



优质项目带动市场提质升级

运动户外品类的租赁需求保持逆势增长。

- 2024年前十一个月，全市社会消费品零售总额7,131亿元，同比增长2.6%，其中商品零售及餐饮收入分别同比增长2.9%及1.1%。
- 2024年杭州零售市场全年供应约83.5万平方米，共迎来八个项目开业。
- 杭州零售市场第四季度迎来两个新项目开业，为市场带来19.8万新增供应，全市优质购物中心及百货存量增至827万平方米。
- 新项目在填补所在片区商业空白的同时，开业业绩表现优异，体现了对客流的显著吸引力。
- 2024年第四季度全市优质购物中心空置率较上季度环比下降0.6个百分点至9.9%，较去年同期持平。
- 本季度，全市优质购物中心首层平均租金较上季度下降0.2%至人民币14.2元每平方米每天。
- 2025年杭州预计仍将迎来六个项目入市，共计68.9万平方米新增供应面积。

“促消费政策效应持续显效，促进供需平衡的同时增强杭州零售市场消费信心。”

简可，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

商铺部

Anson Chan
总经理
杭州
+86571 8102 0222
anson.chan@
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: 新增供应量, 2020至2024

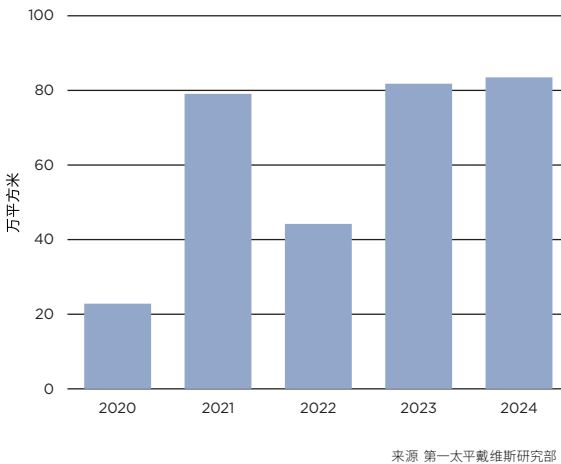


图2: 各商圈空置率, Q1/2020至Q4/2024

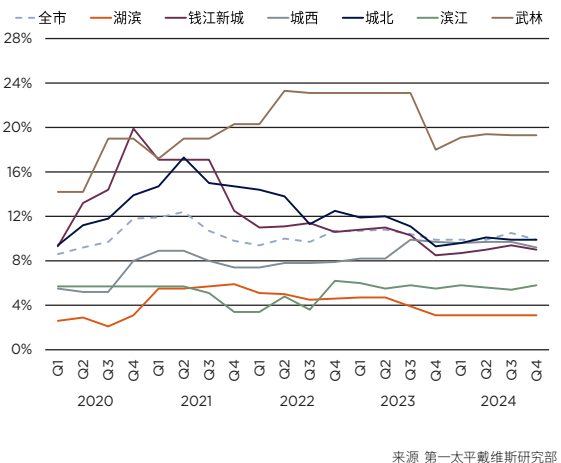
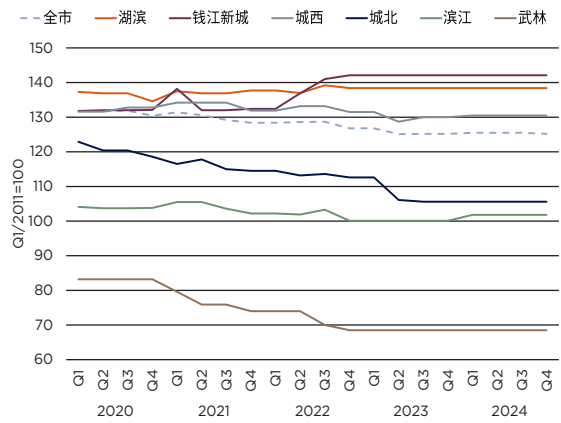


图3: 各商圈租金指数, Q1/2020至Q4/2024



市场概述

2024年前十一个月, 全市社会消费品零售总额7,131亿元, 同比增长2.6%, 其中商品零售及餐饮收入分别同比增长2.9%及1.1%。限额以上通讯器材、新能源汽车、家用电器和化妆品类销售增长较快, 分别增长30.4%、29.6%、16.5%及12.5%。“以旧换新”等促消费政策效应持续显效, 杭州市各区发放包括汽车、电子产品、商超和文旅等消费补贴, 对刺激本地消费活力、优化消费结构、推动经济复苏效果显著。在惠及消费者的同时, 有效减少企业囤积库存, 利于促进供需平衡, 并增强杭州零售市场消费信心。

供应和需求

2024年杭州零售市场全年供应约83.5万平方米, 共迎来八个项目开业。其中第四季度迎来两个新项目开业, 分别为临平万达广场及拱墅吾悦广场, 为市场带来19.8万新增供应。全市优质购物中心及百货存量增至827万平方米, 其中核心商圈147万平方米, 次级商圈及郊区商圈分别为543万和136万平方米。此外, 山泽里及江南樱花里等非标项目入市亦为杭城零售市场增添不同消费选择。

新项目在填补所在片区商业空白的同时, 其开业业绩表现优异, 体现了对客流的显著吸引力。临平万达广场作为临平的首个大型商业项目, 商业面积12万平方米, 是万达在杭州布局的第五座万达广场, 定位区域全客层休闲中心, 以多元化的体验式、亲子及餐饮业态为主打, 为周边家庭及新青年主力客群提供一站式服务。拱墅吾悦广场体量7.8万平方米, 项目前身为华丰时代城, 由新城控股商管轻资产改造后打造为杭州首座吾悦广场, 主力店包括盒马鲜生旗舰店、中影星悦影城等便利周边居民日常生活。

来自运动及户外品类的租赁需求在较为疲软的零售品类中保持逆势增长, 国内外品牌持续进驻杭州。从强调生活方式的入门级、休闲轻户外到着重于功能与极限体验的专业级户外产品均有分布, 覆盖了跑步、滑雪、专业骑行、登山探险和露营等多样化的细分消费场景。例如, 杭州万象城引入Peak Performance、

Houdini和Keen等多家浙江首店以及Saucony和Kailas等概念店; 湖滨银泰in77也即将开出Vaude、mont-bell杭州首店和Salomon先锋概念店等。购物中心内相关品类持续向更深的专业度进阶, 并通过大规模的旗舰空间打造来探索泛运动社交体验及衍生跨业态消费。此外, 多个连锁人气休闲餐饮品牌首店亦引发市场关注, 如Grande A' Moo、火烧云、野果、Need、富贵椰纷纷开出杭州或区域首店, 购物中心内拓展计划较为积极。

租金和空置率

2024年第四季度全市优质购物中心空置率相较于上季度环比下降0.6个百分点至9.9%, 较去年同期同比持平。核心商圈空置率环比下降0.2个百分点至9.9%, 次级商圈较上季度下降0.7个百分点至9.5%, 而郊区购物中心环比下降1.2个百分点至11.3%, 较去年同去分别上涨0.6个百分点、微涨0.1个百分点及下降1.1个百分点。优质标杆项目仍保持其品牌定期焕新, 包括龙湖、华润和印力等业主旗下项目入驻率整体较为稳定并积极填补空置铺位, 加之年末消费旺季需求显著, 带动各区域项目空置率均有所下降。

本季度, 全市优质购物中心首层平均租金较上季度下降0.2%至人民币每平方米每天14.2元, 较去年同期同比持平。其中核心商圈首层平均租金环比持平为每平方米每天25.4元、次级商圈环比下降0.4%至11.0元, 而郊区购物中心环比持平为9.1元, 同比均保持持平。受市场大环境影响, 业主仍愿意提供较为多样的租赁政策及租金优惠以吸引品牌扩张及维持现有租户, 同时以灵活租期及快闪店等形式为新兴品牌试水市场提供便利, 短期内租金仍将面临一定下行压力。

市场展望

2025年杭州预计将迎来六个项目共计68.9万平方米新增供应入市, 但预计将集中于下半年开业。包括恒隆、嘉里和华润等标杆开发商旗下中高端项目的入市, 将持续提升杭州零售市场消费层级及品牌魅力, 并将刺激现有存量项目品牌组合优化更新从而稳住其零售市场份额。

表1: 部分未来供应

项目名称	建筑面积 (平方米)	板块	预计入市时间
光环梦中心	235,000	萧山	Q3/2025
恒隆广场	98,000	武林	Q4/2025
嘉里城	80,000	文晖	Q4/2025
亚奥万象天地	100,000	钱江世纪城	Q4/2025
龙湖丰收湖天街	136,000	城东新城	Q4/2025