

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) ▼ ▬

10.5% 空置率 ▲ ▬

来源: 戴德梁行研究部

北京经济指标 2020

同比变化 未来一年趋势

1.2% GDP 增速 ▼ ▲

-8.9% 社会消费品零售额增速 ▼ ▲

1.7% 居民消费价格指数增速 ▼ ▲

2.4% 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

2021年一季度,北京零售市场暂无新项目入市。截至2020年末,全市优质零售物业总存量维持在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%。

由于今年春节国家鼓励就地过年,春节期间北京零售市场表现也较往年异常活跃。各大商场都推出了各种线上线下的促销活动,打造了更具春节特色的场景体验。比如侨福芳草地将中国传统新年的文化融入商场的中庭;朝阳合生汇在21街区将老字号聚集区域装扮出庙会的氛围;朝阳大悦城加强了线上商城与直播活动的补贴力度等等。春节期间,王府井、西单、三里屯等商圈日均客流也较去年同期大幅增长。另外,据中国百货商业协会官方显示,春节期间北京西单商场、首创奥莱、王府井百货大楼的销售额同比增长5倍。

本季度各商场新店开业数量及店铺升级更新有所减少,新店开业还是集中在核心商圈且多为品牌首店。如,法国斐登珠宝在王府井商圈的王府中环开出其在中国最大的精品店;比利时高级定制巧克力Pierre Marcolini北京首店在CBD商圈的国贸商城开业;G-Primus 绿地臻选全国首店在CBD商圈的侨福芳草地购物中心开业。另外,汽车体验店持续进入购物中心为客户带来更为便捷舒适的体验,蔚来汽车在朝阳合生汇经过五个月的快闪店尝试后,又在商场内迁址升级开出蔚来空间体验店。

疫情加速了北京各商场的提质升级,租户组合得到优化、线上线下融合也更深更广,极大地促进了北京零售市场的消费活力。在春节消费潮的带动下,2021年1-2月北京社会消费品零售额同比增长27.2%,其中,网上零售额占比达32%,同比增长48%。

市场展望

经历了疫情的洗礼,北京各在建或筹备入市的新项目在定位、业态设置及品牌招商上也更为谨慎,2021年北京零售市场预计将有70万平方米左右的新增零售空间投放市场,项目多位于非核心商圈。随着疫情的稳定,零售市场平均租金将继续保持平稳,空置率也将逐渐下降。

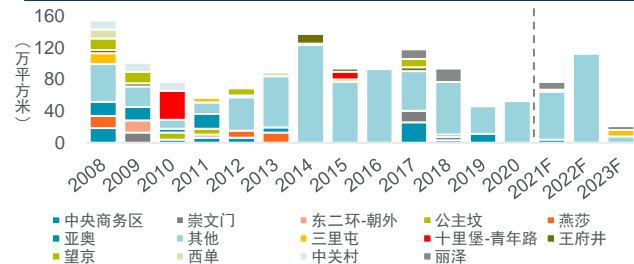
2021年,北京将持续推进15家传统商场“一店一策”试点企业的升级改造,并将购物中心、专业专卖店也纳入“一店一策”的改造范围。因此,城市更新仍将是盘活城市存量商业、提升零售市场项目品质的主要方式。

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



■ 中央商务区 ■ 崇文门 ■ 东二环-朝外 ■ 公主坟 ■ 燕莎
 ■ 亚奥 ■ 其他 ■ 三里屯 ■ 十里堡-青年路 ■ 王府井
 ■ 望京 ■ 西单 ■ 中关村 ■ 丽泽

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	9.6 – 30.0	11.4 – 35.7
三里屯	216,000	110,000	1,500 – 2,800	18.0 – 33.6	21.4 – 40.0
西单	199,000	0	1,000 – 2,500	12.0 – 30.0	14.3 – 35.7
王府井	450,000	0	800 – 2,500	9.6 – 30.0	11.4 – 35.3
燕莎	234,000	0	800 – 1,500	9.6 – 18.0	11.4 – 21.4
东二环-朝外	242,985	0	600-1,500	7.2 – 18.0	8.6 – 21.4
崇文门	309,000	0	800-1,000	9.6 – 12.0	11.4 – 14.3
其他	10,006,582	1,941,451	/	/	/
北京全市	12,597,416	2,091,451	2,400*	28.8	34.2

*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=0.1291欧元=0.1536美元（2021年3月10日汇率）

2021年第一季度主要品牌开业情况

项目名称	商圈	租户	类别
王府中环	王府井	FRED 斐登	珠宝首饰
国贸商城	中央商务区	PIERRE MARCOLINI	休闲餐饮
侨福芳草	中央商务区	G·Primus 绿地臻选	生活零售
北京朝阳合生汇	中央商务区	BA饰物局	时尚零售
金融街购物中心	西单	Le Creuset	生活零售
龙湖长楹天街	其他（朝阳常营）	奈雪PRO	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)
正大商业中心	中央商务区	2021	40,000
首创龙湖丽泽天街	丽泽	2021	92,000
首开龙湖北京熙悦天街	其他（房山）	2021	110,000
北京北投爱琴海购物公园	其他（通州）	2021	80,798
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50,000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。2020年公司营业收入达78亿美元，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。