

同比变化 未来一年趋势

1,277 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 2021 Q1

同比变化 未来一年趋势

17.1% GDP 增速 ▲ ▼

31.1% 社会消费品零售额增速 ▲ ▼

-0.1% 居民消费价格指数增速 ▼ ▲

9.5% 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

2021年2季度，北京零售市场迎来首创龙湖丽泽天街、通州北投爱琴海购物公园两个项目的开业，为市场带来约17.3万平方米的优质零售空间。截至本季度末，全市优质零售物业总存量上升至1,462万平方米，其中购物中心存量达1,277万平方米，占比达87.3%。本季度新入市项目均来自北京新兴商圈，丽泽天街的开业进一步推进了丽泽商务区商业配套的完善，而北投爱琴海购物公园是经北京城市副中心投资基金、爱琴海集团和绿城中国强强联合盘活的通州核心区京杭广场项目，项目的开业也进一步激发通州副中心商业市场的活力。

虽然今年国内疫情逐渐趋于平稳，零售市场也较去年活跃很多，但疫情带给市场的压力仍然存在，核心商圈多个项目都处在业态调整及升级改造中，餐饮及儿童业态成为吸引客流的主要方式。为促进零售市场的消费活力，缓解各项目及品牌的运营压力，政府部门也在持续推出相关扶持政策和消费激励活动。二季度，由北京商务局主办的北京首发活动在CBD、三里屯、王府井等商圈陆续启动，助推北京“首店经济”的发展，成效显著。

三里屯、CBD、王府井等核心商圈仍是市级以上品牌首店入驻的首选。本季度，FILA 全球首家全新概念店在王府井商圈的北京APM开业；科技健身品牌FITURE的全球首家线下旗舰店在CBD商圈的国贸商城开业；意大利少女服饰品牌Brandy Melville北京首店、小鹏汽车全国首个旗舰体验中心、Kappa首家品牌概念店均入驻北京三里屯太古里。此外，非核心区域新项目的开业也极大地丰富了区域内零售品牌的种类，本季度在通州开业的北投爱琴海购物公园入驻品牌中区域首店品牌占比超过50%。

市场展望

在疫情常态化的背景下，各开发商对于即将入市的项目在项目定位、品牌引进等方面更加地谨慎。未来短期内，北京零售市场新增供应仍将保持相对缓慢的节奏。2021年下半年，预计将有57.6万平方米的新增零售空间陆续投放市场，非核心区域仍将是供应的主力。

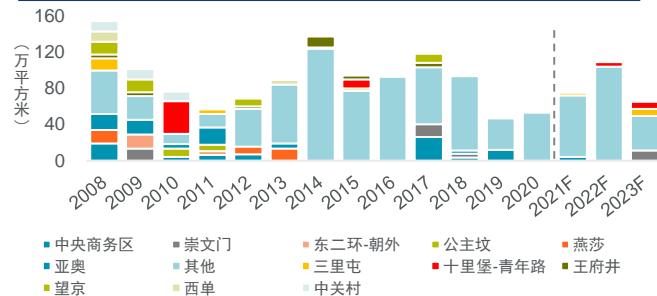
北京“十四五”规划对零售市场的发展提出了明确的要求，北京商务局也围绕“建设国际消费中心城市”推出了促进消费的“十大专项行动”，预计未来政府将继续加强推进“首店经济”、“夜经济”、传统商圈改造、线上线下消费融合等方面的工作，助力北京零售市场整体品质及消费活跃度的提升。

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



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 – 29.8	11.6 – 36.3
三里屯	216,000	110,000	1,500 – 2,800	17.9 – 33.4	21.8 – 40.7
西单	199,000	0	1,000 – 2,500	11.9 – 29.8	14.5 – 36.3
王府井	450,000	0	800 – 2,500	9.5 – 29.8	11.6 – 36.3
燕莎	234,000	0	800 – 1,500	9.5 – 17.9	11.6 – 21.8
东二环-朝外	242,985	0	600-1,500	7.2 – 17.9	8.7 – 21.8
崇文门-宣武门	309,000	110,000	800-1,000	9.5 – 11.9	11.6 – 14.5
其他	10,179,380	2,048,251	/	/	/
北京全市	12,770,214	2,308,251	2,400*	28.6	34.9

*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=0.1284欧元=0.1565美元（2021年6月8日汇率）

2021年第二季度主要品牌开业情况

项目名称	商圈	租户	类别
太古里	三里屯	小鹏汽车旗舰店	汽车
国贸商城	中央商务区	FUTURE	时尚零售
北京APM	王府井	FILA	时尚零售
北京来福士中心	东二环-朝外	BUYDEEM	生活零售
首创龙湖丽泽天街	其他（丽泽）	POP MART	时尚零售
北投爱琴海购物公园	其他（通州）	盒马鲜生	生活零售

主要在建项目

项目名称	商圈	预计开业时间	面积(平方米)
正大中心	中央商务区	2021	40,000
首开龙湖北京熙悦天街	其他（房山）	2021	110,000
丰台春风里项目	其他（丰台）	2021	50,000
北京锦荟港	其他（顺义）	2021	68,000
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。