



务实消费气氛蔓延

市场要点

- 上海社会消费品零售总额同比增速自去年4月起由负转正，短暂回暖后，于今年4月再度落入负增长区间。
- 2026年第二季度，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1.4%。
- 整体空置率连续七个季度的下行趋势于第二季度暂停，环比上升0.5个百分点至11.1%，高于去年同期0.1个百分点。
- 本轮波动主要由大面积娱乐类租户退出与项目主动调改所致。虽然新租单元数量增加，但总面积未能抵消大面积租户撤出影响。
- 浦西各商圈表现冰火两重天。南京西路空置率降至十年来新低，而长风则升至十年来新高。
- 作为浦东近十年来商业规模最大的购物中心，位于浦东金桥的新嘉中心于第二季度开业，区域内多个项目严阵以待。

务实消费气氛蔓延，回归价值本质

上海社会消费品零售总额同比增速在去年4月由负转正，短暂回暖后，于今年4月再度落入负增长区间。增速的反复折射出消费复苏的脆弱性——政策端的短期刺激（如家用电器、通讯器材以旧换新补贴）虽带来短期反弹，却仍不足以对冲经济基本面支撑不足的困境。居民收入预期不稳、预防性储蓄倾向高企，消费信心的修复仍面临压力。

而传导至零售地产端，表现为品牌方持续拓店的意愿收缩。在去年第二季度新增两家及以上门店的品牌，仅约20%能在2026年同期维持同等扩张速度。而在其他保持扩张势头的品牌中，一类以萨莉亚、瑞幸咖啡、好特卖为代表，以极致性价比锚定大众日常消费，用供应链效率挤压溢价空间；另一类则以各细分业态中的新兴品牌，如影石、Nice Rice、黄启云私房牛肉面为典型，专注于高质单品的打磨，

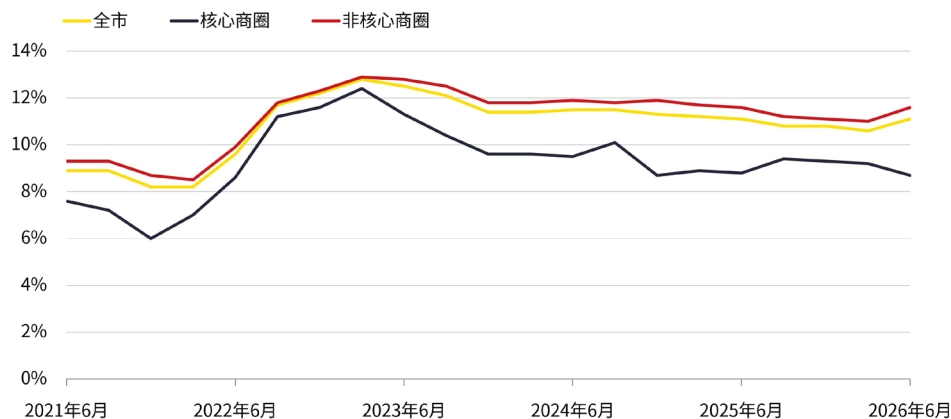
以技术、设计或工艺构建差异化壁垒，为消费者提供美好而确定的价值。这也意味着项目招商需以更敏锐的洞察识别产品力及品牌调性的潜力品牌，保持竞争力。

大面积租户调整拉升多个商圈空置率

与宏观数据走向类似，零售物业市场吸纳修复趋势在第二季度按下暂停。上海主城区购物中心空置率在持续七个季度下行后有所反弹，环比上升0.5个百分点至11.1%，高于去年同期0.1个百分点。首层租金环比下降0.2%，较去年同期下降1.4%。

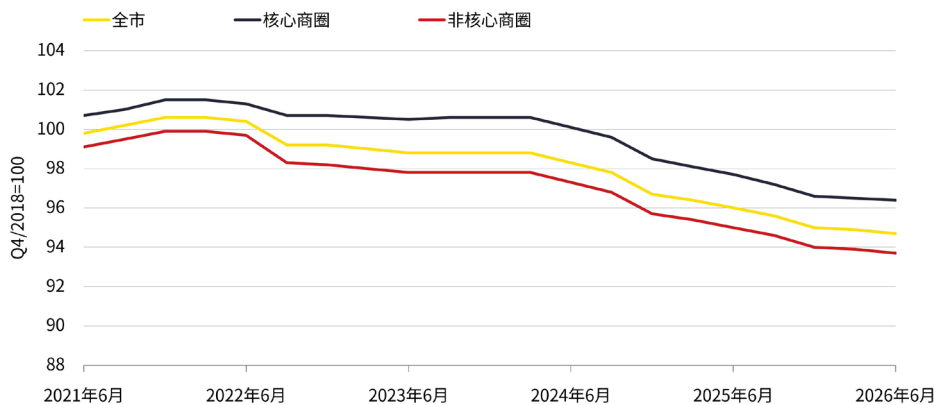
市场空置率环比上升，部分由于新增供应影响所致。第二季度开业的新嘉中心体量超过20万平方米，为近年来浦东最大规模的购物中心。虽然项目开发背景强劲，预租表现出色，品牌阵容丰富，但由于6月末方才开业，仍有部分面积有待陆续消化。

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

即使剔除新开业项目影响，市场空置率仍环比上升0.2个百分点。事实上，现有项目空置单元数量环比有所下降，但空置面积反而上升，意味着大面积商铺空置问题有所加剧。第二季度新增空置面积中，娱乐休闲业态占比环比上升7.2个百分点。一些运营水平落后、设施设备不够理想的影院、健身房、游乐空间，目前正面临关闭或重装升级的选择。较大的承租面积占比对市场空置率产生暂时性影响，尤其在长风、五角场-新江湾等区域表现较为明显。

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
晶耀虹桥	27,000	天山虹桥	2026
融侨中心 A.F.A	44,000	虹桥路	2026
ITC Mall	232,000	徐家汇	2026

来源：第一太平戴维斯研究部

浦西核心商圈成为市场波动期的压舱石

南京西路继续展示其作为上海顶级商圈的巨大吸引力，在整体市场氛围谨慎的当下，南京西路是少数可以在保持租金稳定的同时，能够持续消化空置面积的商圈。在2026年第二季度，南京西路空置率已创近十年来最低值（4.6%）。劳力士于兴业太古汇揭幕其独栋旗舰店，面积约650平方米；而迪桑特即将在静安嘉里中心开出双层大店。

“

一些大面积休闲娱乐业态铺位出现调整，市场空置率环比上升。”

张琳，研究部

与南京西路东侧相接的南京东路在第二季度也有出色表现，空置率环比下降0.3个百分点至8.1%。近期，有百年历史的外滩老市府迎来数家商户开业，除由新华路搬迁而来的法餐Le Bec，及全时段餐酒吧品牌Commune幻师，名创优品也在此开出首间画廊Miniso Gallery。

市场展望

尽管市场空置率环比上升，我们对后市市场去化仍保持谨慎乐观态度。不少业主对品牌门槛要求有所降低，以保出租率为先，整体心态更趋务实。但由于租户愈加看重单店效益与成本控制，迫使业主对租金范围予以让步空间，短期内市场整体租金走势难以止跌。对租户而言，应对市场起伏胸有成竹的成熟品牌，以及具备创意、好玩、有趣的品牌，正迎来的更为有利的谈判机会和较多可选余地。



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利的跨部门支持，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



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



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



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

