

同比变化 未来一年趋势

1,809
存量 (万平方米)



¥1,962
租金 (人民币/平方米/月)



9.1%
空置率



数据来源: 戴德梁行华东研究部

中国经济逐步回暖

新冠肺炎疫情的爆发冲击了上海的消费品市场。据上海市统计局数据,一季度,上海市社会消费品零售总额同比下降20.4%。随着国内疫情的全面好转与控制,在4月份,中央出台一系列纾困促消费稳经济政策措施。上海市政府因地制宜,发布“五五购物节”等若干刺激消费的措施。4月份,上海全市社会消费品零售总额同比仍下降8.3%,但较3月份回升了12个百分点。国内及上海经济在第二季度持续良好复苏态势,为消费者信心的增长和上海零售物业市场的回暖带来强劲动力。

二季度,上海零售物业市场趋于稳定

2020年上半年,上海优质商铺物业市场无新增供应入市,市场总存量维持在约1809万平方米。2020年第二季度,上海优质购物中心整体需求保持稳定,上海零售物业市场整体空置率环比上升0.3个百分点,至9.1%。季内,时尚类、数码产品类和“新零售”类零售商在上海积极租赁或寻找优质零售空间。例如,YSL全球首家香水旗舰店承租于新天地,约200平方米;索康尼承租于正大广场,店铺面积约100平方米;华为在南京东路开设其体验店,约5,000平方米;盒马在月浦开设约500平方米店铺。

季内,上海优质购物中心首层租金范围维持稳定,首层平均租金为每月每平方米745.68元,按季跌幅仅为0.6%。一方面,大多数购物中心的业主仍按既定策略维持租金不变;另一方面,实际租赁活动中业主提供减免租金优惠。

上海零售物业市场将稳定发展

根据上海政府推出的稳定经济发展和刺激消费的措施,居民的消费需求会被催化,这将支撑时尚、化妆品、体育、餐饮和娱乐等业态零售商的业务发展。随着经济回暖,商家盈利逐步恢复,上海零售物业租赁市场需求活跃度将提升。受此影响,我们预计2020年下半年上海零售物业市场平均租金和出租率仍能保持平稳。

上海经济指标 2020年1月-3月

同比变化 未来一年趋势

-6.7%
GDP 增速



-20.4%
社会消费品零售
总额增速



3.4%
居民消费价格指数
增速

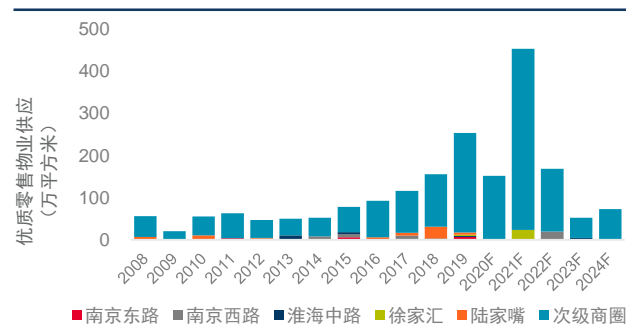


数据来源: 上海统计局 / 牛津经济研究院 / 戴德梁行华东研究部

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	18,335	3.6%	0	2,079.3
南京西路	578,820	23,947	4.1%	203,145	2,463.7
淮海中路	465,560	21,203	4.6%	0	1,633.5
徐家汇	313,000	10,910	3.5%	231,417	2,306.0
陆家嘴	1,029,978	49,702	4.8%	0	1,597.1
其他	15,188,509	1,524,593	10.0%	7,313,479	627.9
上海全市	18,089,927	1,651,690	9.1%	7,748,041	883.6

*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年第二季度主要品牌开业情况

项目名称	商圈	租户	业态
新天地	淮海中路	YSL	时尚
金光绿庭	虹桥	Gap	时尚
正大广场	陆家嘴	索康尼	时尚
淮海中路556号	淮海中路	Popeyes	餐饮
思南公馆	黄浦区	小优果酿	餐饮

主要在建项目

项目名称	商圈	预计开业时间	面积 (平方米)
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
锦沧文华	南京西路	2021	7,145

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

关于戴德梁行

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60多个国家，设有400多个办公室，拥有53000名专业员工。在大中华区，我们的22家分公司合力引领市场发展，并于2017和2018连续两年蝉联《欧洲货币》综合实力、租赁及销售代理、评估、研究四项中国区年度大奖。2019年公司营业收入达88亿美元，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。更多详情，请浏览www.cushmanwakefield.com.cn或关注我们的微信（戴德梁行）。

©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。