

同比  
变化未来一  
年趋势

1,260 存量 (万平方米)

¥2,400  
租金 (人民币/平方米/月)11%  
空置率

来源: 戴德梁行研究部

北京经济指标  
2020 Q3同比  
变化未来一  
年趋势0.1%  
GDP 增速-13.1%  
社会消费品零售  
额增速2.2%  
居民消费价格指  
数增速2.5%  
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年四季度,北京零售市场迎来延庆万达广场、大兴大悦春风里、乐多港万达广场、北京双桥万达广场及北苑华贸天地西区的开业,为市场带来约50.6万平方米的优质零售空间。截至2020年末,全市优质零售物业总存量上升至1,445万平方米,其中购物中心存量达1,260万平方米,占比超过87%。

受疫情影响,虽然2020年上半年北京零售市场表现低迷,但随着疫情的缓解,下半年在政府、开发商及品牌商开展的各项促消费活动刺激下,市场消费活力极大的得到恢复。购物中心业态及品牌也经历了一轮大洗牌,儿童、餐饮等受疫情影响较大业态都有不同程度的缩减。三四季度,北京新开业品牌明显增多,主要以休闲餐饮及时尚零售类业态为主。本季度,时尚零售类品牌首店表现较为突出,三里屯、CBD仍是首选区域。如,高端专业运动品牌迪桑特的中国首家DESCENTE BLANC旗舰店入驻三里屯太古里北区;北京首家KILIAN品牌实体店入驻北京SKP;另外,本季度位于王府井商圈的ZARA亚洲旗舰店开业,该旗舰店是一个4层的独栋建筑,面积超过3500平方米。

2020年6月以来,为缓解疫情给零售市场带来的影响、带动市场消费活力,除持续发放北京消费券外,北京政府也持续推进消费季活动,先后举办了多个主题活动,如,8月炫彩生活月、9月时尚消费月、10月国潮精品月、11月京城好货直播月等,极大地促进了北京消费市场的恢复,激活了线上线下的消费潜力。此外,11月,SKP迎来一年一度的周年庆,由于疫情停滞的境外奢侈品消费转向境内集中释放,店庆当日销售火爆。截止2020年三季度末,北京社会消费品零售总额同比下降13.1%,较疫情最严重的一季度降幅收窄8.4个百分点,网上零售持续保持强劲的增长,同比增长25.3%。预计四季度在“双十一”购物节及京城好货直播月等活动的刺激下,网上零售表现会更为突出。

## 市场展望

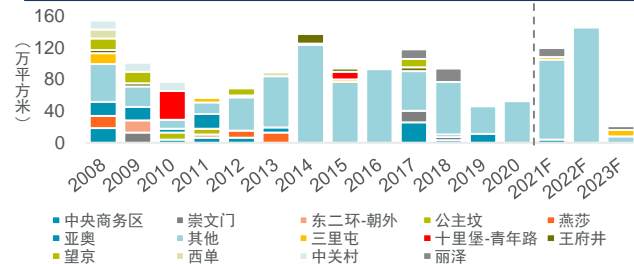
虽然今年受疫情影响,北京零售市场新增供应步伐放缓,前三季度仅有芳园里ID Mall进入试营业期,但随着市场的回暖,四季度迎来多个大体量项目的集中入市,全年新增供应为60.6万平方米,同比上升31%。入市项目均位于非核心商圈,且城市更新类项目体量占到78%。未来,随着市内老牌商业项目改造升级的完成,北京零售市场品质将得到大幅提升。另外,经历了疫情的洗礼后,各购物中心也将更注重业态的平衡及线上线下的互动与补充。

## 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。

## 历年新增供应及未来供应



\*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	9.5 – 29.7	11.3 – 35.3
三里屯	216,000	110,000	1,500 – 2,800	17.8 – 33.3	21.2 – 39.6
西单	199,000	0	1,000 – 2,500	11.9 – 29.7	14.1 – 35.3
王府井	450,000	0	800 – 2,500	9.5 – 29.7	11.3 – 35.3
燕莎	234,000	0	800 – 1,500	9.5 – 17.8	11.3 – 21.2
东二环-朝外	242,985	0	600-1,500	7.1 – 17.8	8.5 – 21.2
崇文门	309,000	0	800-1,000	9.5 – 11.9	11.3 – 14.1
其他	10,006,582	2,702,512	/	/	/
<b>北京全市</b>	<b>12,597,416</b>	<b>2,852,512</b>	<b>2,400*</b>	<b>28.5</b>	<b>33.9</b>

\*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=0.1279欧元=0.1521美元（2020年11月25日汇率）

## 2020年第四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	Jardin d'Hiver	时尚零售
国贸商城	中央商务区	ARTNATURE	休闲娱乐
太古里	三里屯	菲尼克斯都市综合店	时尚零售
太古里	三里屯	DESCENTE BLANC	时尚零售
朝阳大悦城	十里堡-青年路	姚姚酸菜鱼	休闲餐饮
北京爱琴海购物公园	其他	ROUND 1	休闲娱乐

## 主要在建项目

项目名称	商圈	预计开业时间	面积(平方米)
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
首创龙湖丽泽天街	丽泽	2021	92,000
太古里西区	三里屯	2021	30,000

## 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、2018、2020年荣膺《欧洲货币》综合实力、租赁及销售代理、评估、研究中国区年度大奖。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）。

©2021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。