



国庆档期项目扎堆开业

受益于部分大面积主力单元去化，空置水平维稳。

- 2024年1至8月，上海零售总额同比下降3.3%，批发零售业与住宿餐饮业分别累计同比下降3.1%和4.7%。
- 2024年第三季度上海零售市场城区内迎来三个新开购物中心入市，为市场带来26.1万平方米新增供应。
- 全市购物中心空置率环比持平为11.7%，较去年同期下降0.6个百分点。
- 核心商圈环比上涨0.6个百分点至10.0%，非核心商圈购物中心空置率环比微降0.1个百分点至12.1%。
- 全市购物中心首层平均租金环比下降0.5%至每平方米每天人民币24.6元，较去年同期下降1.2%。
- 沉浸式互动娱乐馆带动季度内休闲娱乐业态新租面积增长显著，相关行业持续履新换代以保持新鲜度与吸引力。
- 数个目标客群更为年轻且个性化的新锐快时尚及街头潮流品牌进入上海，以大面积旗舰店风格为时尚服饰品类注入新生力量。
- 2024年第四季度上海零售市场预计仍将迎来三个项目，约18.5万平方米新增供应入市。

“尽管市场受大环境影响承压，仍有部分品牌积极适应变化以趁机开辟市场，各细分品类及子行业纵深仍存在发展机遇。”

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Q3/2024

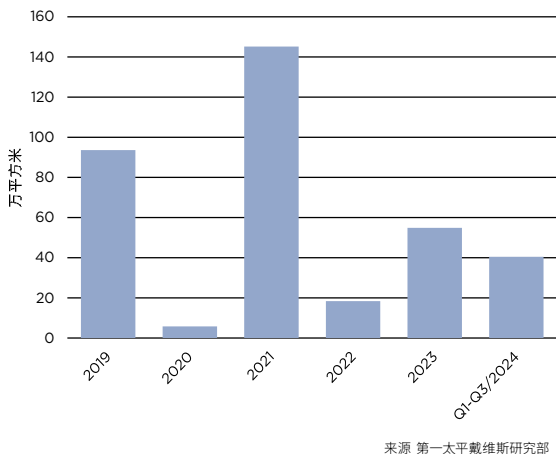


图2: 全市空置率, Q4/2019至Q3/2024

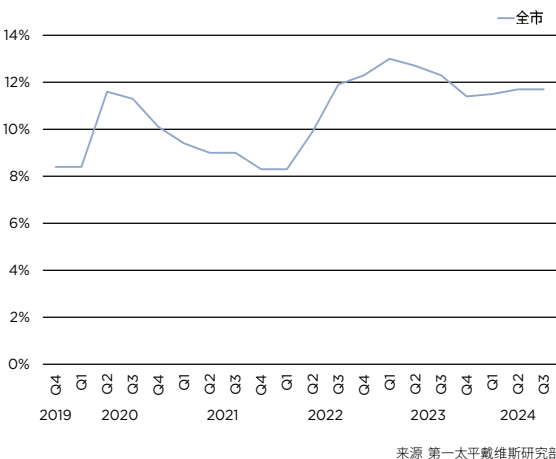
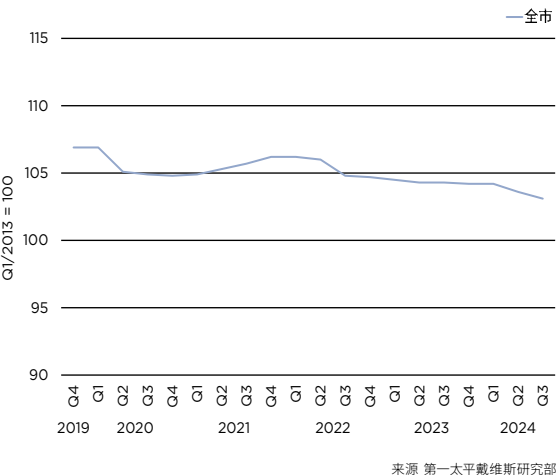


图3: 全市租金指数, Q4/2019至Q3/2024



供应和需求

2024年1至8月, 上海零售总额同比下降3.3%, 批发零售业与住宿餐饮业分别累计同比下降3.1%和4.7%。受市场大环境影响, 零售月度销售额增长乏力。

2024年第三季度上海零售市场城区内迎来三个新开购物中心入市, 包括西岸梦中心、花木时光里和上海荟聚, 为市场带来26.1万平方米新增供应。此外, 位于南京西路商圈的梅龙镇广场暂停营业, 并启动为期三年的升级改造。

西岸梦中心为西岸首个大型消费综合体, 由上海水泥厂的工业遗存更新改造而成, 致力于打造为集文化艺术、商业消费、旅游娱乐于一体的滨水综合体, 引入Bloomarket、Bape Gallery和Aark Space沉浸式体验空间等多个全国首店, 品牌涵盖戏剧、音乐、攀岩、滑板、市集等潮流业态, 并进驻多个国际主流户外运动与生活方式品牌。位于凌空板块的上海荟聚, 总体量43万平方米, 综合体涵盖购物中心、宜家商场及写字楼, 致力于打造全年龄段友好的一站式生活聚会目的地, 引入7鲜超市、寰映影城和迪卡侬等主力店。花木时光里是保利浦开金融中心的裙楼商业部分, 项目围绕办公精英、都市中产、年轻活力族三大主力客群落位文化艺术、精品零售、高端运动、星级餐饮等多元业态。

剧场、轰趴及密室等沉浸式互动娱乐馆带动季度内休闲娱乐业态新租面积增长显著, 相关行业持续履新换代以保持新鲜度与吸引力, 一些餐厅酒吧及运动场馆也在探索结合沉浸式元素来打造更为综合吸睛的消费体验。如漆Party Space进驻正大广场及爱琴海购物公园, 瑞虹天地月亮湾引入集合石超级派对及鬼十八密室等。部分连锁影院及健身品牌更替亦带动该品类需求增长, 优质项目内的原品牌撤场后通常能较快迎来新品牌接替得以去化面积, 例如路堤健身接档合生汇和尚悦湾撤场的威尔士健身, 凯德晶萃广场的橙天嘉禾影城将由Coopers Star Cinemas取代。

此外, 数个目标客群更为年轻且个性化的新锐快时尚及街头潮流品牌进入上海, 数个大面积旗舰店开业时尚服饰品类注入新生力量, 如少女潮牌W.Management在正大广场即将开出3,200平方米大店, Basement FG于新乐路开出三层楼门店, 街头潮牌Boneless进驻来福士广场及静安大悦城等。该类门店多以仓储式商品布局, 针对年轻受众提供平价但款式丰富的新潮设计, 极其重视社交媒体及颜值营销。

租金和空置率

2024年第三季度, 全市购物中心空置率环比持平为11.7%, 较去年同期下降0.6个百分点。其中核心商圈购物中心空置率较上季度上升0.6个百分点至10.0%, 同比下降0.1个百分点; 而非核心商圈尽管部分新开业项目为迎国庆档期空置水平较高, 但存量项目受益于部分大面积主力单元得以去化, 入驻情况有所好转, 环比微降0.1个百分点至12.1%, 同比下降0.7个百分点。客流仍有所回升, 超八成商圈前九个月同比客流增幅均超过15%, 其中有两成商圈客流同比增长甚至超过30%, 例如南京东路、苏河湾、五角场、大虹桥、真如等区域表现尤为出色。

全市购物中心首层平均租金环比下降0.5%至每平方米每天24.6元, 较去年同期下降1.2%。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48.3元, 较去年同期下降1.0%; 非核心商圈平均租金环比下降0.5%至每平方米每天15.6元, 较去年同期下降1.2%。业主为维系整体租户及项目品质, 多给予品牌方一定优惠政策, 租金走势依然趋弱。

市场展望

2024年第四季度上海零售市场预计仍将迎来三个项目, 约18.5万平方米新增供应入市, 项目包括鑫耀光环Live二期、世博天地及吉宝静安中心等。受宏观经济与就业形势影响, 整体供应节奏显著放缓, 对项目运营精细度提出更为严苛的要求。新项目的市场热度能否得以持续有待市场检验, 也将影响到未来项目的租赁信心。

表1: 租赁成交案例, Q3/2024

| 租户 | 类别 | 项目 | 区域 | 面积(平方米) |
|--------------|-------|---------|------|---------|
| 城市集市 | 美食广场 | 瑞虹天地月亮湾 | 瑞虹 | 6,000 |
| 上影国际影城 | 休闲娱乐 | 普陀绿地缤纷城 | 真如 | 3,400 |
| W.Management | 时尚 | 正大广场 | 小陆家嘴 | 3,200 |
| 迪卡侬 | 运动及户外 | 啦啦宝都 | 金桥 | 2,600 |

来源: 第一太平戴维斯研究部