

同比变化 未来一年趋势

**1,219** 存量 (万平方米) ▲ ▲

**¥2,400** 租金 (人民币/平方米/月) ▼ ▬

**11.5%** 空置率 ▲ ▬

来源: 戴德梁行研究部

### 北京经济指标 2020 Q2

同比变化 未来一年趋势

**-3.2%** GDP 增速 ▼ ▲

**-16.3%** 社会消费品零售额增速 ▼ ▲

**2.8%** 居民消费价格指数增速 ▲ ▼

**2.2%** 城镇居民人均可支配收入 ▼ ▬

来源: 北京统计局、牛津经济学院

### 市场概览

2020年三季度,北京零售市场仍无新项目开业,全市优质零售物业总存量维持在1,412万平方米,其中购物中心存量达1,219万平方米,占比达86.3%。

虽然二季度末北京疫情的反复给市场带来了不小压力,但疫情很快得到有效控制,整个三季度市场都在持续恢复中。7月下旬,北京的影院、KTV、游戏厅、剧场等室内娱乐场所逐渐恢复营业;8月下旬,购物中心内的各类培训品牌实现全面复工,开始正常营业,线下教培行业逐渐恢复活力。购物中心内人流的增长极大的带动了商场内的客流及餐饮消费。

本季度,品牌开业也明显增加,其中休闲餐饮类店铺表现抢眼。比如,纽约汉堡品牌shake shack北京首店在三里屯太古里南区开业;加拿大咖啡品牌Tim Hortons入驻龙湖长楸天街和世贸天阶;Peet's Coffee在国贸商城开业;此外,同仁堂旗下的零售品牌知嘛健康也试水咖啡馆,将中药与咖啡相结合牵起了健康养生新国潮风,计划未来一年在北京布局300家门店。

随着疫情的好转,北京零售市场也明显回暖。截至二季度末,北京社会消费品零售总额同比下降16.3%,网上零售持续增长强劲,同比增长25.8%。7月下旬,北京消费季各项活动陆续启动,活动覆盖商品消费、服务性消费、信息类消费,通过政府消费券补贴,各商家、电商平台、通讯运营商等的积极参与惠及消费者,极大的带动了市场的消费活跃度。

### 市场展望

疫情之下,零售项目工期及招商工作都受到了较大的影响,尤其是在疫情不明朗的情况下,商场对于新项目业态设置及开业都较为谨慎。今年多个计划入市项目都推迟了开业时间,预计四季度仅有大兴大悦春风里和北苑华贸天地西区两个项目计划开业,将为市场带来约13万平方米的新增零售空间。

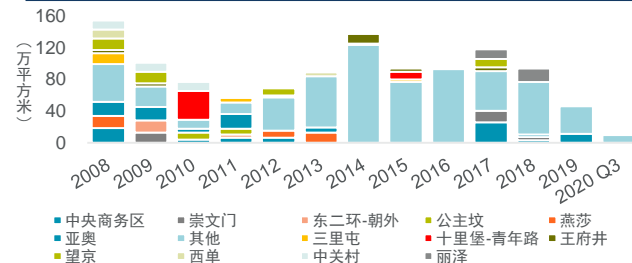
疫情加速了北京各购物中心的业态调整及店铺更新,预计短期内这一趋势仍将持续,市场空置率也将逐渐降低。此外,本季度北京提出的“新消费”行动方案中,除持续推进“夜经济”、“首店经济”外,还提出将新增一批传统商场的改造试点工作,随着工体的拆迁,北京市区内商业的提档升级也陆续展开,预计未来城市更新仍将是北京零售市场持续升级的主旋律。

### 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



\*2020年数据为截至三季度末的累积数据

## 市场数据

商圈	存量(平方米)	截至2023年未来供应 (平方米)	租金报价区间		
			人民币/平方米/月	欧元/平方英尺/月	美元/平方英尺/月
中央商务区	939,849	40,000	800 – 2,500	9.1 – 28.4	10.7 – 33.6
三里屯	216,000	110,000	1,500 – 2,800	17.1 – 31.8	20.1 – 37.6
西单	199,000	0	1,000 – 2,500	11.4 – 28.4	13.4 – 33.6
王府井	450,000	0	800 – 2,500	9.1 – 28.4	10.7 – 33.6
燕莎	364,000	0	800 – 1,500	9.1 – 17.1	10.7 – 20.1
东二环-朝外	242,985	0	600-1,500	6.8 – 17.1	8.1 – 20.1
崇文门	309,000	0	800-1,000	9.1 – 11.4	10.7 – 13.4
其他	9,465,130	2,902,764	/	/	/
北京全市	12,185,964	3,052,764	2,400*	27.3	32.2

\*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人民币=0.1224欧元=0.1445美元（2020年8月24日汇率）

## 2020年第三季度主要品牌开业情况

项目名称	商圈	租户	业态
北京SKP	中央商务区	CIRCLE专柜	时尚零售
国贸商城	中央商务区	Peet's Coffee	休闲餐饮
太古里	三里屯	Shake Shack	休闲餐饮
太古里	三里屯	UNITED TOKYO	时尚零售
朝阳大悦城	十里堡-青年路	Gontran Cherrier	休闲餐饮
北京I龙湖长楹天街	其他	Tim Hortons	休闲餐饮

## 主要在建项目

项目名称	商圈	预计开业时间	面积(平方米)
北苑华贸天地西区	其他(朝阳)	2020	22,000
大兴大悦春风里	其他(大兴)	2020	108,452
奥森新天地	亚奥	2021	100,000
正大商业中心	中央商务区	2021	40,000
北京柠檬LIVE购物公园	其他(朝阳)	2021	130,000

## 魏东

北区研究部主管

+86 10 8519 8087 / sabrina.d.wei@cushwake.com

## 孟祥

北区商业地产部主管

+86 10 8519 8179 / amy.y.meng@cushwake.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](http://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。