

同比
变化未来一
年趋势

1,809

存量 (万平方米)



¥1,971

租金 (人民币/平方米/月)



8.8%

空置率



数据来源: 戴德梁行华东研究部

上海经济指标

2019年1月-12月

同比
变化未来一
年趋势

6.0%

GDP 增速



6.5%

社会消费品零售
总额增速

2.5%

居民消费价格指
数增速

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

新冠肺炎疫情对中国经济造成了短期的负面影响

新冠肺炎疫情的爆发在全球范围内是一次空前的“黑天鹅”事件。它的影响遍及全球几十个国家,广泛影响了社会、经济和房地产市场。尽管如此,得益于中国政府快速有效的应对措施,疫情在短期内得以控制,经济活动于三月份全面恢复。疫情对经济的影响将主要集中于2020年上半年。据上海市统计局数据,2020年1月至2月,全市社会消费品零售总额同比下降20.3%。2020年第一季度无新增供应。

一季度,上海零售物业市场表现下滑

一季度,新冠肺炎疫情对零售市场带来冲击,尤其是餐饮业、娱乐业与服务行业。多家知名连锁餐厅、健身房和电影院暂停营业,财务面临现金流困难。实体零售的线上渠道帮助其缓解疫情带来的压力。由于全球新冠肺炎疫情的影响,一些国际零售商的观望等待情绪表现增加。然而,许多国内的新零售品牌商将会继续其扩张计划,增强其市场渗透力,获得更多市场份额,如盒马。上海零售物业租赁市场中的租户方拥有更多的议价能力,同时,租户零售商的选择余地更大,亦更倾向于以合理的价格在较为成熟的商圈开店。

大多数购物中心已下调租金收入预期,以维持其稳定的出租率。与此同时,多数商业地产的业主实施疫情期间减免租金的措施,以应对严峻的经济环境,与租户共渡难关。季内,上海中高端购物中心的整体空置水平微升至8.8%,环比上升0.4个百分点。上海中高端商场首层租金环比下跌1.8%,至人民币885.5元每月每平方米。

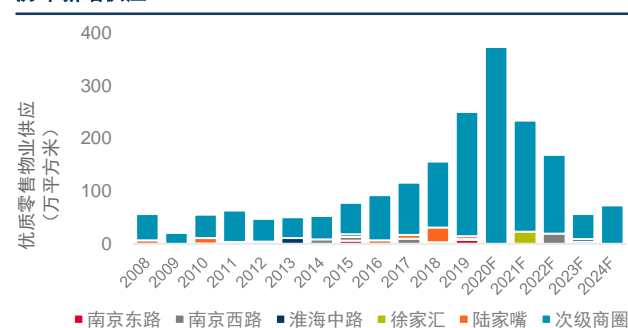
上海零售市场渐将复苏

随着国内新冠肺炎疫情的全面好转与控制,3月13日,国家发展改革委等多23个部门联合印发了《关于促进消费扩容提质加快形成强大国内市场的实施意见》。各地方政府预计共将投入近50亿元人民币刺激消费和鼓励零售业数字化升级。中国经济将于本年中后期可开始复苏,而商铺物业市场亦理应可以保持稳定发展的势头。

五大核心商圈租金 / 空置率



历年新增供应





市场数据

商圈	存量 (平方米)	空置面积 (平方米)	空置率	截至2022年未来供应 (平方米)	平均租金(人民币/平方米/月)*
南京东路	514,060	15,405	3.0%	0	2,096.7
南京西路	578,820	22,747	3.9%	196,000	2,463.7
淮海中路	465,560	20,613	4.4%	0	1,633.5
徐家汇	313,000	10,240	3.2%	231,417	2,326.9
陆家嘴	1,029,978	48,302	4.7%	0	1,609.4
其他	15,188,509	1,476,694	9.7%	7,313,479	628.0
上海全市	18,089,927	1,594,001	8.8%	7,740,896	885.5

*平均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。

2020年第一季度主要品牌开业情况

项目名称	商圈	租户	业态
富邦晶品中心	南京西路	Lavazza	餐饮
正大广场	陆家嘴	德小馆	餐饮
富都广场	浦东区	奥乐齐	精品超市

主要在建项目

项目名称	商圈	预计开业时间	面积 (平方米)
Tx淮海剧汇	淮海中路	2020	24,000
大宁久光百货	其他（静安区）	2020	180,000
北外滩来福士	其他（北外滩）	2020	127,000
徐家汇中心ITC二期	徐家汇	2021	231,417
苏河湾合生汇	其他（静安区）	2021	140,000

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

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载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。