

MARKETBEATS



16.21

存量
(百万平方米)

¥1,963

核心区域租金
(人民币/平方米/月)

8.0%

空置率

WHAT'S NEXT

HIGHLIGHTS

2019年上半年，在复杂的国内外经济环境背景下，上海经济仍保持平稳增长。本季度，六个新项目入市，合计商铺建筑面积486,000平方米，市场总存量增加至约1,621万平方米。六个新购物中心均坐落于非核心区域。

第二季度，上海中高端购物中心市场需求持续强劲，净吸纳量录得约282,475平方米。核心区域内，国际品牌继续新开或扩张；新兴区域内，大众市场品牌为主要需求来源。本季度，上海零售市场迎来若干新品牌，例如，Libert'aime by Forevermark和Allbirds于兴业太古汇开设其全国首店；ROOM29于新天地广场开设超100平米的全国首店；德国知名食品商超品牌，ALDI于静安区和闵行区开设门店，标志着其正式进入上海市场。受众多零售商在上海积极扩张的推动，尽管本季度新增供应显著增加，市场整体空置率依然环比下降1.2个百分点至8.0%。

本季度，受品牌组合升级的成熟项目租金增长所推动，核心零售区域平均首层租金报价环比上升0.7%至人民币1,963元每平方米每月。非核心区域平均首层租金环比下降3.1%至人民币693元每平方米每月，但基本同比持平。南京西路商圈仍为上海租金最高的商圈，徐家汇商圈位居其后。

展望2019年下半年，大量未来供应位于非核心区域，其预期低于市场平均水平的租金或将抑制全市首层平均租金的增长。核心零售区域，由于一些零售物业的改造升级，平均租金将进一步上扬。此外，由于新的零售项目均录得较高预租率，预计新增供应对上海市场整体空置率的影响有限。

经济数据

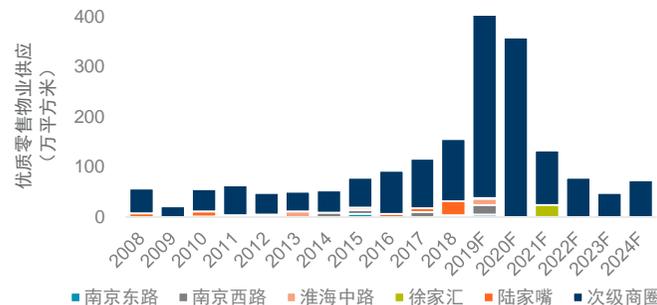
	2018Q4	2019Q1	过去/未来一年走势
GDP 增长	6.6%	5.7%	▼
社会消费品零售额增长	7.9%	6.3%	▼
居民消费价格指数增长	1.6%	1.6%	▼
消费者信心指数增长	-0.4%	-2.2%	▼

数据来源：上海统计局/牛津经济研究院/戴德梁行上海研究部

上海社会消费品零售额



上海零售市场历年新增供应 (2019年第二季度)



Shaun Brodie

大中华区租户研究主管
上海市静安区南京西路1366号恒隆广场2座42-43楼
电话: +86 21 2208 0529
shaun.fv.brodie@cushwake.com

DATA
INTO
ACTION

A Cushman & Wakefield
Research Publication

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 51,000 employees in 400 offices and 70 countries. In 2018, the firm had revenue of \$8.2 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

www.cushmanwakefield.com

主要商圈零售租金区间 (2019年第二季度)

商圈名称	空置率	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 (租金)
南京东路	3.3%	1,500 – 3,050	2,080 – 4,229	2,332 – 4,742	▲
南京西路	4.2%	1,800 – 3,600	2,496 – 4,991	2,799 – 5,597	■
淮海中路	4.8%	1,064 – 2,300	1,475 – 3,189	1,654 – 3,576	▲
徐家汇	5.8%	1,900 – 3,000	2,634 – 4,159	2,954 – 4,664	▲
陆家嘴	3.9%	800 – 2,300	1,109 – 3,189	1,244 – 3,576	■
次级商圈	9.0%	300 – 2,000	416 – 2,773	466 – 3,110	▼

“租金”指基于使用面积的首层报价 (元/平方米/月), 不包含物业管理费和推广费等。
汇率为1美元 = 6.9234人民币 = 0.8918欧元 (2019.06.17)

主要品牌开业情况 (2019年第二季度)

项目名称	区域	租户	业态
兴业太古汇	南京西路	Allbirds	潮流零售
新天地广场	淮海中路	ROOM29	潮流零售
外滩源	其他 (黄浦区)	星巴克臻选咖啡·酒坊	餐饮
静安大悦城	其他 (静安区)	名侦探柯南主题咖啡店	餐饮
绿地滨江CLUB	其他 (徐汇区)	Hitfm Space DJ	休闲娱乐

主要在建项目

项目名称	商圈	面积 (平方米)	预计开业时间
徐家汇中心ITC 一期	徐家汇	23,810	2019
静安协和城	南京西路	120,000	2019
Tx淮海剧汇	淮海中路	120,000	2019
大宁久光百货	其他 (静安区)	180,000	2019
LOVE@大都会	其他 (普陀区)	220,000	2019
啦啦宝都	其他 (浦东区)	129,000	2019