



品牌涉猎多元领域加以创新

多个商圈整体客流持续回升,但需求端仍需要更多信心支撑。

- 2024年1-5月,上海零售总额同比下降0.7%,批发零售业与住宿餐饮业分别累计同比下降0.5%和3.1%。
- 中心入市,为市场带来9.8万平方米新增供应。
- 全市购物中心空置率环比微升0.1个百分点至11.7%,较去年同期下降1.0个百分点。
- 核心商圈环比下降0.2个百分点至9.4%,非核心商圈购物中心空置率环比微升0.1个百分点至12.2%。
- 全市购物中心首层平均租金环比下降0.6%至每平方米每天人民币25.7元,较去年同期下降0.7%。
- 随着暑期来临,亲子设施新租面积呈稳步增加趋势,教育培训需求在头部机构带领下有所回暖。
- 品牌通过更多业态的店中店形式,或直接入驻其他品牌空间,以延长消费者逗留时间或提升营收效率。
- 2024年上海零售市场下半年预计仍将迎来七个项目,约64.5万平方米新增供应入市。

“整体市场利好租户方,品质优秀的新兴及新进上海零售市场的品牌有更多机会触达更广泛消费客群。”

简可,第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

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

商业及零售服务部

Aileen Zhong
高级董事
上海
+8621 6391 6688
aileen.zhong@
savills.com.cn

Joey Chio
高级董事
上海
+8621 6391 6688
joey.chio@
savills.com.cn

Elaine Chan
高级董事
上海
+8621 6391 6688
elaine.chan@
savills.com.cn

策略顾问服务部

Nicky Zhu
高级董事
上海
+8621 6391 6688
nicky.zhu@
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。本报告版权归所有,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: 上海外环内购物中心新增供应, 2019至1H/2024

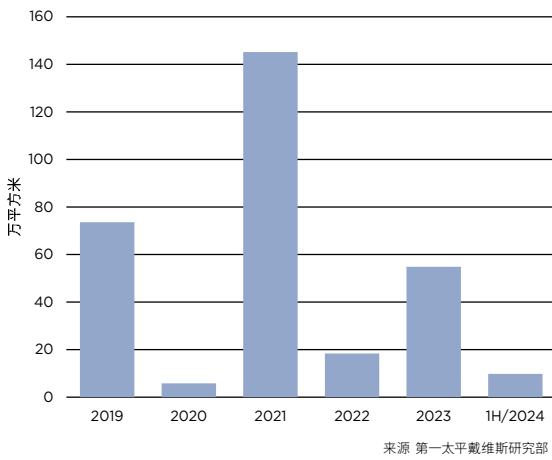


图2: 全市空置率, Q3/2019至Q2/2024

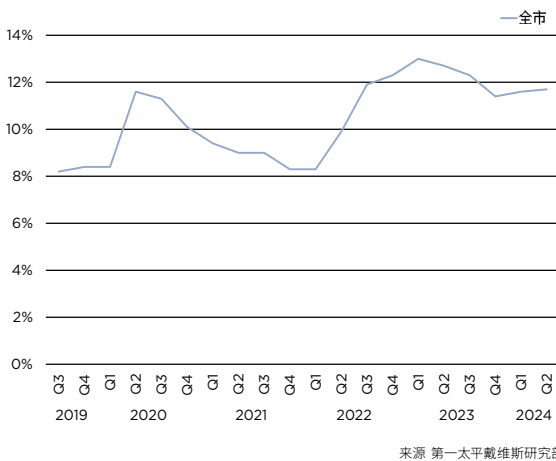
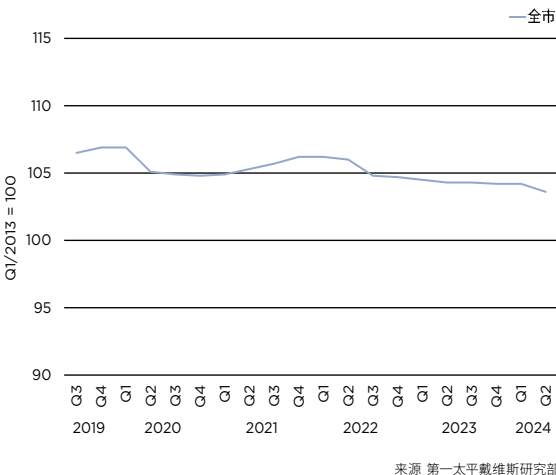


图3: 全市租金指数, Q3/2019至Q2/2024



供应和需求

2024年1-5月, 上海零售总额同比下降0.7%, 批发零售业与住宿餐饮业分别累计同比下降0.5%和3.1%。单月零售额连续3个月同比下降后于5月恢复正增长。

2024年第二季度上海零售市场城区内迎来一个新开购物中心入市, 为位于上海南站区域的徐汇万科广场, 为市场带来9.8万平方米新增供应。项目以POD (TOD+Park) 形式, 通过打造大面积户外绿地及运动空间吸引了众多具有强大社群属性的滑板、壁球、攀岩、露营等运动项目相关品牌, 并结合自然理念来兼顾循环可持续、娱乐社交等场景, 落地包括闲鱼循环商店、Vesta Deli & Squash等特色主题门店。

随着暑期来临, 亲子设施新租面积呈稳步增加趋势。除租赁需求始终较稳定的乐园、剧场、运动等偏向娱乐的空间之外, 教育培训需求在头部机构带领下有所回暖, 例如昂立教育进驻凯德虹口商业中心及博荟广场、新东方在长宁来福士广场和凯德虹口商业中心开出新店。二次元等受年轻消费者欢迎的亚文化品类亦吸引大量客流, 备受市场关注, 除众多存量购物中心引入相关品牌外, 位于五角场的存量项目悠迈生活广场也计划改造为二次元主题商场整体焕新。

品牌通过更多业态的店中店形式, 或直接入驻其他品牌空间, 以延长消费者逗留时间或提升营收效率。咖啡店、花店、书店、运动场地等多元化的运营品类持续为品牌带来新鲜话题度。如奢侈男装品牌Zegna开出全球首家Zegna Caffè咖啡店, 选址于上海兴业太古汇; 位于衡复风貌区的潮牌Goodbai、D.Desirable及13 De Marzo 等均在店内设置咖啡店, 将服装零售与咖啡甜品等生活场景相连。

租金和空置率

2024年第二季度, 全市购物中心空置率环比微升0.1个百分点至11.7%, 较去年同期下降1.0个百分点。其中核心商圈购物中心空置率保持下降趋势, 较上季度下降0.2个百分点至9.4%, 同比下降1.7个百分点; 非核心商圈环比微升0.1个百分点至12.2%, 同比下降0.9个百分点。商圈之间表现各有差异, 但超七成商圈六月同比客流增幅均超过15%, 延续了一季度以来的回暖态势。南京东路、五角场、大虹桥、世博等区域表现尤为出色, 客流同比增长甚至超过30%。

全市购物中心首层平均租金环比下降0.6%至每平方米每天25.7元, 较去年同期下降0.7%。其中核心商圈首层平均租金环比下降0.5%至每平方米每天49.4元, 较去年同期下降0.4%; 而非核心商圈平均租金环比下降0.6%至每平方米每天15.9元, 较去年同期下降0.7%。尽管部分品牌依然开出多家门店, 但市场整体扩张意愿较为平淡, 业主为维系首层租户品质及项目调性, 给予品牌方一定租金优惠政策。

市场展望

2024年上海零售市场下半年预计仍将迎来七个项目, 约64.5万平方米新增供应入市, 包括宜家荟聚、花木时光里、友邦金融中心等项目, 其中众多中小型项目将如何与现有项目错位竞争值得市场期待。

部分存量项目入驻情况有所改善, 但新项目普遍招商压力极大, 预计全年空置率降幅有限。市场消费信心有待进一步提振, 整体市场利好租户方, 租金表现短期内仍处于弱势。

表1: 租赁成交案例, Q2/2024

租户	类别	项目	区域	面积(平方米)
泡泡米益智乐园	亲子设施	环球港	曹杨	2,900
Decathlon	运动及户外	瑞虹天地月亮湾	瑞虹	2,500
Nitori	家居及生活方式	龙华会	徐汇滨江	930
Hugo Boss	时尚	静安嘉里中心	南京西路	900

来源 第一太平戴维斯研究部