

同比
变化未来一
年趋势

1,889

存量 (万平方米)



¥1,940

租金 (人民币/平方米/月)



9.9%

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-9月

同比
变化未来一
年趋势

-0.3%

GDP 增速



-4.6%

社会消费品零售
总额增速

2.3%

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

四季度, 上海经济基本面保持强劲

据上海市统计局数据, 2020年10月, 全市社会消费品零售总额为1,422亿元, 同比上升14.5%, 增速较2020年9月提高5.3个百分点。坚实的经济基本面吸引了开发商及品牌商对上海零售市场的浓厚兴趣, 本季度四个新项目盛大开业系佐证。四季度, 上海广场、崇明万达广场、桃源·π商业广场和马桥万达广场完工入市, 总计零售面积约361,600平方米。上海零售物业市场总存量达1,889万平方米。

上海零售物业租赁市场保持活跃

季内, 上海优质零售物业市场需求强劲, 净吸纳量达到344,528平方米。尽管有大量新增供应入市, 全市空置率仅环比上升0.5个百分点至9.9%, 缘因零售租赁市场表现活跃。四季度, 许多国内外零售商持续扩大其在上市场的业务。餐饮、生活方式、时尚及儿童娱乐业态是季内租赁需求的主要驱动力。例如, 麻利堂和金和门的中国首店承租于新天地时尚一期; 轩尼诗全球首家概念酒吧Blends by Hennessy承租于外滩18号, 酒吧面积约800平方米; Pomellato在恒隆广场开设其精品店, 约200平方米; 立秀宝在悠方广场开设约2,000平方米店铺。

四季度, 上海全市优质零售物业平均首层租金报价环比下跌2.1%至人民币861元每月每平方米, 主要由于非核心区域内新开业商场具有竞争力的租金所致。上海市核心区平均首层租金报价环比微跌1.9%至人民币1,940元每月每平方米。就各个商圈的租金水平而言, 南京西路仍旧保持领先地位, 租金为2,511元每月每平方米, 徐家汇和南京东路紧随其后, 租金分别为2,239元每月每平方米和2,184元每月每平方米。

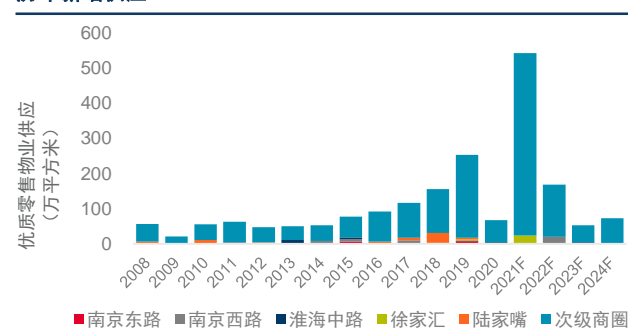
大量的新增供应计划于2021年入市

由于中国政府推出稳定经济发展的措施, 上海居民的本地消费应会被催化, 这将支撑餐饮、时尚、化妆品、生活方式和娱乐等业态零售商的业务发展。展望未来, 由于大量的新增供应计划于2021年入市, 购物中心的业主们可能会调低租金预期, 获得稳定的出租率和维持项目在市场原有的定位。

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	21,485	4.5%	32,000	2,184.2
南京西路	544,320	22,118	4.1%	203,145	2,511.5
淮海中路	515,560	36,482	7.1%	0	1,584.3
徐家汇	313,000	14,920	4.8%	231,417	2,239.3
陆家嘴	1,029,978	68,622	6.7%	0	1,567.1
其他	16,003,109	1,710,716	10.7%	7,313,479	620.3
上海全市	18,888,027	1,874,342	9.9%	7,748,041	861.2

*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年第四季度主要品牌开业情况

项目名称	商圈	租户	业态
久光百货	南京西路	Mitchell&Ness	时尚
合生汇	五角场	丝芙兰	时尚
新天地时尚	淮海中路	PRO101	生活方式
外滩18号	外滩	轩尼诗概念酒吧	餐饮
新天地时尚	淮海中路	Lenôtre	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）	2021	180,000
北外滩来福士	其他（北外滩）	2021	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

华东区业务拓展服务团队及大中华区内容主管
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、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性和全面性。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。