中国研究部 - 2021

SPOTLIGHT
Savills Research

海南零售

savills
第一太平戴维斯



海南: 中国旅游零售先锋

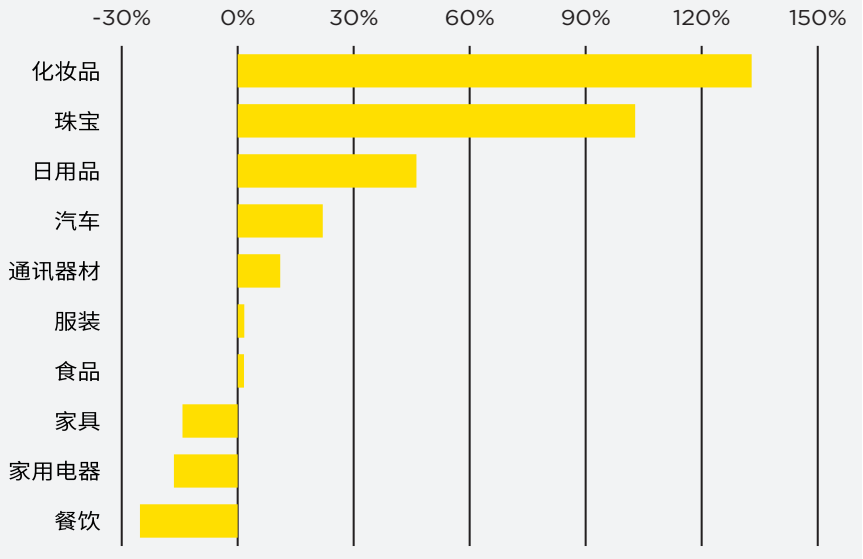
自2011年海南离岛旅客免税购物政策试点实施以来，海南零售市场便以其特有的“本地市场+离岛免税”双轨驱动模式稳步发展。在2020年，受惠于国际旅行受限，旅游及奢侈品消费大规模回流，叠加陆续推出的海南免税新政，海南社会消费品零售总额同比增长1.2%，比全国平均水平高5.1个百分点，达1,974.6亿元。在免税、汽车等主要消费市场的助力下，消费复苏态势向好，其限额以上单位商品零售同比增速均在20%以上，化妆品与珠宝类增速更超过100%。

旅游是海南12大重点产业之一，其占GDP比重在第三产业中仅次于房地产及教育文化产业，2020年为7.3%。海南国际旅游消费中心的定位意味着旅游零售、游客消费仍为政策及产业侧重。2011年海南离岛免税政策推行以来，海南免税销售占全国免税销售比重逐年上升，2019年升至25%；而2020年考虑到国际旅行大幅下滑，对上海及北京两大机场免税销售冲击，海南占全国免税业销售比重或将升至50%以上。

海口与三亚是海南最重要的消费市场。2020年，两座城市占全省消费总额的比重分别达42%和19%；也是疫情影响下，在海南19个县市中恢复速度较快、为数不多仍保持零售总额增长的地区。2020年海口市零售总额同比增长1.5%，三亚增速为12.1%。

根据《海南自由贸易港建设总体方案》，2025年前，海南将适时启动全岛封关，且将实施零关税政策。届时，对进口征税商品目录以外、允许海南自由贸易港进口的商品，免征进口关税。长期来看，海南正以香港、迪拜等国际级免税消费岛为对标，持续释放发展潜力。而旅游零售之外，随着更多新兴产业及年轻人才涌入，带动本地居民收入增加，整体零售市场有望迎来加速增长与升级。

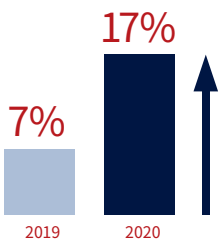
2020年部分消费品类同比增速



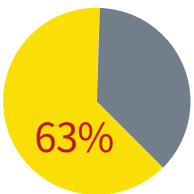
来源 海南省统计局，第一太平戴维斯研究部



2020年免税店销售额（含有税销售）增速达127%



免税店销售额（含有税销售）占海南省消费品零售总额的比重从2019年的7%升至2020年的17%



2020年海口及三亚消费品零售总额占海南省消费品零售总额的63%



免税市场井喷

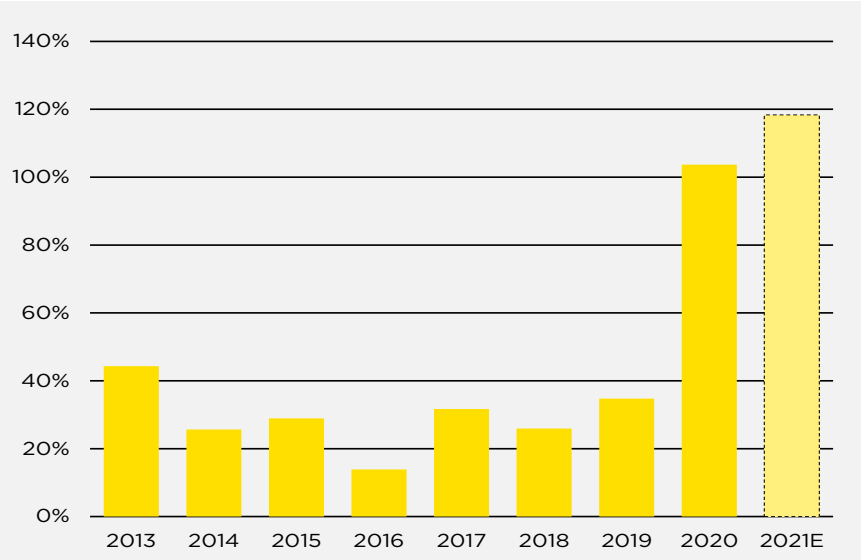
海南的离岛免税政策为国内独有，其销售对象为离开海南岛（不包括离境）的旅客。自2011年以来，历经多次优化调整，额度逐渐放开。最新《关于海南离岛旅客免税购物政策的公告》于2020年7月1日实施。新政措施包括提升离岛旅客每年每人免税购物额度至10万元，扩大免税商品种类至45个，增加电子消费产品、酒类等7类商品；仅限定化妆品、手机和酒类商品的单次购买数量。

新政发布后，由于具有免税品经销资格的经营主体可按规定参与海南离岛免税经营，海南实体免税店数量较新政前4家迅速增加。截至2021年1月，海南共计已开业9家线下实体免税店中，包含海口4家，三亚4家，琼海1家。以类型看，除海口及三亚的两家机场店外，其余均为市内离岛免税店。

而在货品的提取方式上，近期政策在原有的机场提取基础之上，再度放开免税购物邮寄与寄存返岛后提取，令提货难度进一步降低，进而带动免税销售持续增长。

多重利好政策令海南成为吸引境外消费回流的重要目的地。2015至2019年，海南免税销售额年均增长27%，而2020年，海南免税销售同比大幅增长104%，至274.8亿，占全省社会消费品零售总额的14%；含有税销售在内的免税店销售则达327亿，同比增长127%。贝恩预计，海南离岛免税店2020年的奢侈品销售额将占中国奢侈品市场整体的7%至9%。海南计划“十四五”吸引免税购物回流3,000亿元，意味着年均销售额将达600亿元。

海南免税销售额增速，2013-2021E



来源 海口海关，第一太平戴维斯研究部

红利发酵

免税经营在中国属于政策性行业。2005年海关总署发文，将免税经营单位定义为经国务院授权批准、具备开展免税经营资格的企业，各类免税业态均以授权牌照、指定专营公司的模式运营。该规定于2006年开始实行。由于牌照发放审核严格，数量非常有限。此外，牌照所允许的经营范围并不一致。目前，仅有中免具有免税全牌照，可经营机场、口岸、离岛及市内免税店。2020年前，全国仅有七家企业拥有免税经营牌照，且已有八年未发出新牌照。而2020年，王府井集团、海南旅游投资发展有限公司（海旅）及海南省发展控股（海发控）陆续拿到免税牌照。其中，王府井尚未明确经营范围，海旅及海发控则拿到离岛免税牌照。

合作与竞争

2020年7月新政实施前，中国旅游集团旗下中免与海免占据海南100%免税市场，仅有4家离岛免税店营业。随着市场红利打开，海南政府亦通过适度发放新牌照，增加更多免税购物经营主体，以提升免税市场竞争力和运营水平，进一步吸引消费回流，激发市场活力。

中免集团占据了中国免税行业约90%市场份额，已深耕海南免税市场多年，在海南市场的项目和门店均通过自主采购方式经营。而未来的竞争格局中，海南省属国企、省外免税经营主体都将占有一席之地。市场新进入者倾向寻找具有货品优势和成熟经验的合作方，利用合作方品牌、渠道等资源优势，以迅速落地项目、抢占市场赛道。

值得注意的是，机场店外的海南免税项目多以购物中心模式打造。拥有牌照、销售免税商品并不足以支撑项目完整呈现。运营方在通过多渠道充实产品线、丰富货品数量之余，营造空间氛围、注重消费体验，引入更多业态类型的租户同样至关重要。在旅游消费持续升级的背景下，硬件提升之余，也需在软性服务层面不断完善。

海南离岛免税限额极具竞争力

	离岛免税限额*（约人民币每年）
海南	10万元
济州岛	每次约-3,900元，每年6次
冲绳	每次约12,500元，不限次
台湾妈祖/金门	每次23,000元，每年12次（离岛至台湾本岛）； 每次23万元，不限次（离岛至大陆）

* 汇率按2020年12月31日计算
来源 第一太平戴维斯研究部

部分免税牌照持有方及供货方

持牌运营商	供货方	合作领域	免税门店
海发控	Dufry	离岛免税、岛内免税	海控全球精品免税城
深免集团	DFS	离岛免税	观澜湖免税购物城
海旅投	拉格代尔	离岛免税、岛内免税	三亚海旅免税城

来源 第一太平戴维斯研究部



岛内免税可期

截至2021年3月，海南岛内免税市场仍属空白。根据《海南自由贸易港建设总体方案》内容，对岛内居民消费的进境商品，实行正面清单管理，允许岛内免税购买。对实行“零关税”清单管理的货物及物品，免征进口关税、进口环节增值税和消费税。

预计海南岛内居民消费进境商品正面清单即将出台，岛内免税的正面清单商品限于海南岛内流通，主要面向海南本地居民，为岛内居民购买进口商品提供便利。

相较于较为成熟的离岛免税模式，岛内免税尚处于摸索阶段。预计岛内免税与离岛免税将形成互补，为海南免税市场销售带来新的增长动力。更为重要的意义在于协助海南自贸港进一步建设，为未来海南全岛封关、实施零关税政策打下基础。

已有多家电商巨头对岛内免税市场跃跃欲试。特别是跨境电商已有的货品优势及运营经验，或将为其带来突围机会，倘若后期获得政策支持，有助于其迅速布局岛内线下市场。例如，京东国际免税实体店已在三亚海旅免税城开业，以数码电子产品为主要商品，预计未来将继续与海南旅投在岛内日用消费免税品进行合作，为岛内居民提供更便利的购物体验。

品牌看法

品牌如何看待海南市场？我们与多家奢侈品牌、代理商及开发商进行了交谈。虽然几乎所有品牌均看好海南前景，且对全岛封关后的市场走向兴趣浓厚。但由于封关这一模式并无先例可参照，以下几点尤为各方关注：

品牌	短期内，免税店仍是布局重点
	购物中心门店，优先考虑与国内顶级商场开发商合作
	封关后，不排除针对海南市场做特殊运营管理安排
开发商	由试运行到全岛封关的政策路径有待明晰
	积极寻找合适的用地以开发优质大型购物中心

双城驱动

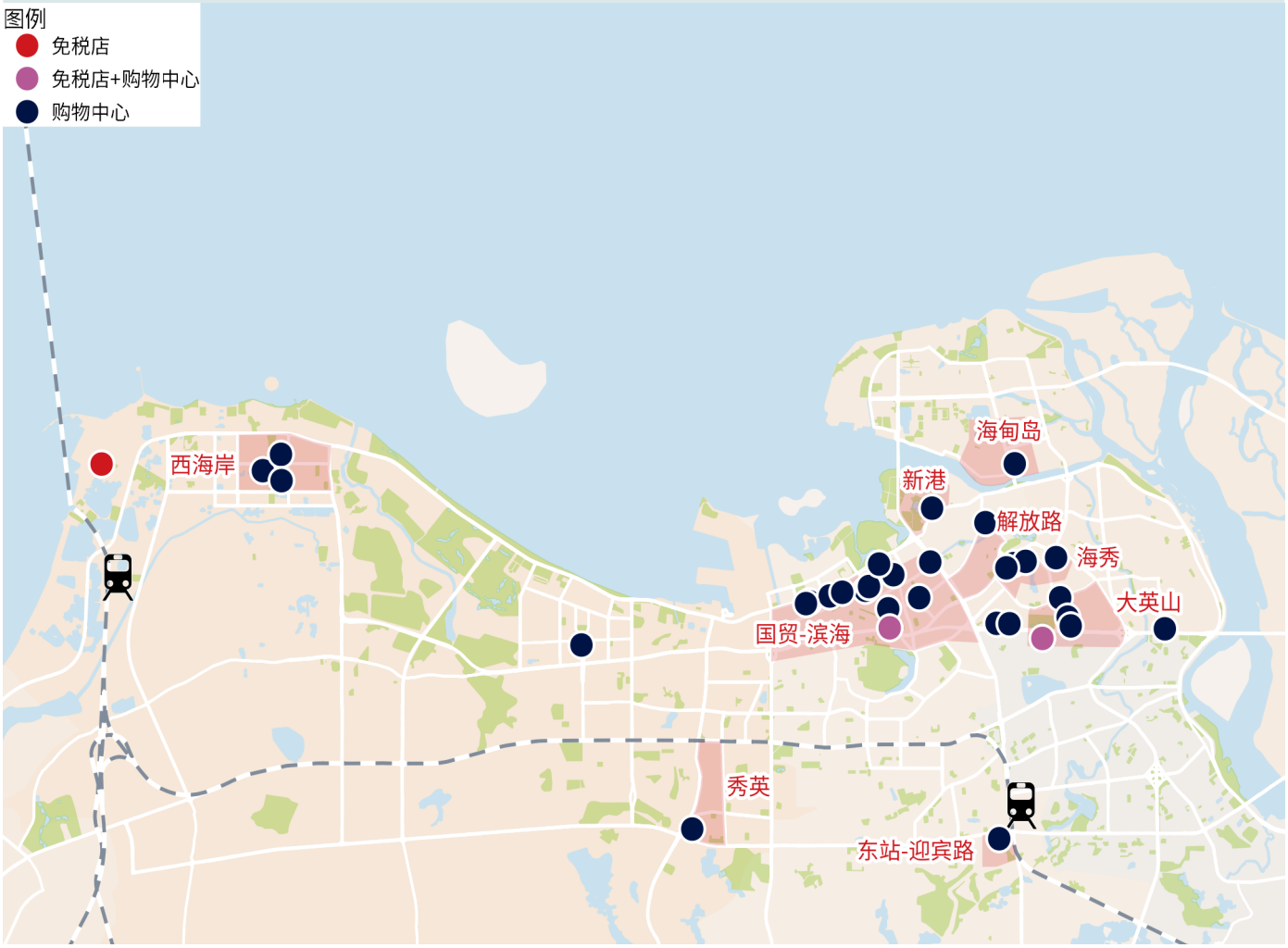
海口

作为海南省省会，海口零售市场百货发展较早，优越的地理位置和品牌的多样性使其仍为本地居民更为青睐的消费场所。但自2016年起，新入市项目形态均为购物中心，未再有新增百货项目，海口的零售物业市场格局逐步改变，全面进入购物中心主导的蓬勃发展阶段。目前购物中心存量为124.1万平方米。

海口现有10个主要商圈，核心商圈包括解放路、国贸-滨海、海秀及大英山。解放路和海秀商圈发展时间最长，是由城区居民聚集消费而自然形成的传统核心商圈。国贸-滨海及大英山商圈则是随着城市CBD发展而形成的核心商圈。其他新兴商圈，如西海岸是城市新区规划发展形成，而东站-迎宾路、秀英、观澜湖商圈，则是由大型住宅开发项目或片区开发项目所配套的大型购物中心支撑。

疫情加速淘汰原本经营不善品牌，大部分商圈空置率因此有所上升，全市空置率达到16.9%，同比增长4.3个百分点，租金下调至每平方米每月340.6元。但得益于利好政策及其带动的市场热度，预计更多知名品牌及运营商将进驻或持续进行业务扩张，为零售市场发展提供新动能。

未来海口零售市场规模有望不断扩大，重点零售项目均为大型购物中心，其中大部分由华润、龙湖、华侨城等知名商业地产开发商开发。购物中心存量的显著增长，将为更多零售品牌进驻海口提供选择机会与载体。



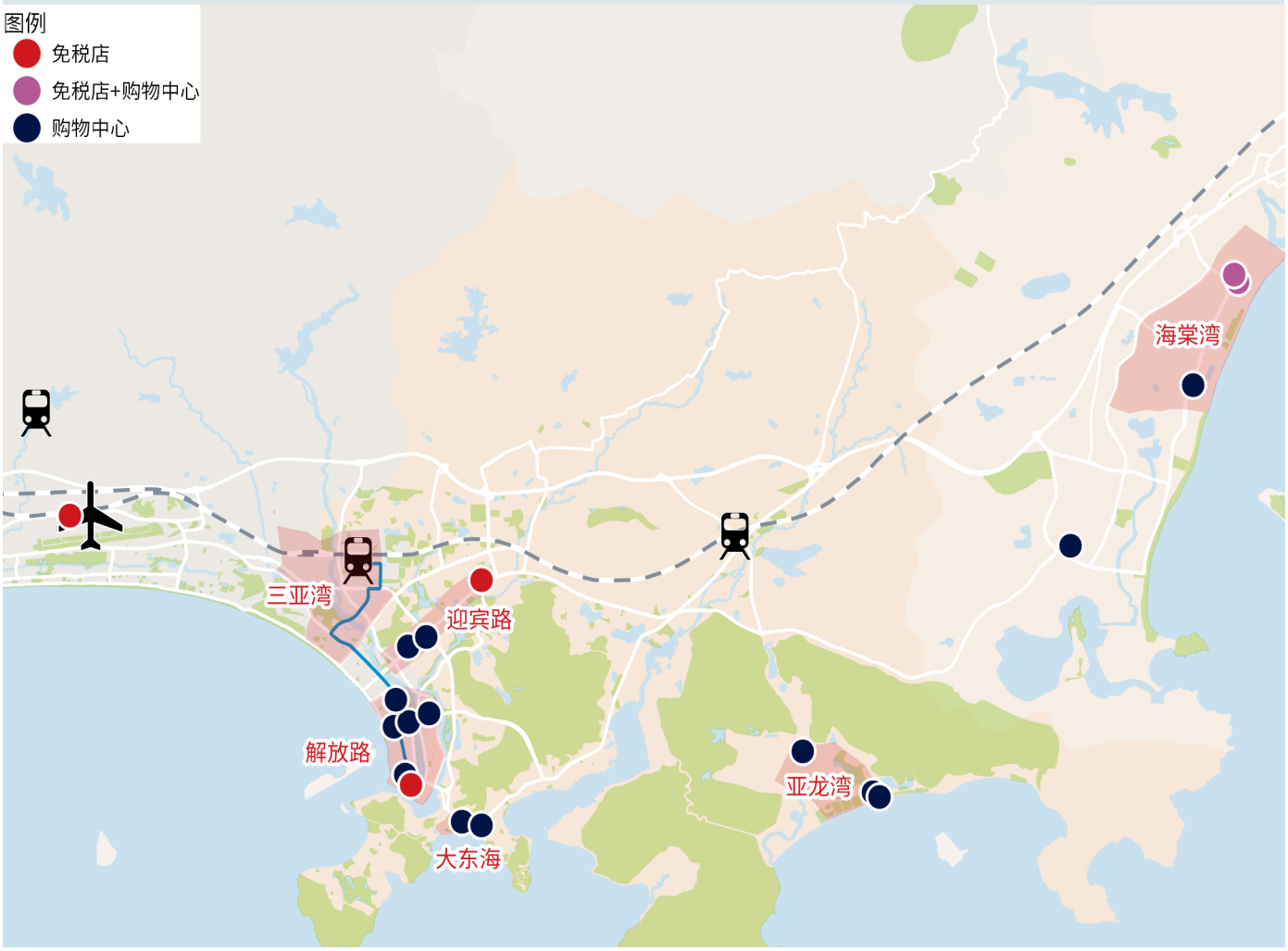
三亚

短期内新冠疫情对境外旅游冲击显著，鉴于国内疫情控制良好，三亚吸引大量回流旅客涌入，整体消费意愿恢复增长，成为2020年国内最为炙手可热的旅游度假目的地之一。2020年8至12月三亚机场旅客量实现连续5个月的正增长。

三亚零售市场多物业形态并存，物业类型可分为购物中心、百货、街区商业、配套商业、免税店和奥特莱斯等。其中购物中心存量为42.4万平方米，空置率为15.7%。本地零售市场供应多年较为平稳且数量有限，购物中心的整体级次仍待提高，正处于从传统百货主导向购物中心主导的升级迭代阶段。消费者虽对优质购物中心的未来发展有所期待，百货和配套商业目前仍是居民消费及娱乐的主要活动场所。

三亚共有6个主要商圈，多分布于各湾区且布局较为分散，其中解放路商圈、大东海商圈发展历史最久，本地居民为主要消费客群。三亚湾、亚龙湾及海棠湾商圈对游客依赖度较高，以海棠湾商圈定位档次最高。迎宾路商圈则将依托三亚总部经济及中央商务启动区实现快速发展。

三亚对旅游业依赖程度高，旅游人口为三亚的消费主力。以旅游零售及餐饮、休闲娱乐等体验式业态为主题的购物中心将逐渐占据主导地位。商业模式更为特殊、提供丰富国际化品牌商品且价格更具竞争力的免税店及奥特莱斯，也将吸引大量具备较强消费目的性的游客。



市场研究部

简可 **James Macdonald**
高级董事 - 中国区
+8621 6391 6688
james.macdonald@savills.com.cn

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

谢靖宇 **Carlby Xie**
董事 - 华南区
+8620 3665 4874
carlby.xie@savills.com.cn

中央管理部

朱兆荣 **Siu Wing Chu**
中国首席执行官
+8621 6391 6688
siuwing.chu@savills.com.cn

林木雄 **Woody Lam**
董事长 - 华南区
+8620 3665 4777
woody.lam@savills.com.cn

吴欣欣 **Cindy Wu**
总经理 - 海南
+86898 3638 4226
cindy.wu@savills.com.cn

零售部

招启怡 **Joey Chio**
高级董事 - 中国区
+8621 6391 6688
joey.chio@savills.com.cn

植栋梁 **Dorian Zhi**
高级董事 - 华南区
+86755 8436 7036
doriandl.zhi@savills.com.cn

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无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，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。