



多元供应构筑零售市场格局

市场要点

- 2026年1-8月，北京市社会消费品零售总额为8,479.2亿元，同比下降2.1%，从消费形态看，商品零售7,632.9亿元，同比下降2.4%；餐饮收入846.3亿元，同比增长0.8%。
- 2026年第三季度，北京零售市场迎来四个新项目入市，其中新开业的两个购物中心项目推动全市优质购物中心总存量增至1,412.0万平方米。
- 此外，两大特色商业街区也于本季度陆续亮相，进一步丰富市场供给类型，为不同区域消费者提供更多元的消费选择。
- 三季度，受新项目入市及部分购物中心升级改造等因素的影响，全市优质购物中心平均空置率环比微增0.6个百分点至8.1%。
- 全市优质购物中心首层平均租金调整至每平方米每月732.5元，环比微降0.9%。
- 核心商圈购物中心首层平均租金为每平方米每月1,265.5元，环比微降0.4%。次核心商圈购物中心首层平均租金为每平方米每月552.9元，环比下降1.1%。

市场动态

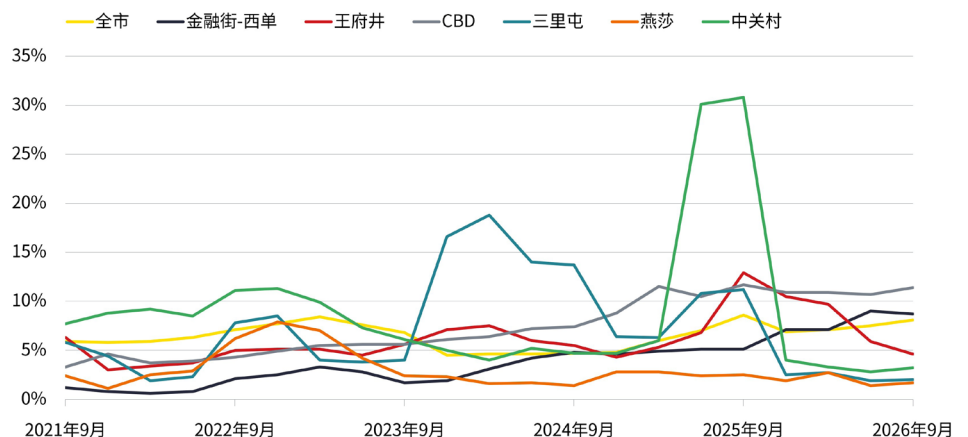
第三季度，北京商业零售市场供应端呈现多元发展态势，共有四个新项目开业迎客，新增约29.7万平方米零售面积。其中，两个购物中心项目约14.4万平方米：望京商圈的望京V-HUB（4万平方米）由方恒购物中心升级改造而来，定位年轻化体验消费空间；位于昌平未来科学城的保利时光里（约10.4万平方米）南区率先开业，进一步完善京北区域商业配套。截至第三季度末，北京优质购物中心总存量增至1,412.0万平方米。

此外，通州宋庄首开LONG街（8万平方米）与海淀温泉镇的兴泉汇CG Live（7.3万平方米）两大商业街区也于本季度亮相，分别以艺术文化和科技产业融合为特色，进一步丰富核心及郊区商圈商业供给。

品牌焕新与场景创新

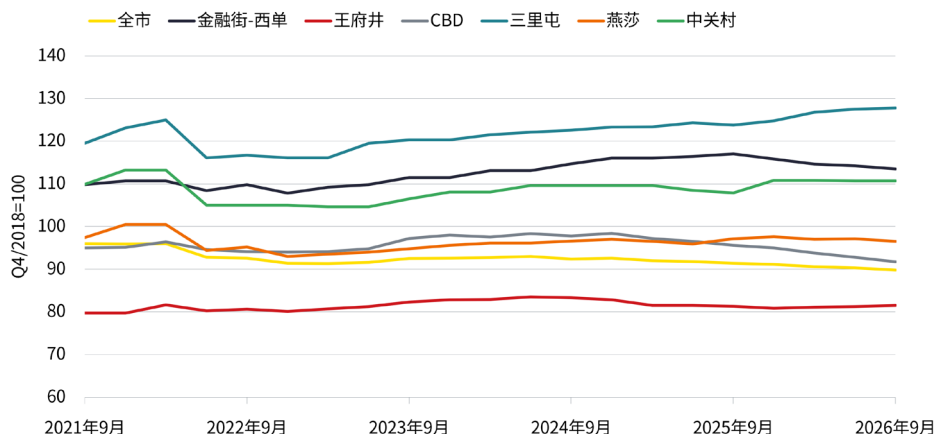
三季度，CBD、王府井和三里屯等核心商圈持续吸引新晋品牌落位：Five Guys双首店落地朝阳大悦城和西单大悦城，卢布松进驻王府中环；国贸商城引入意大利高级珠宝奢侈品牌Buccellati及本土高端黄金品牌寶蘭黄金等品牌。与此同时，北京实体商业通过场景运营与首发经济持续激发消费活力。暑期至中秋期间，各大商圈围绕赛事、演艺、展览、市集及IP活动打造多元消费场景，进一步强化体验型消费。2026年前8个月，各大商圈举办首发、首秀、首展、首演活动700余场。品牌首店、旗舰店与创新消费场景的结合，正成为商业项目提升客流、延长停留时间和强化差异化定位的重要方式。

图1：各商圈空置率



来源：第一太平戴维斯研究部

图2：各商圈租金指数



来源：第一太平戴维斯研究部

租金和空置率

第三季度，北京零售市场迎来新增供应入市，全市优质购物中心平均空置率环比微升0.6个百分点至8.1%。核心商圈运营基本保持稳定，平均空置率维持在7.5%；次核心商圈及郊区商圈空置率分别升至8.5%和7.6%，较上季度上升0.5和1.1个百分点。新增供应主要集中于次核心及郊区商圈，带动区域空置率出现阶段性调整，核心商圈则延续稳定态势。

表1：未来主要供应，2026年第四季度

项目名称	位置	开发商/运营方	类型	零售建筑面积 (平方米)
东外39号MALL	东城区	中国信达/益田集团/佳源投资	购物中心	170,000

数据来源 第一太平戴维斯研究部

租金方面，受新增供应持续释放、品牌结构调整及项目招商培育周期影响，北京零售市场租金延续温和调整态势。第三季度，北京优质购物中心首层平均租金环比下降0.9%至每平方米每月732.5元，同比下降1.3%。分区域来看，核心商圈凭借稳定的消费基础和较强的品牌吸引力，租金表现相对稳健，首层平均租金为每平方米每月1,265.5元，环比、同比均微降0.4%；次核心商圈首层平均租金为每平方米每月552.9元，环比、同比均下降1.1%；郊区商

圈首层平均租金为每平方米每月422.3元，环比下降0.6%，同比下降2.3%。在新增供给持续消化背景下，业主方继续通过灵活招商及品牌优化提升项目竞争力。

市场展望

2026年，北京零售市场供给端温和回升，新增项目有序渐次持续入市。此外，多个大型存量商业项目推进升级改造，通过定位重塑、业态优化及空间更新不断提升竞争力，推动市场供给结构持续丰富和迭代。

消费端方面，促消费政策持续推进及消费场景不断丰富，预计将继续为实体商业提供支撑。随着消费需求日趋多元化和细分化，商业项目将更加注重通过业态优化、场景运营和内容创新提升消费者停留时长、到访频次及消费转化效率。未来，存量项目升级与定位细分将持续深化，市场竞争将进一步聚焦于差异化定位、精细化运营及客群运营能力的提升。



2026年第三季度，北京零售市场迎来不同类型零售项目的开业，多样化的供应进一步丰富不同商圈的消费选择，多元业态齐头并进、构建北京零售市场新格局。”

李想, 研究部



第一太平戴维斯研究部

第一太平戴维斯中国区市场研究部凭重要、深入的市场洞悉和有利的跨部门支持，实时监测包括写字楼、商铺、投资、工业物流、住宅等在内的各类房地产板块动态信息，通过高质的数据采集整理洞察中国城市房产市场走势。如需查阅过往出版物，敬请访问：www.savills.com.cn/insight-and-opinion/#Research



研究部联系人



米阳 Yang Mi
高级董事
研究部
中国区
+8621 6391 6688
yang.mi@savills.com.cn



李想 Vincent Li
董事
研究部
华北区
+8610 5925 2044
vincentx.li@savills.com.cn

业务部联系人



招启怡 Joey Chio
董事总经理
交易及顾问部
中国区
+8621 6391 6688
joey.chio@savills.com.cn



张蕾 Ava Zhang
助理董事
商业及零售服务部
北京
+8610 5925 2022
aval.zhang@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700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。