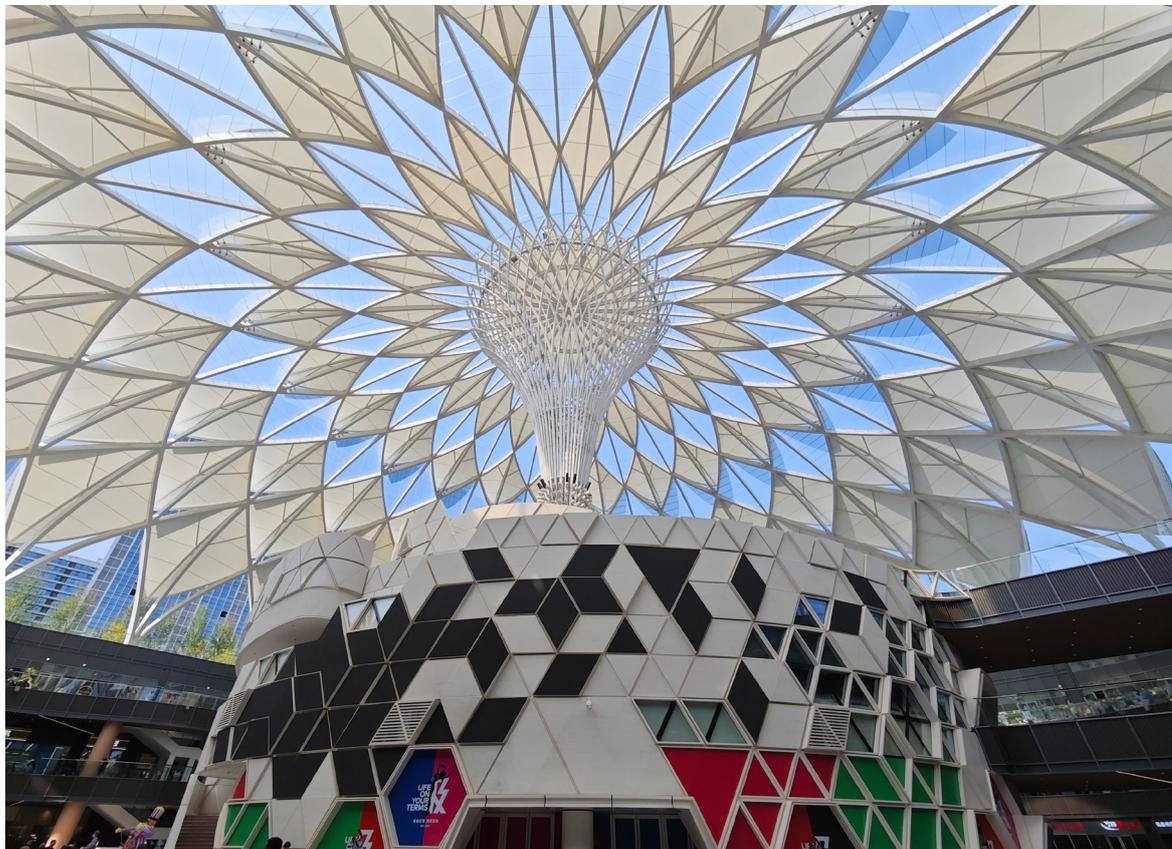


# 零售



## 北京零售市场表现平稳

消费选择更趋多元, 有效提振市场活力。

- 2024年1-5月, 北京市社会消费品零售总额为5,769.48亿元, 同比上升1%, 其中, 商品零售和餐饮收入分别为5,238.77亿元和530.71亿元。
- 2024年第二季度, 共有三个购物中心相继入市, 为北京零售市场带来约42万平方米的新增零售面积。截止至二季度末, 全市优质购物中心存量累计至1,223.2万平方米。
- 季度内, 各购物中心继续加速品牌招商、升级迭代品牌结构, 全市优质购物中心平均空置率维持在4.6%的低位。
- 二季度, 全市优质购物中心首层平均租金调整至每平方米每月801.3元, 环比下降1.3%。
- 同期, 核心商圈购物中心首层平均租金为每平方米每月1,373.6元, 环比上升0.7%。次核心商圈购物中心首层平均租金为每平方米每月605.2元, 环比下降1.9%。

“2024年第二季度, 北京零售市场持续展现活力。三座购物中心相继开业, 丰富了消费者的购物选择。为迎接暑期消费热潮, 各购物中心积极推进品牌调整; 同时政府推出多项促消费的政策以刺激消费增长。总体来看, 今年上半年北京零售市场在经济复苏的推动下稳步增长, 新老项目融合新兴零售业态带动市场展现出良好活力。”

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

董事  
华北区  
+8610 5925 2044  
vincentx.li@savills.com.cn

#### 交易及顾问部

##### Joey Chio

高级董事  
中国区  
+8621 6391 6688  
joey.chio@savills.com.cn

##### Ava Zhang

助理董事  
北京  
+8610 5925 2288  
aval.zhang@savills.com.cn

#### 策略顾问服务部

##### Shane Shen

董事  
华北区  
+8621 6391 6688  
shane.shen@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强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者, 在全球设有逾600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。本报告仅作参考用途。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、协议或其他文件的依据。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 Q3/2019-Q2/2024

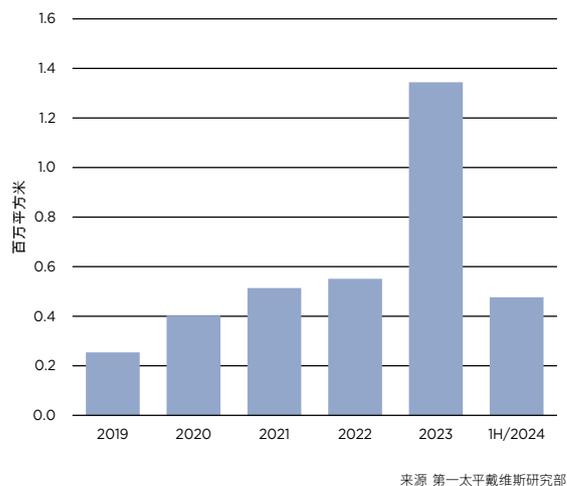


图2: 各商圈空置率 Q3/2019-Q2/2024

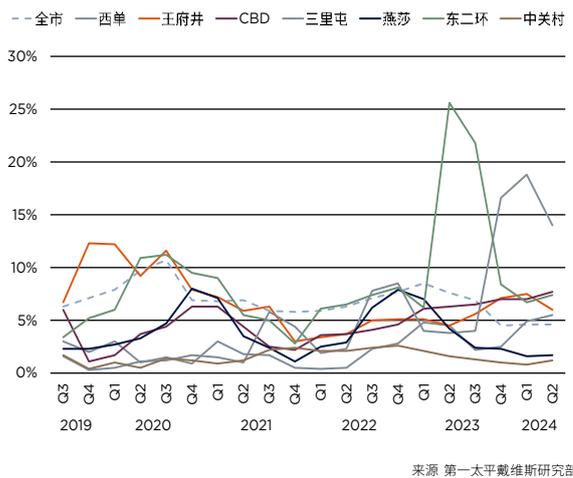
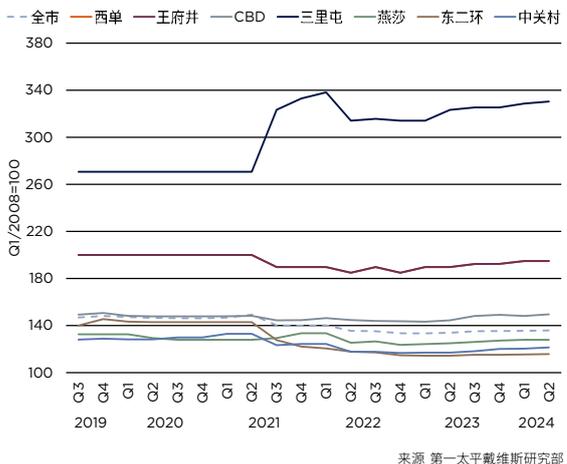


图3: 各商圈租金指数 Q3/2019-Q2/2024



## 市场动态

2024年1-5月,北京市社会消费品零售总额为5,769.48亿元,同比上升1%。从消费形态看,餐饮收入为530.7亿元,同比下降2.7%;商品零售收入5,238.77亿元,同比增长1.4%。

二季度,位于昌平区的超极合生汇于4月18日开业,总体量约30万平方米,填补了北部地区缺乏大体量购物中心的空白并带动了郊区零售市场的繁荣。5月31日,位于海淀区的西北旺万象汇迎来盛大开业,项目体量约为6.6万平方米,进一步丰富了海淀北部零售项目的选择。季度末,位于丰台区的丽泽16号于6月29日入市,带来约5.5万平方米的商业面积,丰富了丰台商圈的购物体验。三座各具特色的零售项目相继开业,为所在区域的消费者提供了购物场景新选择。

为进一步促进零售市场发展,北京市政府推出一系列鼓励支持性政策,包括《2024年度批发和零售、餐饮企业支持政策》、《品牌首店首发项目鼓励政策》以及《推动消费品以旧换新行动方案》,不断扩容零售市场新发展空间,进一步激发消费活力。

## 租金和空置率

随着五一、端午、暑期等节假日的到来,季度内多个购物中心项目加速品牌招商、升级迭代品牌结构,全市优质购物中心平均空置率环比维持不变,为4.6%。其中,核心商圈购物中心空置率环比下降0.5个百

分点至6.6%,次核心商圈购物中心空置率环比上升0.5个百分点至3.9%,郊区商圈购物中心空置率环比下降0.5个百分点至5.0%。

全市优质购物中心首层平均租金调整至每平方米每月801.3元,环比、同比分别下降1.3%、0.6%。其中,核心商圈购物中心首层平均租金为每平方米每月人民币1,373.6元,环比、同比分别上升0.7%及1.2%;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605.2元,环比、同比分别下降1.9%和4.5%;郊区商圈购物中心首层平均租金为每平方米每月人民币466.4元,环比微降0.1%、同比上升3.8%。

## 市场展望

2024年下半年,北京有望迎来8个新项目开业,预计新增零售面积超过100万平方米。新建项目与城市更新项目将提升所在商圈的消费结构及消费品质,丰富区域消费选择。与此同时,存量项目也在积极寻求创新与发展,通过引入新的商业场景、落实商圈改造提升计划,以满足消费者日益多样化的需求。新老项目齐头并进将促进消费潜力加速释放,培育形成更加活跃、更加强劲的消费市场。

图3: 未来主要供应, Q3/2024

项目名称	位置	开发商/运营方	类型	建筑面积 (平方米)
华远坊	门头沟区	华远地产	购物中心	59,000
汇琴购物中心	丰台区	金石庄源投资/汇琴集团	购物中心	50,000

来源 第一太平戴维斯研究部