

同比
变化未来一
年趋势

1,840

存量 (万平方米)



¥1,978

租金 (人民币/平方米/月)



9.4%

空置率



数据来源: 戴德梁行华东研究部

上海经济指标

2020年1月-6月

同比
变化未来一
年趋势

-2.6%

GDP 增速



-11.2%

社会消费品零售
总额增速

2.7%

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

三季度, 上海经济保持积极

2020年第三季度, 全球经济衰退逐渐放缓, 国内经济在中央政府经济刺激方案作用下开始回升。上海经济保持积极, 多项经济指标继续增长, 带动消费品市场和零售物业市场持续繁荣。据上海市统计局数据, 2020年8月, 全市社会消费品零售总额同比上升11.5%, 增幅较去年同期下降3.4个百分点。本季度, 南翔印象城的盛大开业为上海零售物业市场带来340,000平方米的新增供应量。

上海零售物业市场趋于回暖

三季度, 上海零售租赁市场需求活跃, 净吸纳量录得230,920平方米。受新增供应的暂时影响, 整体空置率环比上升0.3个百分点至9.4%。在过去两个季度内, 全球许多零售商们通过暂停扩张计划, 甚至关闭业绩不佳的商铺, 以应对新冠肺炎疫情的暴发和低迷的经济环境。然而, 在中国有效控制新冠肺炎疫情和更积极的经济前景鼓舞下, 上海零售物业市场的租赁需求逐渐上升, 有迹象显示, 本季度一些国内外零售商又开始积极寻找优质零售空间开设新店。例如, LoFt中国首家旗舰店承租于美罗城, 约1,000平方米; Levi's承租于悦荟, 店铺面积约670平方米; 星巴克中国首家集装箱店承租于宝山区, 约320平方米; 喜茶在上海新世界大丸百货开设约200平方米黑金店。季内, 业主对上海零售物业市场前景持乐观态度。上海核心区域中高端购物中心平均首层租金报价环比上升0.1%, 至人民币1,978元每月每平方米。

上海零售市场核心商圈将继续改造升级。例如, 位于徐家汇商圈的上海第六百货将拆除重建成综合性精品购物中心。南京东路的永安百货也计划闭店翻新。

未来, 上海零售物业市场将持续稳定发展

展望未来, 四季度, 上海经济增长的趋势将得以延续。因此, 许多项目计划于2020年四季度或2021年开业, 将为上海零售物业市场带来大量新增供应。新增供应预计将对全市平均租金带来负面影响, 并推升整体空置率。鉴于时尚、餐饮、生活及“新零售”零售商持续在上海市场寻求扩张机会, 新增供应有望推动这些业态的需求。

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	482,060	16,975	3.5%	32,000	2,192.9
南京西路	578,820	22,347	3.9%	203,145	2,463.7
淮海中路	465,560	20,643	4.4%	0	1,642.6
徐家汇	313,000	12,910	4.1%	231,417	2,272.6
陆家嘴	1,029,978	52,502	5.1%	0	1,587.1
其他	15,188,509	1,600,394	10.3%	7,313,479	626.1
上海全市	18,397,927	1,728,771	9.4%	7,748,041	879.5

*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年第三季度主要品牌开业情况

项目名称	商圈	租户	业态
悦荟	南京东路	Levi's	时尚
悦荟	南京东路	Wow Colour	时尚
美罗城	徐家汇	Loft	生活方式
上海新世界大九百货	南京东路	喜茶	餐饮
新天地	淮海中路	Peets Coffee	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。