

结构性亮点引领消费增长

市场要点

- 尽管国补效应有所减弱,受去年同期较低基数影响,上海社会消费品零售总额在2026年前两个月仍同比增长7.2%。
- 截至2026年第一季度,上海主城区购物中心首层租金环比下降0.2%,较去年同期下降1.6%,幅度有所收窄。
- 整体空置率延续自2024年下半年来的小幅下行趋势,环比下降0.4个百分点至10.5%,较去年同期下降0.9个百分点。
- 在浦西市场,淮海中路及五角场在第一季度吸纳表现极为出色,两者占全市总吸纳量近30%。
- 八佰伴与金桥在第一季度的吸纳表现领跑浦东市场,两者合计占全区吸纳量约40%。其中,八佰伴商圈空置率已连续六个季度下降,并已低于2019年同期水平。
- 大型健身房业态正呈现回暖趋势,多个品牌布局超过1,000平方米大店,推动健身消费体验的全面升级。

主要指标

受去年同期较低基数影响,上海社会消费品零售总额在2026年前两个月仍同比增长7.2%。虽然以旧换新政策效应有所减弱,导致家用电器、通讯器材增速低于整体,但消费券发放力度不减,服装、食品、金银珠宝等传统大类增速理想,带动头两月整体增速达到2022年以来最高。

零售物业市场主要指标在第一季度有温和改善。其中,上海主城区购物中心首层租金环比下降0.2%,较去年同期下降1.6%,降幅有所收窄。整体空置率延续自2024年下半年来的小幅下行趋势,环比下降0.4个百分点至10.5%,较去年同期下降0.9个百分点。截止第一季度末,已有三分之一的商圈空置率低于2020年疫情之前,降幅最大为浦东前滩及浦西北外滩。

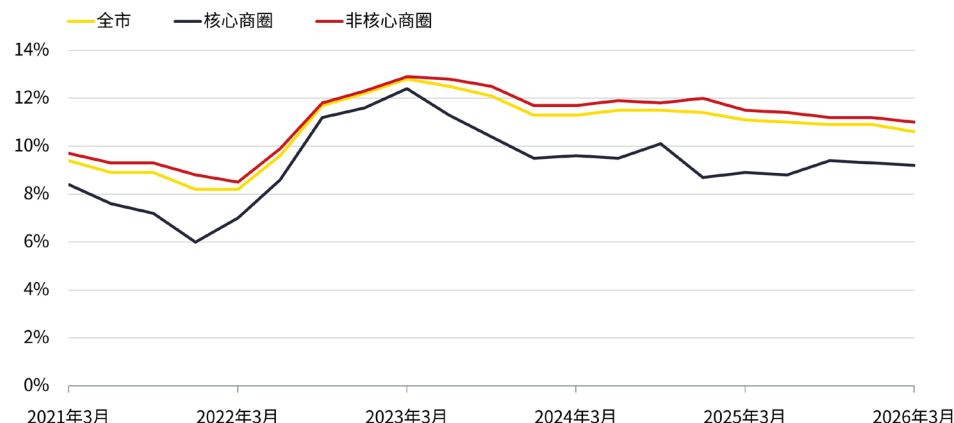
大型健身房业态正呈现回暖趋势。Mysteps Life、Change Pro、24/7 Fitness等品牌相继布局1,000平方米以上的大型门店;以往主打小面积、高性价比的乐刻健身,也推出了升级版的Plus大店模式。经历市场洗牌后,健身品牌愈发重视社群运营,用户黏性与品牌影响力显著提升,在当前市场环境下具备更强的议价能力,从而在优化自身运营的同时,推动健身消费体验的全面升级。

浦西

淮海中路及五角场在第一季度吸纳表现极为出色,两者占全市总吸纳量近30%。两大商圈内绝大多数项目空置率均出现不同程度的下降。

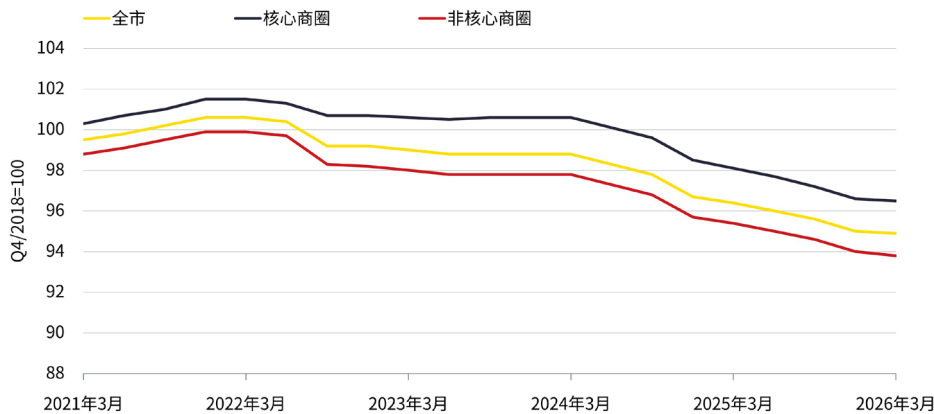
淮海中路的新增吸纳主要来自去年新开业的新天地东台里及iapm两座大型商场。

图1：全市空置率



来源：第一太平戴维斯研究部

图2：全市租金指数



来源：第一太平戴维斯研究部

帆布鞋品牌Keds时隔多年再度回归中国市场，将在五角场开出上海首店。区域内百联又一城及合生汇都在不同程度上调整了户外运动品牌组合，前者迎来Helly Hansen及Mammut，后者则有伯希和及冰川两个国内品牌入驻。

南京西路空置率于去年末短暂上行之后，在第一季度有所改善，环比下降0.7个百分点，主要受益于兴

业太古汇改造区域陆续迎来品牌入驻。而华润中心的两栋文物保护建筑将由Audemars Piguet及Brunello Cucinelli两个品牌打造全新旗舰店。

衡复街区商铺需求极为旺盛。年初除迎来Louis Vuitton、Fendi的快闪展，更有Lemaire及Nanamica首间店铺入驻。由于商铺资源稀缺，并涉及政府规划与引导，入驻门槛水涨船高。

“

淮海中路、五角场及浦东八佰伴吸纳量表现出色，在市场筑底期为品牌提供了更具确定性的选择。

张琳，研究部

浦东

八佰伴与金桥在第一季度的吸纳表现领跑浦东市场，两者合计占全区吸纳量约40%。其中，八佰伴商圈空置率已连续六个季度下降，并已低于2019年同期水平。尽管该区域作为浦东存量规模最大的商业板块，各项目仍面临不同程度的运营压力，但得益于多条地铁线路交汇带来的高客流，为项目调整与业态优化提供了多元化路径。餐饮品牌扩张尤为活跃，Tunamiki、寿司郎及Perry's酒吧等品牌的浦东首店均落位于此。

市场展望

零售物业市场仍处于筑底阶段，整体表现分化明显。新入市项目仍面临较大的营收压力，而随着整体入驻率稳步回升，以及成熟大型区域型购物中心的稳定抗压表现，市场信心正逐步获得支撑。

表1：部分未来供应

项目	商业建筑面积 (平方米)	商圈	预计入市时间
龙凤·PRSCO	38,000	淮海中路	2026
晶耀虹桥	27,000	天山虹桥	2026
融侨中心 A.F.A	44,000	虹桥路	2026
新嘉中心	223,000	金桥	2026

来源：第一太平戴维斯研究部



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力的跨部门支持，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



张琳 Chester Zhang
董事
研究部
中国区
+8621 6391 6688
chester.zhang@savills.com.cn

业务部联系人



钟芳芳 Aileen Zhong
高级董事
商业及零售服务部
中国区
+8621 6391 6688
aileen.zhong@savills.com.cn



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



朱峰 Nicky Zhu
董事总经理
策略顾问服务部
华东区
+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。