MARKET IN MINUTES
Savills Research

零售

savills 第一太平戴维斯



北京零售市场持续提质扩容

升级调整节奏加快，消费热点创新不断。

- 2025年1-2月，北京市社会消费品零售总额为2,410亿元，同比下降0.1%，其中，商品零售和餐饮收入分别为2,192.6亿元和217.4亿元。
- 2025年第一季度，北京零售市场共有两个商业项目入市，分别为位于大兴区的大兴新辰天地南区和位于昌平区的北京超极合生汇西区。两个购物中心均为存量项目升级改造，共计带来21万平方米的焕新零售面积。
- 截至一季度末，全市优质购物中心存量累计至1,322万平方米。
- 随着商业零售存量升级调改的范围不断扩大，使得本季度全市优质购物中心平均空置率环比上升1.2个百分点至6.0%。
- 一季度，全市优质购物中心首层平均租金调整至每平方米每月767.8元，环比下降1.1%。
- 同期，核心商圈购物中心首层平均租金为每平方米每月1,370元，环比下降0.9%。次核心商圈购物中心首层平均租金为每平方米每月577.6元，环比下降0.4%。

“2025年一季度，北京零售市场延续了提质升级的主基调，存量项目更新改造的规模与节奏提升明显，市场也进入了新一轮的调整周期。年初入市的项目改造后品质提升明显，结合春节假期与提振消费活动的开展，多元化的消费促进举措进一步扩容消费潜力，北京零售市场的整体消费热度不减。”

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

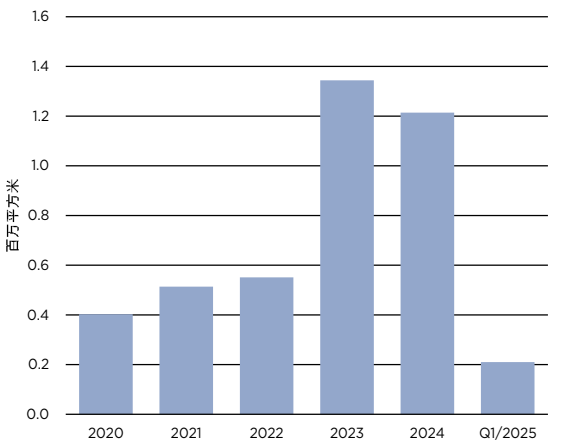
Ava Zhang
助理董事
北京
+8610 5925 2022
aval.zhang@savills.com.cn

策略顾问服务部

Shane Shen
董事
华北区
+8621 6391 6688
shane.shen@savills.com.cn

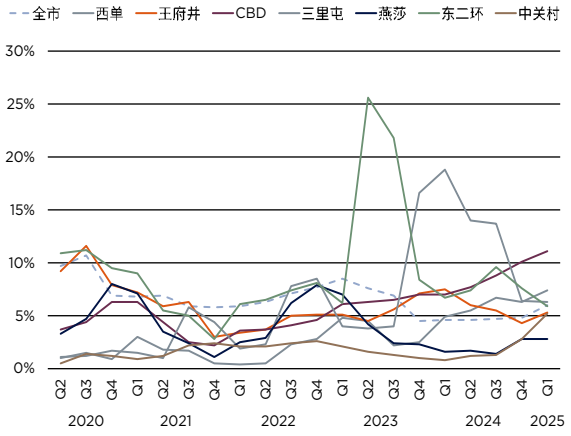
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文档的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行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

图1： 购物中心新增供应量2020-Q1/2025



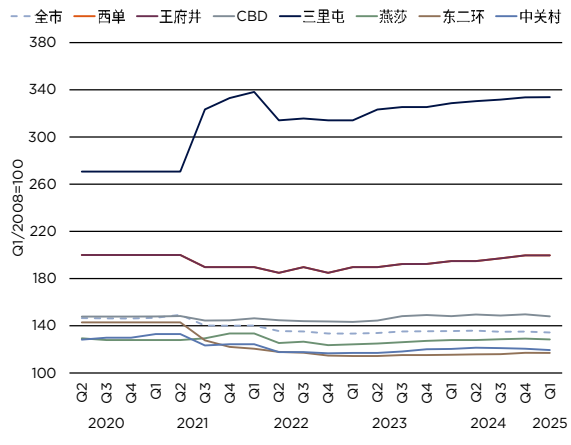
来源 第一太平戴维斯研究部

图2： 各商圈空置率 Q2/2020-Q1/2025



来源 第一太平戴维斯研究部

图3： 各商圈租金指数 Q2/2020-Q1/2025



来源 第一太平戴维斯研究部

市场动态

2025年1-2月，北京市社会消费品零售总额为2,410亿元，同比下降0.1%。从消费形态看，餐饮收入为217.41亿元，同比下降4.1%；商品零售收入2,192.6亿元，同比增长0.3%。

一季度， 北京零售市场共有两个城市更新商业项目焕新入市。包括：位于大兴区的大兴新辰天地南区于1月24日开门迎客，项目由原大兴百联清城升级改造而来，商业面积约5万平方米，为大兴商圈带来了更加多样性的品质购物选择。3月28日，位于昌平区的北京超极合生汇西区完成品质升级，为北京北部地区增加了16万平方米的商业面积，同时西区开业后与东区形成了双翼共振的商业格局，整个超极合生汇项目拥有了46万平方米的超大体量，全面提升了京北地区消费氛围与商业形象。

2025年开年阶段，北京零售市场存量项目的更新升级有明显的扩容趋势，如位于核心商圈的老牌零售项目西单商场、蓝岛大厦、世纪金源购物中心等，为实现项目整体的提质更新，正逐步开展大刀阔斧的全面改造，以期完成项目消费场景与购物体验的升级迭代。此外，也有一部分购物中心开启了品牌调改与换代，例如作为传统主力店的商超在本季度动作频繁，结合“胖东来”模式的物美、永辉门店纷纷进行调改，新零售品牌“七鲜”也开启了快速扩店模式，北京零售市场的竞争格局正在进入新阶段。

本季度，北京零售市场各大项目继续开展品牌级次与结构的调整。其中餐饮业态的增长模式从以往的快速扩张转变为求新求变，休闲餐饮、特色餐饮等品类有序扩张，餐饮赛道细分化的趋势明显。运动及户外服饰类品牌的扩张更加火热，包括始祖鸟、萨洛蒙等品牌本季度在王府井和CBD商圈均有新店开业。此外，核心商圈如王府井、CBD、三里屯的奢侈品品牌加速布局，积极打造顶级奢侈品牌旗舰店，也直接助力北京加速建设世界级标志性商圈。

租金和空置率

一季度，随着北京零售市场积极开展存量升级与更新的探索，推动全市优质购物中心平均空置率环比上升1.2个百分点至6.0%。其中核心商圈购物中心空置率环比上升1.2个百分点至7.5%，次核心商圈购物中心空置率环比上升0.7个百分点至5.0%，郊区商圈购物中心空置率环比上升2.0个百分点至6.8%。

同期，全市优质购物中心租金水平微有调整，首层平均租金调整至每平方米每月767.8元，环比、同比分别下降1.1%和4.8%。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1,370元，环比下降0.9%，同比微升0.7%；次核心商圈购物中心首层平均租金为每平方米每月人民币577.6元，环比、同比分别下降0.4%和4.3%；郊区商圈购物中心首层平均租金为每平方米每月人民币442.5元，环比、同比分别下降0.6%和4.1%。

市场展望

供应端方面，预计2025年二季度将迎来4个优质购物中心入市，带来约40万平方米的新增商业空间。新项目在空间分布上横跨核心商圈与非核心商圈，包括了城市更新项目与新建购物中心，预计将为多个商圈注入发展新动能。

2025年，北京市零售市场的主旋律将是“提质扩容”。政府出台多项鼓励政策，对城市更新或商圈升级提供多项政策优待与资金补助，推动重点商圈开展“商业+N”多业态的融合发展。同时，经过一季度的春节消费热潮，零售市场的消费需求细分化趋势越发明显，主题化运营的零售新模式、新体验正成为消费者的关注重点，预计未来品牌扩张也会更加有的放矢，结合区域消费热点与政策导向，用创新模式打造新型消费供给，进一步刺激零售市场消费潜力，增强市场增长韧性。

表1： 未来主要供应，Q2/2025

项目名称	位置	开发商/运营方	类型	建筑面积（平方米）
中关村ART PARK 大融城	海淀区	光大安石	购物中心	200,000
中海大吉巷	西城区	中海地产	购物中心	80,000
京东MALL（南三环）	丰台区	京东集团/北京兆泰集团	购物中心	70,000
京东MALL（双井）	朝阳区	京东集团	购物中心	50,000

来源 第一太平戴维斯研究部