MARKET IN MINUTES
Savills Research

零售

savills 第一太平戴维斯

北京零售市场表现低迷

疫情反弹对逐渐复苏的北京零售市场仍有影响。

- 2020年1-5月，北京市的社会消费品零售总额为4,737.5亿元，同比下降18.2%，其中，商品零售和餐 饮收入分别为4,482.3亿元和255.2亿元，分别同比下降15.5%和47.5% 。
- 受疫情影响，部分在建购物中心不得不延期交付，致使2020年上半年北京市未有新增零售项目投入使用。
- 本季度全市购物中心空置率升至为9.7%，环比、同比分别上升1.7及3.5个百分点。
- 疫情的反复直接影响客流及购物中心的运营，部分品牌商迫于经营压力选择撤店退租，导致购物中心空置率连续两个季度环比上升。
- 本季度，全市购物中心首层平均租金为人民币每平方 米每月859.1元，租金指数环比、同比下降0.6%及0.1%。
- 核心商圈购物中心首层平均租金为每平方米每月人民币1,277.9元，租金指数环比、同比分别下降0.4%、0.8%。
- 次核心商圈购物中心首层平均租金为每平方米每月人民币700.0元，租金指数环比下降0.2%、同比上升0.6%。
- 2020年6月，在疫情反复的影响下，北京零售市场再次经历考验。预计下半年，北京零售市场仍将面临一定的不确定性。

“2020年上半年，新冠疫情爆发对北京零售市场造成了较为严重的影响，大部分购物中心面临部分商铺暂停营业或关闭的困扰，从而导致整体空置率上升。六月份北京疫情出现反复，也拖延了零售市场复苏的节奏。”

李想，第一太平戴维斯研究部

第一太平戴维斯
如需了解更多资讯，请联系

市场研究部

James Macdonald
高级董事
中国区
+8621 6391 6688
james.macdonald@savills.com.cn

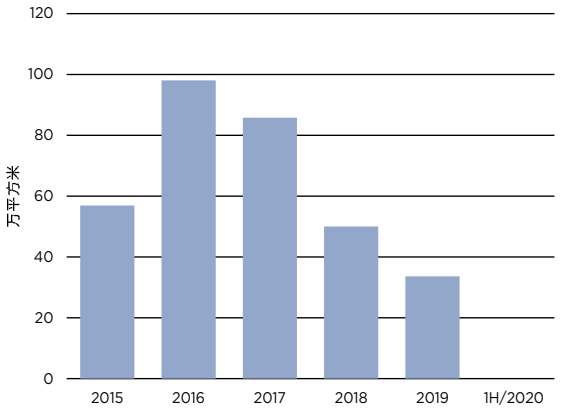
Vincent Li
助理董事
北京
+8610 5925 2044
vincentx.li@savills.com.cn

中央管理部

Anthony McQuade
董事长
北京
+8610 5925 2002
anthony.mcquade@savills.com.cn

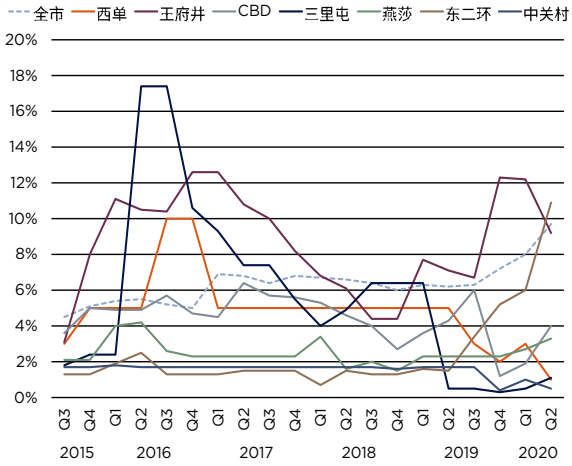
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有600多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文档的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1： 购物中心新增供应量, 2015-1H/2020



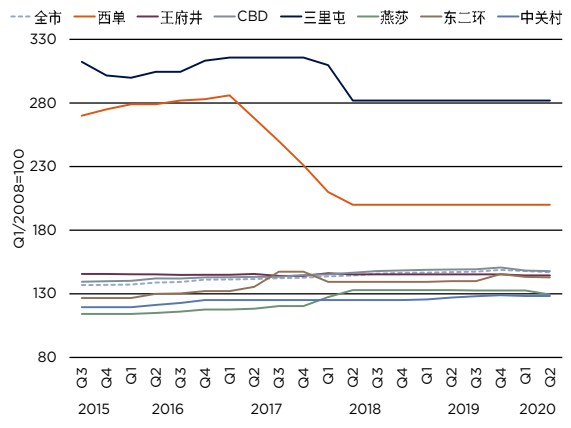
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 各商圈空置率, Q3/2015-Q2/2020



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 各商圈租金指数, Q3/2015-Q2/2020



来源 第一太平戴维斯研究部

疫情出现反复

6月份，北京的疫情出现反弹，对正在逐渐复苏的北京零售市场带来了一定的考验。但各购物中心面对此次突发事件也有着更丰富的防控经验。例如，线下促消费活动一律暂停，转而鼓励零售商开展直播卖货等线上销售活动。经过上半年的动荡，部分购物中心及品牌零售商已在积极拓展新的销售模式，在线下活动受限时则转向拓展线上销售，完善自身零售渠道。

供应缺席

2020年上半年，受疫情影响，部分在建或即将完工的购物中心不得不调整入市时间表，导致北京市零售市场未有新商业项目投入使用。尽管有部分项目计划于2020年下半年交付开业，但在后疫情阶段，整体消费水平的疲软、以及品牌招商所面临的压力，预计将会对即将开业的新项目带来极大的运营压力。

租金和空置率

2020年爆发的新冠肺炎疫情对北京消费市场造成了较大冲击，部分业态如电影院仍未得到开业的许可，同时部分品牌零售商因经营困局不得不退租撤店，导致在二季度末北京购物中心空置率升至9.7%，环比、同比分别上升1.7及3.5个百分点。

受新冠疫情影响，零售市场的租金水平也出现下滑，二季度全市购物中心首层平均租金为每平方米每月859.1元，租金指数环比、同比下降0.6%及0.1%。核心商圈购物中心首层平均租金为每平方米每月人民币1,277.9元，租金指数环比同比分别下降0.4%、0.8%。次核心商圈购物中心首层平均租金为每平方米每月人民币700.0元，租金指数环比下降0.2%、同比上升0.6%。

市场展望

预计在2020年下半年，将有41.7万平方米的新增零售面积等待入市，但考虑到目前整体环境还存在诸多不确定因素，待入市项目也有可能调整交付时间。

今年初受新冠肺炎疫情的拖累影响，北京零售市场受到前所未有的挑战。随着新冠疫情防控取得阶段性成功，商业运营及消费环境正在逐渐恢复正常，另一方面政府积极提振消费，短期内带动消费回补已经初显成效。

下半年零售消费将进一步出现改善。线下各购物中心的客流量正逐步回升，改善势头明显；另一方面，政策层面积极提振整体消费环境，消费券等刺激消费手段可以最大限度促进消费回补和潜力释放。

表1: 未来项目聚焦, 2H/2020

项目名称	位置	开发商	类型	零售面积 (平方米)
三里屯雅秀大厦	三里屯	太古地产	购物中心	30,000
北京华联西局购物中心	丰台	葛洲坝地产/龙湖地产	购物中心	82,200
龙湖房山熙悦天街	房山	龙湖地产	购物中心	105,000
大兴大悦春风里	大兴	大悦城控股	购物中心	150,000
丰台大悦春风里	丰台	大悦城控股	购物中心	50,000

来源 第一太平戴维斯研究部