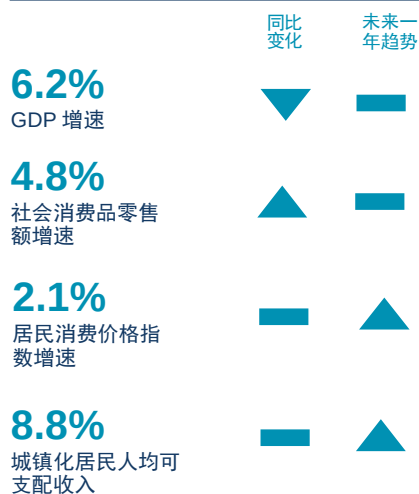




来源：戴德梁行研究部

北京经济指标
2019 Q3

来源：北京统计局

市场概览

2019年四季度，位于中央商务区的SKP南馆、门头沟的龙湖长安天街以及昌平区的路劲世界广场如期开业，三个项目共为市场带来约15万平方米的优质零售空间，至此，全市购物中心总存量上升至1,209万平方米。

值得一提的是，SKP此次扩建的南馆位于与之一街之隔的佳兆业大厦，与北馆相比，南馆体验感更强，并且品牌定位更高端，将奢侈品产品线划分的也更为细致，并且融入了更多科技与艺术的元素。比如高仿真的“未来农场”、“数字-模拟未来”、“时空隧道”等主题场景，LOUIS VUITTON店内模特都是通过3D打印而成的，这都刷新了人们对传统百货及体验式零售场景的认知。

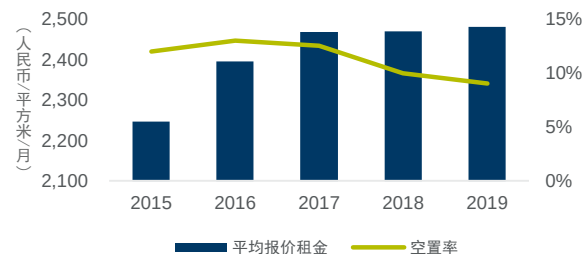
在“首店经济”的带动下，北京零售市场品牌的国际化及多样化程度也越来越高。根据北京商务局公布的最新数据显示，2019年前三季度共有540家首店落户北京。从品牌入驻的商圈和项目来看，核心商圈的标杆项目是吸引品牌首店的主力。本季度，赛麟汽车中国首家体验中心入驻侨福芳草店；SKP南馆引入GUCCI北京首家美妆精品体验店以及GENTLE MONSTER全球首家咖啡店；另外，施华洛世奇全新概念店Crystal Studio亚太首店也入驻西单大悦城。

本季度，北京“夜经济”也持续加码。12月初，北京市发布《持续打造有品质有特色有温度“夜京城”冬季活动措施》，在政策的支持下，各商圈及商场均推出了冬季主题的灯光秀、文化活动、体育健身活动、美食活动等。比如，蓝色港湾的灯光节、北京坊联合国大剧院举办跨年音乐会、西单商圈觅食森林推出“冬至大如年 24小时迎春”主题促消费活动等等。另外，据商务部消息，北京后续还将推出《夜京城消费指南》，持续推动夜经济的发展。

市场展望

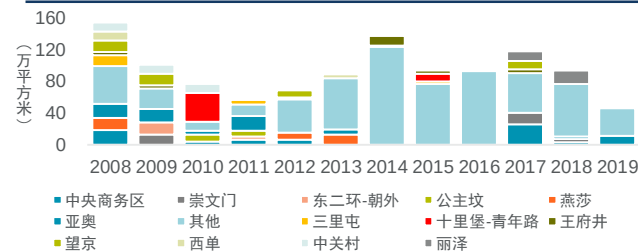
2019年，北京零售市场新增供应明显放缓，全年新增优质零售空间仅46.2万平方米，同比下降50.5%，其中近40%都为城市更新项目。北京零售市场目前已全面进入更新升级阶段，除了大批百货展开了升级试点工作，很多购物中心也逐渐进入调整期；爱琴海购物公园也将于明年2月底关闭，或将改为写字楼。伴随着供应的放缓及项目的更新改造，预计短期内核心商圈空置率还将进一步走低。

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



■ 中央商务区 ■ 崇文门 ■ 东二环-朝外 ■ 公主坟 ■ 燕莎
 ■ 亚奥 ■ 三里屯 ■ 三里屯 ■ 十里堡-青年路 ■ 王府井
 ■ 望京 ■ 西单 ■ 中关村 ■ 丽泽



市场数据

商圈	存量 (平方米)	截至2023年未来供应 (平方米)	人民币/平方米/月	租金报价区间 欧元/平方英尺/月	美元/平方英尺/月
中央商务区	939,849	40,000	800 – 3,800	9.6 – 45.4	10.6 – 50.2
三里屯	216,000	30,000	1,500 – 2,800	17.9 – 33.4	19.8 – 37.0
西单	199,000	0	1,000 – 2,500	11.9 – 29.9	13.2 – 33.0
王府井	450,000	0	800 – 3,200	9.6 – 38.2	10.6 – 42.3
燕莎	364,000	0	800 – 1,200	9.6 – 14.3	10.6 – 15.9
东二环-朝外	242,985	0	500-1,750	6.0 – 20.9	6.6 - 23.1
崇文门	309,000	120,000	800-1,000	9.6 – 11.9	10.6 – 13.2
其他	9,365,130	3,072,966	/	/	/
北京全市	12,085,964	3,262,966	2,480*	25.9	28.7

*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美元=0.903898欧元=7.03146 人民币 （2019年11月22日汇率）

2019年第四季度主要品牌开业情况

项目名称	商圈	租户	业态
侨福芳草地	中央商务区	赛麟汽车体验中心	汽车体验
太古里	三里屯	LOOK STORE	时尚零售
富力广场	中央商务区	华为体验店Plus	家电数码
SKP南馆	中央商务区	GUCCI美妆精品体验店	时尚零售
西单大悦城	西单	施华洛世奇全新概念店	珠宝首饰

主要在建项目

项目名称	商圈	预计开业时间	面积 (平方米)
芳园里ID Mall （1期）	Other （朝阳区）	2020	100,000
正大商业中心	中央商务区	2020	40,000
奥森新天地	亚奥	2020	100,000
龙湖丽泽项目	丽泽	2020	90,000
龙湖熙悦天街	其他（房山）	2020	105,000

魏东

北中国区研究部主管
+86 10 8519 8087 / sabrina.d.wei@cushwake.com

罗俊威

北中国区商业地产部主管
+86 138 1063 9757 / Jason.Luo@cushwake.com

cushmanwakefield.com

戴德梁行研究部出版

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70多个国家，设有400多个办公室，拥有约51,000名专业员工。2018年公司营业收入达82亿美元，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。

©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。