增长	2.3%	2.5%	
消费者信心指数	114.6	110.2	

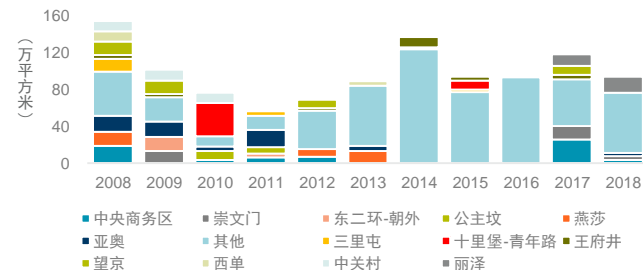
数据来源：北京统计局/牛津经济研究院

北京社会消费品零售额



数据来源：北京统计局

北京零售市场历年新增供应



数据来源：戴德梁行北京研究部

主要商圈零售租金区间 (2018年第四季度)

商圈	人民币/平方米/月	欧元/平方英尺/月	美元/平方英尺/月	未来一年走势
王府井	800 – 3,200	10.8 – 43.1	9.5 – 38.1	▲
西单	1,000 – 2,500	13.5 – 33.7	11.9 – 29.7	■
中央商务区	800 – 3,500	10.8 – 47.1	9.5 – 41.6	▲
三里屯	1,500 – 2,800	20.2 – 37.7	17.8 – 33.3	▲
中关村	1,300 – 1,800	17.5 – 24.2	15.5 – 21.4	■

注: 1人民币= 0.144992美元= 0.128030欧元

*平均租金是指商圈内主要购物中心地上首层最佳位置租金报价 (元/平方米/月), 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。

主要品牌开业情况 (2018年第四季度)

项目名称	区域	租户	业态
国贸商城三期B	中央商务区	船歌鱼水饺	餐饮
西单大悦城	西单	蒂芙尼香氛精品馆	化妆品
北京SKP	中央商务区	DIAMOND DAZZLE & DAZZLE POP-UP STORE	服饰
三里屯太古里	三里屯	HEFANG Jewelry	珠宝

主要在建项目

项目名称	区域	面积 (平方米)	预计开业时间
北京国贸商城精品区	中央商务区	50,000	2019
芳园里 ID Mall (1期)	其他 (朝阳区)	100,000	2019
太古里西区	三里屯	30,000	2019
北京太阳宫亮购物中心	亚奥	40,000	2019
北京新通百购物中心	其他 (通州区)	55,000	2019
龙湖丽泽首创中心项目	丽泽	90,000	2020

魏东
高级助理董事
北中国区研究部主管
电话: +86 10 8519 8087
sabrina.d.wei@cushwake.com

北京市朝阳区光华路1号
北京嘉里中心北楼14层
100020

DATA
INTO
ACTION

A Cushman & Wakefield
Research Publication

戴德梁行是全球领先的房地产服务商, 遍布全球70多个国家, 拥有48,000名员工, 在大中华区设有20家分公司, 通过兼具本土洞察与全球视野的房地产解决方案为客户和投资者创造更大价值。2017我们一举揽获《欧洲货币》杂志四项年度大奖, 在评估、代理、研究及综合实力等多个领域名列前茅, 获得殊荣。戴德梁行是全球最大的房地产服务运营商之一, 年营业收入达69亿美元。核心业务包括租赁代理、资产服务、资本市场、设施服务(C&W Services)、全球企业服务、投资及资产管理(DTJ Investors)、项目管理、租户代表以及估价及顾问服务。更多详情, 请浏览 www.cushmanwakefield.com.cn 或关注我们的微信 (戴德梁行)。

© 戴德梁行 2018年

www.cushmanwakefield.com

免责声明

本报告刊登的一切资料及数据, 虽力求准确, 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告渠道的信息, 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。

© 戴德梁行 2018年