



人气餐饮品牌持续进驻

餐饮仍是杭州购物中心最主要的需求来源，高能级门店刺激消费。

- 2025年前五个月，全市社会消费品零售总额3,745亿元，较去年同期增长7.4%，高于2024全年4.6个百分点，消费数据回升明显。
- 杭州零售市场上半年未录得新项目开业，全市优质购物中心及百货存量维持在827万平方米。
- 临近暑期，热门咖啡及茶饮品牌高能级门店持续进驻杭城，各购物中心以人气餐饮租户刺激消费并丰富社交体验需求。
- 不同购物中心尝试以主题化区域调改来填补项目内大面积的空置铺位，激发消费活力。
- 2025年第二季度全市优质购物中心空置率较上季度环比持平为10.4%，较去年同期上升0.5个百分点。
- 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13.8元每平方米每天，较去年同期下降0.7个百分点。
- 2025年下半年杭州预计将迎来七个项目入市，共计56.3万平方米新增供应面积。

“宏观环境影响下，消费者的抉择趋向谨慎，业主需注重精细化运营以面对市场激烈竞争。”

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1H/2025

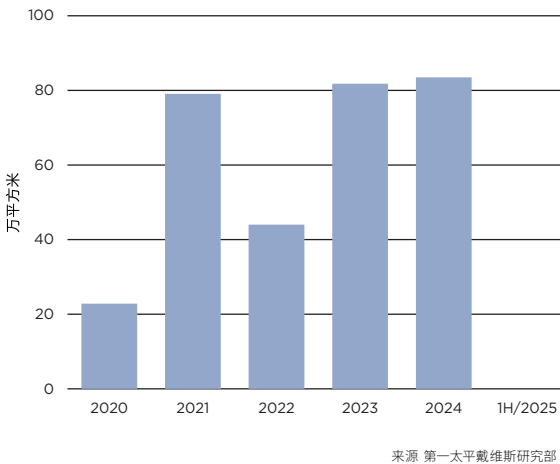


图2: 各商圈空置率, Q3/2020至Q2/2025

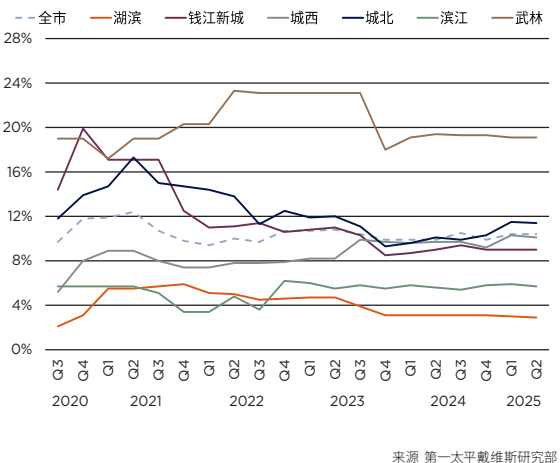
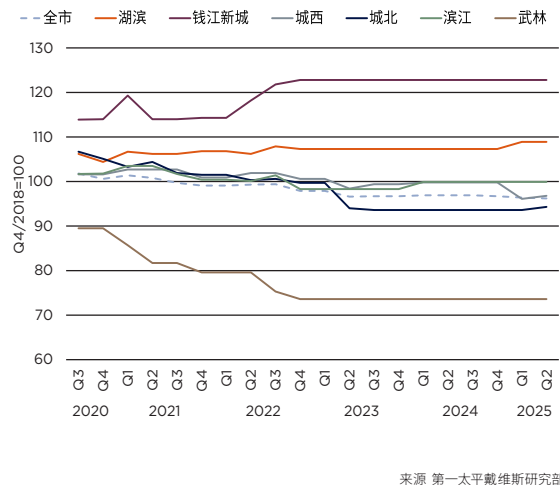


图3: 各商圈租金指数, Q3/2020至Q2/2025



市场概述

2025年前五个月, 全市社会消费品零售总额3,745亿元, 较去年同期增长7.4%, 高于2024全年4.6个百分点, 消费数据回升明显。以旧换新促消费政策效应持续显现, 限额以上家用电器类、通讯器材和新能源汽车销售增长较快, 分别增长108.9%、104.9%及38.6%。季内杭州入选全国首批零售业创新提升试点城市, 将侧重“一店一策”场景化改造、数字化赋能、供应链提升, 完成存量商业设施改造和消费场景优化创新。此外, 推出政策优化“即买即退”离境退税, 以提升杭城国际消费便利度和吸引力。

供应与需求

杭州零售市场2025年上半年未录得新项目开业, 全市优质购物中心及百货存量维持在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535万和144万平方米。

餐饮仍是杭州购物中心最主要的需求来源。临近暑期, 热门咖啡及茶饮品牌高能级门店持续进驻杭城, 各购物中心以人气餐饮租户刺激消费并丰富社交体验。例如, 蓝瓶咖啡与中式甜品塘所浙江首店一同进驻杭州万象城首层; 热门茶饮品牌去茶山浙江首店落地杭州中心首层; %Arabica在嘉里中心和杭州万象城的门店均启动形象焕新, 以扩张门店满足社交场景需求; 阿嬷手作也将拓展至龙湖滨江天街、湖滨in77和萧山万象汇等项目。

不同购物中心尝试以主题化区域调改来填补项目内大面积的空置铺位, 圈层文化社交体验激发消费潜力。杭州中心在首层打造700平方米POPLab无边界主理空间, 打造时尚品牌、艺术策展和街拍走秀等线下潮流场景。此前由于主力店健身房Will’s撤出导致的空铺, 杭州来福士广场改造为福巷美食广场, 将非遗技艺手作体验与20余个餐饮品牌创新融合成特色市集, 打造为沉浸式美食社交空间。而嘉里中心则将在Will’s撤出的1,600平方米双层独栋空间内引入迪卡侬, 结合运动社群与场景化陈列, 与项目内多个运动户外品牌共

同构成运动消费体验的优选目的地。此外, 继大悦城JOY悦谷二次元街区开业后, 项目持续引入次元主题租户刺激客流显著增长, 包括名侦探柯南三十周年纪念展和游戏动漫嘉年华等现象级IP活动引发年轻消费者情绪共振, 而高频次且高品质的年轻圈层活动亦为杭州文旅市场注入消费活力。

租金和空置率

2025年第二季度全市优质购物中心空置率相较于上季度环比持平为10.4%, 较去年同期上升0.5个百分点。核心商圈空置率环比持平为9.8%, 次级商圈较上季度微降0.1个百分点至10.3%, 而郊区购物中心环比上升0.4个百分点至11.7%, 较去年同期分别微降0.1个百分点、上涨1.0个百分点及下降0.9个百分点。区域型项目间冷热表现不均, 导致季内空置率变化幅度较小。优质业主能以较快速度填补租户撤离的空置面积, 但包括临平和萧山商圈等对区域外客群吸引力较弱, 带动郊区购物中心空置率有所上升。

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13.8元, 较去年同期下降0.7个百分点。其中核心商圈首层平均租金环比持平为每平方米每天25.6元、次级商圈环比微涨0.1%至10.9元, 而郊区购物中心环比下降1.1%至8.3元。在宏观环境影响下, 消费者的抉择趋向谨慎, 整体市场利好租户, 短期内租金仍将处于下行趋势。

市场展望

2025年杭州预计将迎来七个项目共计56.3万平方米新增供应入市, 将全部集中于下半年开业。其中位于钱江世纪城的EIC LIVE欧美广场、金帝T-ONE MO、亚奥万象天地等多个项目将入市, 丰富商圈内消费选择的同时, 集中供应亦意味着较大的招商压力。此外, 恒隆广场将于2028年起租赁杭州百货大楼物业二十年, 在原有基础上扩容4.2万平方米租赁面积, 以更为突出的沿街展示面和项目动线聚集客流, 来应对武林商圈激烈的项目竞争。

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
金帝T-ONE MO	77,000	钱江世纪城	Q3/2025
杭州世纪中心	80,000	钱江世纪城	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

来源 第一太平戴维斯研究部