

MARKETBEATS



16.6

存量
(百万平方米)

¥1,968

核心区域租金
(人民币/平方米/月)

7.9%

空置率

WHAT'S NEXT

HIGHLIGHTS

2019年上半年，上海经济基本面保持相对积极，上海全市居民人均可支配收入和人均消费支出分别同比上升8.2%和5.6%，累计为35,294元和22,513元。上海消费者信心水平已经从2019年一季度的低点平稳恢复。三季度，建筑面积共计约393,000平方米的六个新项目入市，上海优质商铺物业市场的总存量环比增加2.4%至约1,660万平方米。

本季度，上海零售市场众多业态的零售商持续扩张，优质商铺市场需求强劲，空置率环比下降0.2个百分点至7.9%，净吸纳量达380,833平方米。餐饮、时尚和儿童零售业态最为活跃，生活及彩妆业态紧随其后。季内瞩目的新租及新开业活动包括：SJSJ于第一八佰伴开设其全国首店；乐乐茶于杨浦合生汇开设超1,000平米的旗舰店；知名商超品牌Costco于闵行区开设其中国首店。

第三季度，新项目具有竞争力的租金及其大量入市拉低全市的平均租金，使其环比下跌2.8%至人民币927元每月每平方米。受项目调整及续租后的租金增长所推动，核心区域的平均首层租金环比上涨0.3%，至人民币1,968元每月每平方米。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。

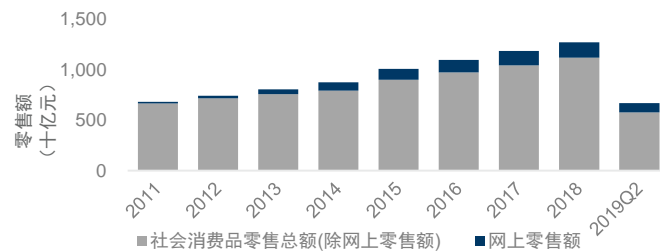
预计将有九个新项目于2019年四季度入市，零售建筑面积合计约884,810平方米，使得上海零售物业总存量上升逾5.3%。由于这些新项目的入市，上海整体零售市场的空置率将会略微上升。位于非核心区的新商场或将抑制上海整体市场平均租金的增长。但是核心商圈中的成熟项目，受到其设施翻新与品牌组合调整所推动，租金将继续看涨。

经济数据

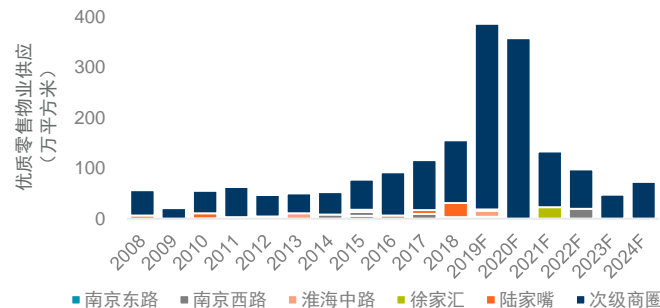
	2019Q1	2019Q2	未来一年走势
GDP 增长	5.7%	5.9%	▲
社会消费品零售额增长	6.3%	8.4%	▲
居民消费价格指数增长	1.6%	2.1%	▲
消费者信心指数增长	-2.2%	1.3%	▲

数据来源：上海统计局 / 牛津经济研究院 / 戴德梁行华东研究部

上海社会消费品零售额



上海零售市场历年新增供应 (2019年第三季度)



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年第三季度)

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	3.0%	1,500 – 3,050	2,055 – 4,179	2,265 – 4,606	▲
南京西路	3.9%	1,800 – 3,600	2,466 – 4,932	2,718 – 5,436	▲
淮海中路	4.6%	1,064 – 2,300	1,458 – 3,151	1,607 – 3,473	▲
徐家汇	3.8%	1,900 – 3,000	2,603 – 4,110	2,869 – 4,530	▲
陆家嘴	3.6%	800 – 2,300	1,096 – 3,151	1,208 – 3,473	■
次级商圈	8.9%	300 – 2,000	411 – 2,740	453 – 3,020	▼

“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 = 7.1283人民币 = 0.9071欧元 (2019.09.09)

主要品牌开业情况 (2019年第三季度)

项目名称	区域	租户	业态
上海国金中心	陆家嘴	Catimini	潮流零售
第一八佰伴	陆家嘴	SJSJ	潮流零售
K11	淮海中路	百味堂	餐饮
合生汇	五角场	乐乐茶	餐饮
朱建路 235号	其他 (闵行区)	Costco	超市

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
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	2020
LOVE@大都会	其他 (普陀区)	220,000	2020
啦啦宝都	其他 (浦东区)	129,000	2020