

1,889

存量 (万平方米)

同比  
变化未来一  
年趋势

¥1,948

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

1.7%

GDP 增速

同比  
变化未来一  
年趋势

0.5%

社会消费品零售  
总额增速

1.7%

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

## 上海经济基本面保持积极

2020年上海市经济呈相对积极的发展态势, 各项宏观经济指标保持平稳增长, 个别指标增长率高于预期。据上海统计局数据, 2020年全市生产总值同比增长1.7%, 至人民币38,700亿元。社会消费品零售总额同比增长0.5%, 至人民币15,933亿元。2021年第一季度无新增供应入市, 上海市中高端零售物业总存量维持在1,889万平方米。

## 对优质商铺的需求持续扩大

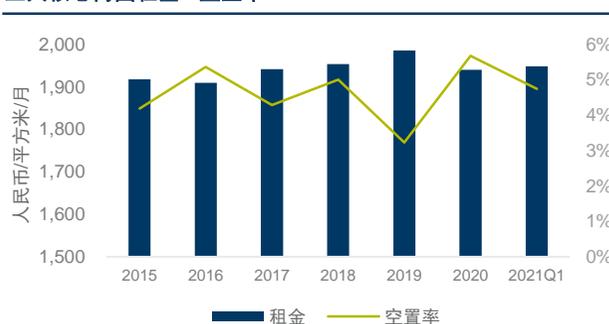
一季度, 受经济增长的支撑, 上海商场的客流量显著提升。据上海商务委重点监测的数据显示, 春节期间(2021年2月11日至17日), 上海390家零售和餐饮企业实现销售额76.1亿元, 同比增长1.2倍。本季度, 国际和国内零售商对优质商铺的需求继续扩大。奢侈品、餐饮、娱乐、生活以及美妆零售品牌为最主要的市场需求驱动力。例如, 中国本土奢侈品牌端木良锦于港汇恒隆广场开设上海首店; 王品牛排于上海中心大厦开设旗舰店; 老虎泰拳和叠+村于分别于正大广场开设其体验馆和旗舰店。一季度, 上海全市中高端商场的出租率达到90.6%, 环比上升0.5个百分点。

一季度, 上海全市优质零售物业平均首层租金报价环比上升0.7%至人民币867元每月每平方米。受益于有限的供应以及季内活跃的租户调整, 核心区域平均租金环比上升0.4%至人民币1,948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, 位于南京西路商圈的中信泰富将改造升级成为体验性精品购物中心。位于南京东路商圈的外滩中央广场预计于今年7月完成更新改造重新开业。

## 大量的新增供应位于新兴区域

未来三年, 约91.2%的新增供应位于上海的新兴区域。考虑到新兴区域的新增供应总体量占比较高, 并且其租金通常低于上海全市平均租金, 我们预计未来上海全市平均租金将会略微下跌。至2023年底, 市场总体空置率将继续上行。然而, 随着核心商圈的更多零售物业调整与翻新完成, 核心区域空置率将进一步回落。

## 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	18,980	3.9%	32,000	2,165.8
南京西路	544,320	17,793	3.3%	203,145	2,511.5
淮海中路	515,560	32,368	6.3%	0	1,609.3
徐家汇	313,000	10,780	3.4%	231,417	2,239.3
陆家嘴	1,029,978	56,820	5.5%	0	1,587.1
其他	16,003,109	1,634,807	10.2%	7,313,479	625.4
上海全市	18,888,027	1,771,547	9.4%	7,748,041	866.8

\*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。

## 2021年第一季度主要品牌开业情况

项目名称	商圈	租户	业态
港汇恒隆广场	徐家汇	DIESEL HUB	时尚
新天地	淮海中路	3CE	时尚
正大广场	陆家嘴	叠+村	生活方式
白玉兰广场	北外滩	豆豆乐	餐饮
上海中心大厦	陆家嘴	玉品牛排	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
中信泰富	南京西路	2021	34,500
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](mailto: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](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性和完整性。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载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。