

01

前言/1

02

商铺租金指数运行分析/2

百街商铺租金指数变化/3

百 MALL 商铺租金指数变化/5

租金运行趋势研判/7

03

重点城市商铺租金指数分析/9

北京/9

上海/14

深圳/19

成都/24

武汉/29

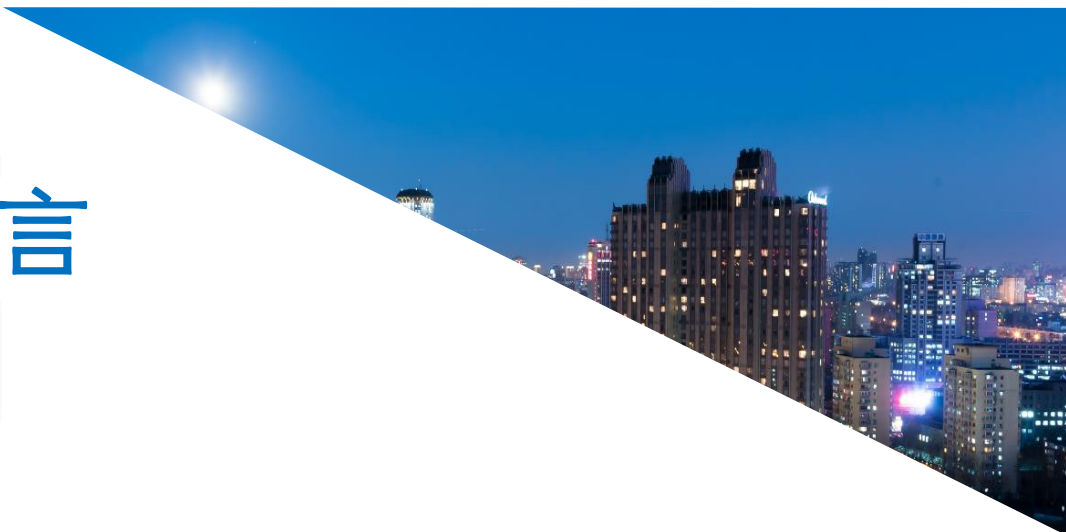
研究主持:

中国指数研究院

中国房地产指数系统

主要研究成员: 莫天全 黄瑜 白彦军 周巍 杜咏咏 李璠璠 魏云静 姚卓
陈文静 程威 李雪娇 方肖 龙昊辰 曹晶晶 李云鹤 高梦琴 胡国华 付源 吴
建钦 祝梓杰 辛芸娜 王新华 战雪 王雅涵 仵世友 张瑞 尹建英 葛海峰 赵
丽一 高静 张曼 张志杰 吴珊 李建桥 陈茜 张丽丽 汪勇 黄秀青 李力 张化
学 丁晓 樊鹏飞 赵玉国 温戴婉兰 杨红侠 薛建行 薛琳 黄雪 钱慧群 王玲
袁彬彬 黄艳 王永斌 高院生 童晓玲 谢俊云 田文刚 李益峰 戴小红 方颜
刘莉芬

前言



随着消费升级和城市化进程的加快，人们在追求幸福美好生活的同时对高品质商业的需求更为迫切。作为消费升级的重要载体，现代商业的创新发展以及调整升级，持续受到业内关注，新技术、新模式、新业态的发展不断为商业地产行业注入新的活力，提供新的市场机遇。

纵观当前商业发展，随着增量向存量的过渡及运营战略的调整，商业地产行业竞争日益激烈。传统商业加快转型升级，数字化、智能化、专业化运营成为新的聚焦点。为在激烈的竞争中脱颖而出，商业运营企业持续关注并对接互联网、大数据定制、现代物流、人工智能等高科技手段，以提升客群的满意度和粘性。如零售商业更加注重对细分人群感受的关怀，通过新模式、新业态和新技术的变革为零售商业注入新的活力；而商务办公空间在融入多元功能业态的同时，也更注重办公空间自由、资源平台化、智慧运营以及绿色低碳办公等要素，在提升商业运营企业竞争力的同时，也将有效助力产业发展。未来商业地产行业在引导消费的同时，会更加融入生活，更具灵活性，并呈现出多元发展的商业新格局。

商业地产行业在保持良好发展势头的同时，目前仍存在一定问题，如同质化竞争的日益加剧、新零售高期待值与运营现状之间的落差等，都对商业地产的运营创新提出了更高要求，而更加专业化和精细化的运营将成为商业运营企业打造核心竞争力的关键。

在此背景下，中国指数研究院秉持“客观、准确、科学、合理”的理念，在分析总结历年研究经验及商业地产行业发展现状的基础上，启动中国房地产指数系统商业地产指数的研究和编制，主要涵盖商铺租金指数和写字楼租金指数，用以客观反映重点城市商业地产价格水平及其变化趋势。此研究能为商业企业及各类社会投资机构提供数据支持，为行业管理以及政策制定提供参考；其次，可帮助广大商业机构及投资者准确了解商业地产价格水平和最新发展动向，更大程度地提升市场配置资源的效率，促进商业地产市场与商业资源供需两端精准对接、高效匹配，引领行业的稳健发展。



商铺租金指数运行分析

根据中国房地产指数系统商铺租金指数对全国重点城市主要商业街和典型购物中心商铺租赁样本的调查数据，2019 年上半年，中国主要商业街商铺和重点商圈（购物中心）商铺租金整体水平稳中有升。其中，由全国重点城市 100 条商业街商铺为样本标的，构成的百大商业街（百街）商铺平均租金为 25.6 元/平米·天，环比上涨 0.72%；由 100 个典型购物中心商铺为样本标的，构成的百大购物中心（百 MALL）商铺平均租金为 27.0 元/平米·天，环比上涨 0.62%。

从涨跌个数来看

在样本商业街中，租金环比上涨的商业街占 72.0%，租金环比下跌的商业街占 11.8%，16.2% 的商业街租金与上期持平；在样本商圈中，租金环比上涨的商圈占 72.9%，租金环比下跌的商圈占 17.7%，9.4% 的商圈（购物中心）租金与上期持平。

从市场表现来看

2019 年一季度，我国 GDP 总量为 21.3 万亿元，同比增长 6.4%，增速较上年同期收窄 0.4 个百分点。2019 年 1-5 月，我国社会消费品零售总额超过 16.1 万亿元，同比增长 8.1%，增速较上年同期收窄 1.4 个百分点，居民消费整体保持平稳增长态势。重点城市新项目入市较多且租赁交易较为活跃，日益多元化的租赁需求给多数城市商业市场注入新活力，同时亦使其存量与新增零售项目价值获得提升。



百街商铺租金变动情况

根据全国 15 个重点城市主要商业街商铺样本调查数据，由重点城市 100 条商业街商铺为样本标的，构成百大商业街（百街）商铺租金指数。2019 年上半年，百街商铺平均租金为 25.6 元/平米·天，环比上涨 0.72%。

分城市等级来看

一线



2019 年上半年，一线城市中租金环比上涨的商业街占 81.5%，环比下跌的商业街占 3.7%，14.8% 的商业街租金与上期持平。北京 9 条商业街租金环比上涨，1 条持平，无商业街租金下跌，其中南锣鼓巷涨幅最高，达 1.78%；上海 11 条商业街中，8 条商业街租金环比上涨，3 条持平，其中南翔老街环比涨幅最高，为 2.75%；广州 2 条商业街租金环比上涨，1 条商业街租金环比下跌，其中天河又一城商业街环比上涨 1.42%，涨幅最大；深圳 3 条商业街租金环比均上涨，涨幅在 0.5%-2.0% 之间。

二线



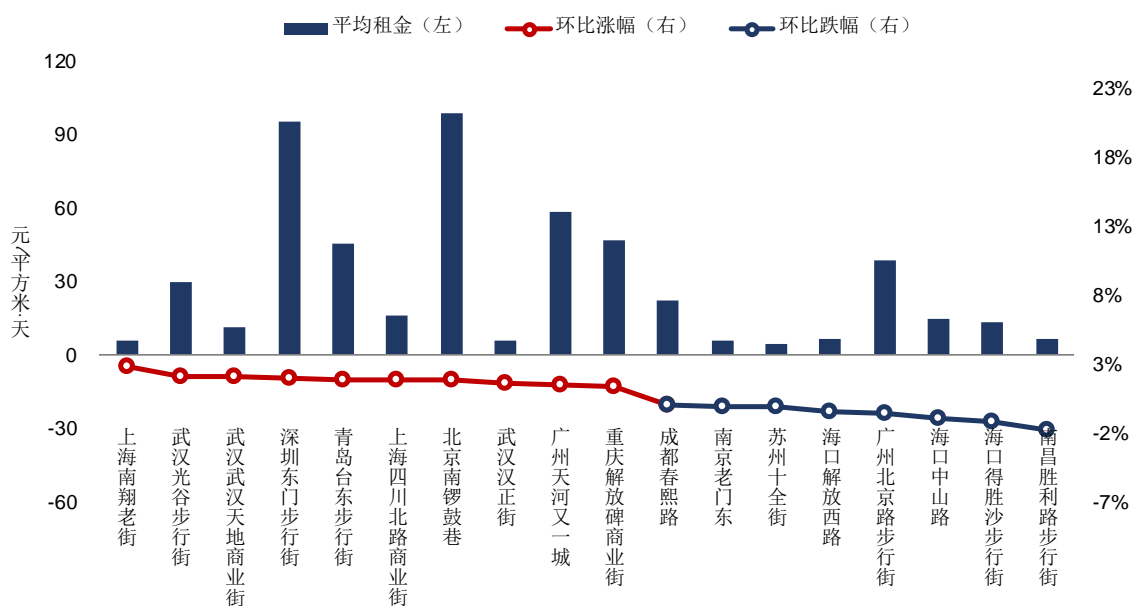
2019 年上半年，二线城市中租金环比上涨的商业街占 65.8%，环比下跌的商业街占 17.1%，17.1% 的商业街租金与上期持平。二线城市中，南京和南昌主要商业街租金全部下跌，成都、苏州、海口主要商业街租金涨跌互现，武汉、重庆等 6 城市商业街租金较上期均全部上涨或持平。其中，武汉 6 条商业街租金环比全部上涨；武汉光谷步行街租金环比涨幅为 2.06%，位列二线城市各商业街租金涨幅第一位。



租金涨跌幅较大的商业街

2019 年上半年，在租金环比上涨的商业街中，上海南翔老街、武汉光谷步行街等 10 条商业街租金环比涨幅相对较大，其中上海南翔老街环比上涨 2.75%，涨幅位列首位；武汉光谷步行街、武汉天地商业街紧随其后，涨幅分别为 2.06% 和 2.01%；深圳东门步行街、青岛台东步行街等 5 条商业街商铺租金环比涨幅在 1.5%-2.0% 之间；广州天河又一城、重庆解放碑商业街环比分别上涨 1.42% 和 1.36%。在商铺租金环比下跌的商业街中，南昌胜利路步行街、海口得胜沙步行街以及海口中山路环比跌幅较大，均在 1.0%（含）-2.0% 之间；广州北京路步行街、海口解放西路等 5 条商业街环比跌幅在 0.7% 以内。

图：2019 年上半年租金涨跌幅较大的商业街



数据来源：CREIS 中指数据、Fang.com、3Fang.com

百 MALL

商铺租金指数变化



百 MALL 商铺租金变动情况

根据全国 15 个重点城市典型购物中心商铺样本调查数据，由重点城市 100 个典型购物中心商铺为样本标的，构成百大购物中心（百 MALL）商铺租金指数。2019 年上半年，百 MALL 商铺平均租金为 27.0 元/平米·天，环比上涨 0.62%。

分城市等级来看

一线



2019 年上半年，一线城市中 75.0% 的商圈（购物中心）租金环比上涨，18.2% 的商圈租金环比下跌，6.8% 的商圈租金与上期持平。北京有 7 个商圈租金环比上涨，1 个持平，4 个环比下跌，其中东直门商圈环比涨幅最高，达 2.10%；上海有 17 个商圈租金环比上涨，1 个持平，4 个环比下跌，其中淮海路商圈环比涨幅最高，为 2.70%；广州有 5 个商圈租金环比上涨，1 个持平，其中天河路商圈环比涨幅最高，为 1.65%；深圳 4 个商圈租金环比均上涨，其中东门商圈涨幅最高，达 1.88%。

二线



2019 年上半年，二线城市中 71.2% 的商圈（购物中心）租金环比上涨，17.3% 的商圈租金环比下跌，11.5% 的商圈租金与上期持平。除天津、武汉、重庆、南昌、杭州以及青岛重点商圈租金涨跌互现外，成都、苏州等 5 城市重点商圈租金较上期均上涨或持平。重庆有 3 个商圈租金环比上涨，3 个商圈租金环比下跌，其中观音桥商圈租金环比涨幅最高，为 1.22%。

百 MALL

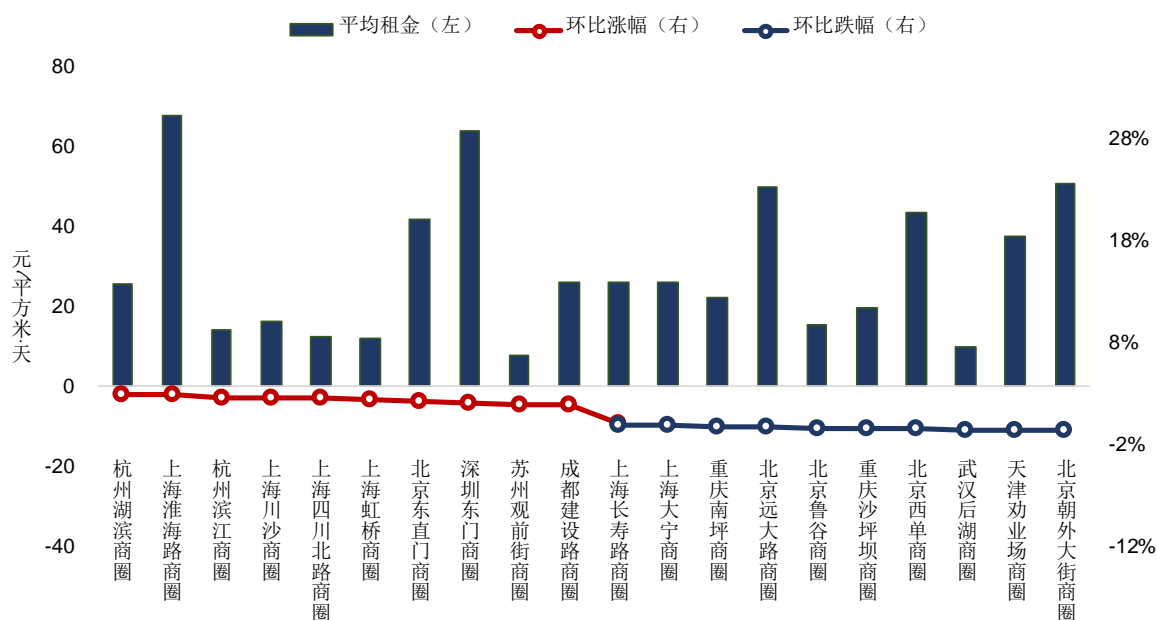
商铺租金指数变化



租金涨跌幅较大的商圈情况

从商圈层面看，2019 年上半年，在租金环比上涨的商圈中，杭州湖滨商圈、上海淮海路商圈等 10 个商圈租金环比涨幅较大，其中杭州湖滨商圈租金环比涨幅最大，达 2.83%；其次为上海淮海路商圈，涨幅为 2.70%；杭州滨江商圈、上海川沙商圈等 5 个商圈租金环比涨幅在 2.0%-2.5%（含）之间；深圳东门商圈、苏州观前街商圈、成都建设路商圈环比涨幅在 1.7%-2.0%之间。在租金环比下跌的商圈中，北京朝外大街、天津劝业场等 5 个商圈租金环比跌幅在 0.5%-1.0%之间；北京鲁谷、北京远大路等 5 个商圈环比跌幅在 0.5%以内。

图：2019 年上半年租金涨跌幅较大的商圈



数据来源：CREIS 中指数据、Fang.com、3Fang.com



租金运行趋势研判

据商铺租金指数显示，2019 年上半年，中国百街、百 MALL 商铺租金环比均上涨。

从市场表现看，随着收入水平的提高以及消费观念的转变，消费者越来越关注购物的便捷性及体验感。基于此，国内外零售企业在布局新零售的同时，坚持对线下门店进行数字化改造，引入扫码支付、自动结账等服务。此外，大数据、人工智能和移动互联网等继续加持商业市场，“AI+美妆”、智能试穿、虚拟现实等技术，极大地增强了消费者的购物体验，激发了潜在的消费需求，对未来实体商业项目的需求也将有所增加。整体来看，2019 年上半年，零售商业市场表现活跃，其中一线城市仍是零售商进行扩张的首选，但考虑到一线城市商业地产开发趋于饱和，而具有一定经济基础，商业活跃度相对较强的新一线、二线城市将持续受到零售商青睐，未来新一线、二线城市商铺租金或将呈现不同程度上涨。

供应方面

从短期供应来看，2019 年上半年 5 个重点监测城市约有近 200 万平方米 40 个购物中心项目入市，较 2018 年下半年缩减约 190 万平方米，短期供应明显减少。2019 年上半年新入市项目主要有上海浦东三林东方懿德城、成都绿地中心 468·伊藤广场等。根据拟开盘商业项目情况，预计 2019 年下半年，将有超 1200 万平方米约 150 个购物中心项目入市；此外，北京房山理工大学家园、武汉光谷青年汇等商业街项目将进入市场，总建筑面积超 15 万平方米。从长期供应来看，2019 年 1-6 月，我国商办用地成交规划建筑面积达 8762.10 万平方米，同比下降 9.08%。从城市等级看，一线、二线商办用地成交规划建筑面积同比均下降。从成交占比看，一线城市商办用地成交面积占全国比例由去年同期的 5.63% 降至 2.98%，二线城市占比由去年同期的 51.55% 降至 44.34%。虽二线城市商办用地成交占比有所下降，但仍保持较高比例。总体来看，未来商业市场供应将主要集中在二线城市。

2019 年 1-5 月，我国社会消费品零售总额为 161332 亿元，同比增长 8.1%，增幅较去年同期回落 1.4 个百分点，其中全国网上零售额同比增长 17.8%，增幅较去年同期回落 12.9 个百分点。按消费类型分，餐饮收入同比增长 9.3%，增幅较去年同期回落 0.5 个百分点；商品零售同比增长 8.0%，增幅较去年同期回落 1.4 个百分点。限额以上单位商品中，日用品类、化妆品类、中西药品类同比分别增长 14.5%、11.3%和 11.0%；通讯器材类、家用电器和音像器材类以及家具类同比则分别增长 7.8%、6.4%和 5.1%。整体来看，消费需求呈快速增长态势，但增速有所放缓，其中网络消费增长迅速，升级类商品和服务类消费较为活跃，对我国未来商业市场需求、消费结构优化升级都将形成一定支撑。

需求方面



展望未来

展望未来，在经济结构转型、居民收入提升、城市化进程加快以及消费升级等因素的共同推动下，我国居民消费将继续保持增长态势。同时，政府也出台多项政策促进消费升级，在积极推动电子商务发展的同时鼓励实体零售企业进行商业模式创新，促进线上线下融合发展。实体零售企业通过创造新的零售场景和经营模式，优化升级成为全渠道零售，新的实体零售格局正在形成。就零售商业市场整体租赁需求而言，消费的持续增长将使租赁需求保持活跃；而 2019 年下半年，大规模购物中心项目的入市，也将使零售市场竞争更加激烈，预计未来，零售商业租金或将面临调整。

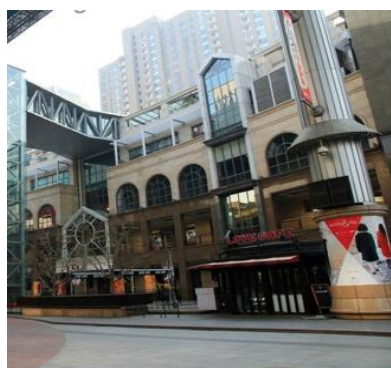


北京商铺

九成商业街、超半数商圈（购物中心）租金环比上涨
促消费稳增长措施激发零售市场活力

市场综述

2019 年 1-5 月，北京共实现社会消费品零售总额 4596.6 亿元，同比增长 5.2%。其中，商品零售实现 4124.2 亿元，同比增长 5.0%；餐饮收入实现 472.4 亿元，同比增长 6.8%。整体来看，2019 年 1-5 月，北京社会消费品零售总额仍稳步增长，零售市场继续保持活跃，带动多数商业街和商圈（购物中心）商铺租金环比上涨。



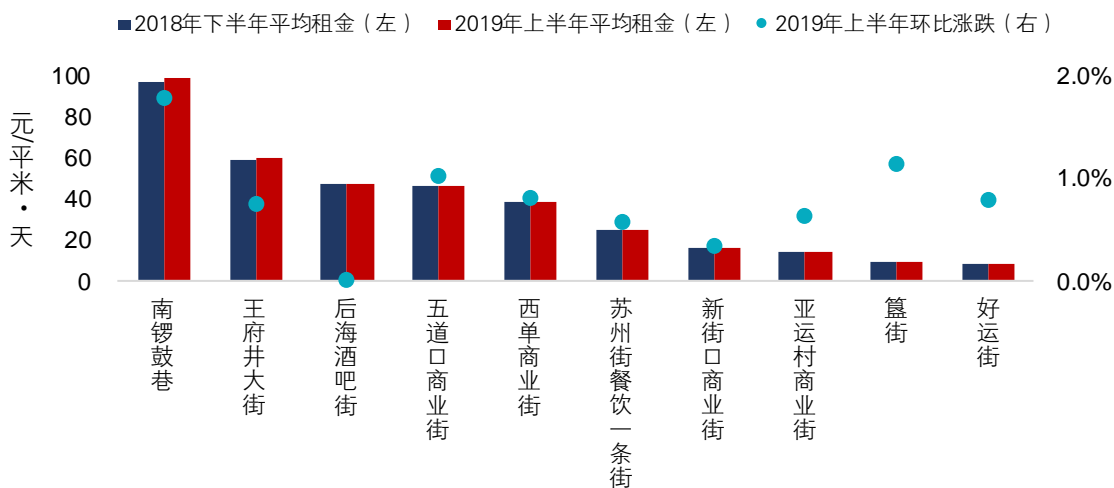


商业街商铺

九成商业街租金环比上涨

2019 年上半年，北京重点监测的 10 条商业街中，9 条商业街租金环比上涨，1 条持平。具体来看，租金环比上涨的商业街中，南锣鼓巷涨幅最高，为 1.78%；簋街和五道口商业街环比涨幅在 1.0%-1.2%之间；西单商业街、好运街、王府井大街、亚运村商业街、苏州街餐饮一条街和新街口商业街涨幅均在 1% 以内，其中新街口商业街涨幅相对较低，为 0.33%。后海酒吧街租金与上期基本持平。

图：2019 年上半年北京商业街租金及环比涨跌



数据来源：CREIS 中指数据、Fang.com、3Fang.com

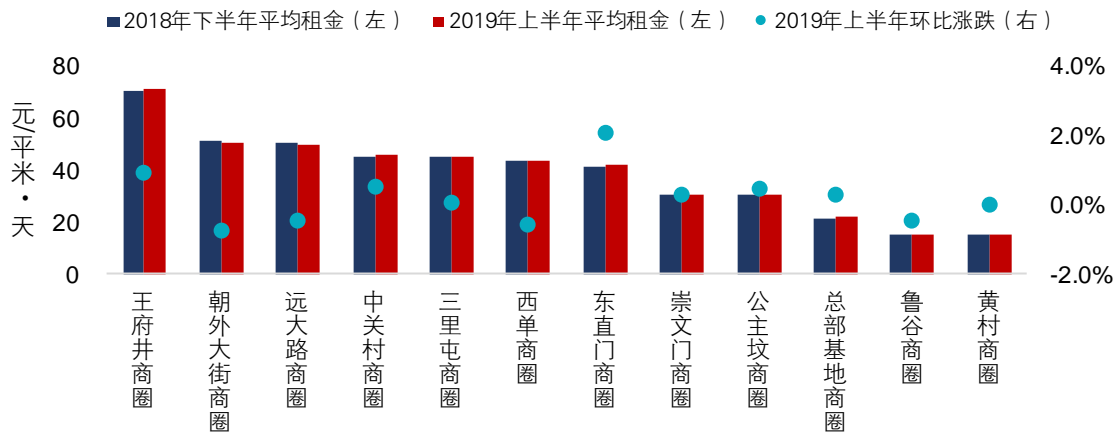


购物中心商铺

超五成商圈（购物中心）租金环比上涨

2019 年上半年，北京重点监测的 12 个商圈中，7 个商圈（购物中心）租金环比上涨，4 个下跌，1 个持平。具体来看，租金上涨的商圈中，东直门商圈租金涨幅最大，环比上涨 2.10%；王府井和中关村商圈租金涨幅在 0.5%（含）-1.0%之间；公主坟、崇文门、总部基地和三里屯 4 个商圈租金涨幅均在 0.5%以内，其中三里屯商圈租金涨幅相对较小，为 0.08%。朝外大街、西单、鲁谷和远大路商圈租金环比下跌，跌幅均在 1.0%以内。黄村商圈租金与上期持平。

图：2019 年上半年北京商圈（购物中心）租金及环比涨跌



数据来源：CREIS 中指数据、Fang.com、3Fang.com

供应方面：商办用地供应大幅下降



从短期供应来看，据监测，2019 年上半年，北京有近 25 万平方米约 5 个新购物中心项目入市，较 2018 年下半年减少近 40 余万平方米，短期供应明显减少。2019 年上半年新入市项目主要集中在通州、丰台等城区，如马家堡新荟城等。根据拟开盘商业项目情况，预计 2019 年下半年，将有超 95 万平方米约 14 个购物中心项目入市，主要集中在丰台、朝阳、顺义等城区；此外，房山理工大学家园商业街项目将于下半年入市，总建筑面积达 3.9 万平方米。

从长期供应来看，2019 年 1-6 月，北京新增商办用地成交面积为 17.81 万平方米，同比下降 78.72%，其中主城六区占比为 54.18%，较上期扩大 35.59 个百分点。总体来看，北京商业用地新增供应明显减少，且主要集中在主城区。

需求方面：社会消费品零售总额同比继续增长



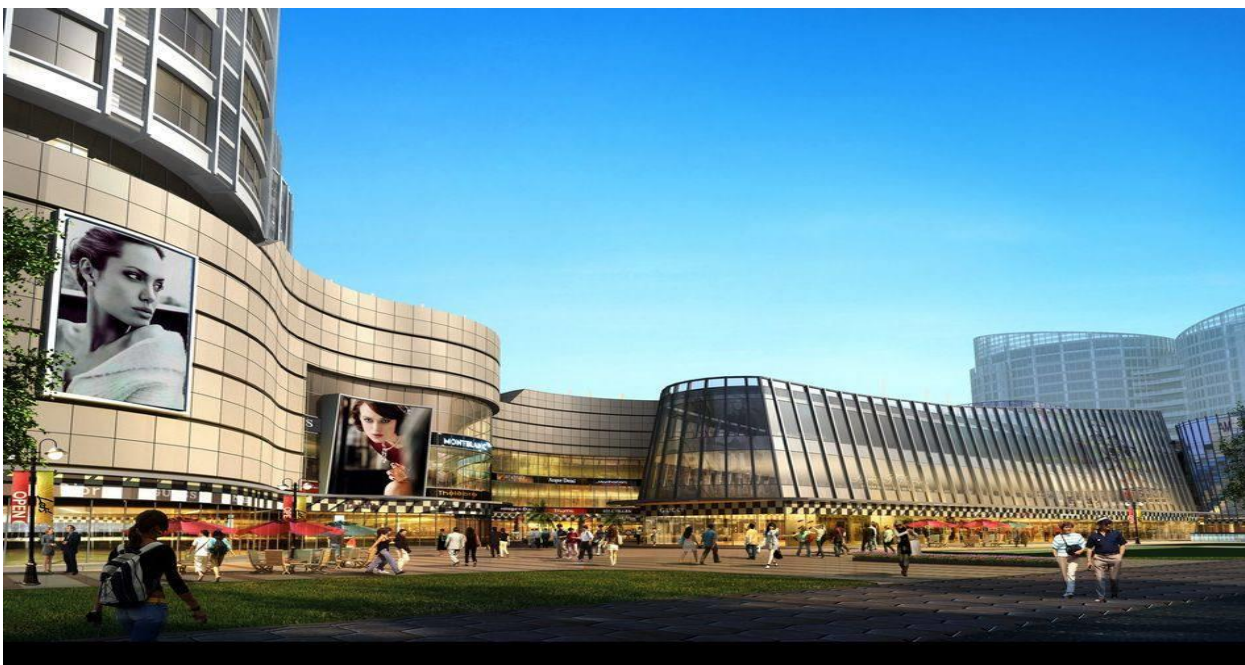
2019 年 1-5 月，全市社会消费品零售总额同比增长 5.2% 至 4596.6 亿元。其中，限额以上批发零售企业实现网上零售额同比增长 29.7% 至 1173.5 亿元；另一方面，实体零售业积极利用新技术，实现线上线下深度融合，从而呈现稳步发展态势。

在限额以上批发零售企业商品类值中，日用品类商品实现零售额 200 亿元，同比增长 29.8%；家用电器和音像器材类商品实现零售额 255.6 亿元，同比增长 23.7%；文化办公类商品实现零售额 294.6 亿元，同比增长 23.6%；通讯器材类商品实现零售额 408.7 亿元，同比增长 5.2%。商品消费提档升级，时尚、品质、节能、智能等升级类产品受到市场欢迎；文娱消费提质扩容，旅游、文化、教育、养老等服务消费发展迅速。在消费升级带动下，北京零售商业市场继续保持活跃，与此同时，消费需求也呈现多元化发展态势，这将促使实体零售更加重视创新发展。

总 结

从营商·政务环境看，2019年北京出台了若干促消费稳增长措施，主要涉及促进服务消费、鼓励传统商业企业转型升级、鼓励发展夜经济、鼓励电子商务发展、鼓励生活性服务业品质提升、培育消费新动能等方面。具体包括节能减排促销费、鼓励发展商业品牌首店、发展连锁经营促消费、打造10条特色示范商业街区、启动商圈改造提升计划、发展乡村旅游等。截止目前，这些政策已初见成效，2019年上半年社会消费品零售总额稳步增长，随着进口货物增值税和跨境电商税收新规的实施，品牌商迎来更大的利润空间，这将有效降低消费者的购买成本，助推消费升级，为零售市场的发展带来新动力。

展望未来，北京核心区域因大体量商办用地供应稀少且优质商铺稀缺，预计该部分区域商铺租金将有所上涨；而非核心区域随着新增商办用地及新增商业项目的不断入市，使得该区域内商业竞争加剧，从而推动老牌商业项目改造升级，以期营造新的消费氛围，激发新的消费动力。预计未来，北京商铺租金将继续获得平稳上涨空间。



上海商铺

商业街和商圈（购物中心）租金环比均超七成上涨
核心商圈商业升级改造，休闲娱乐业态比重将增加

市场综述

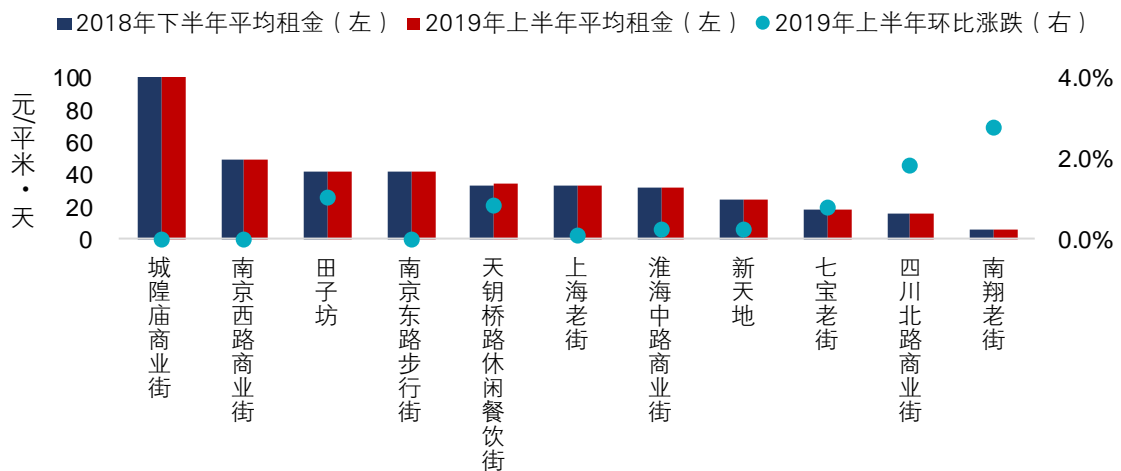
2019 年 1-5 月，上海实现社会消费品零售总额 5434.7 亿元，同比增长 7.1%。分行业来看，批发和零售业实现零售额 4951.0 亿元，同比增长 7.4%；住宿和餐饮业实现零售额 483.7 亿元，同比增长 3.8%。整体来看，2019 年 1-5 月，上海社会消费品零售总额依旧保持向好发展，稳健增长的消费市场带动多数商业街和商圈（购物中心）商铺租金环比上涨。





2019 年上半年，上海重点监测的 11 条商业街中，8 条商业街租金环比上涨，3 条持平。具体来看，租金环比上涨的商业街中，南翔老街涨幅最大，为 2.75%；四川北路和田子坊租金环比涨幅在 1.0%-2.0% 之间；天钥桥路休闲餐饮街、七宝老街、新天地、淮海中路和上海老街租金涨幅均在 1.0% 以内；城隍庙、南京西路和南京东路商业街租金与上期持平。

图：2019 年上半年上海商业街租金及环比涨跌

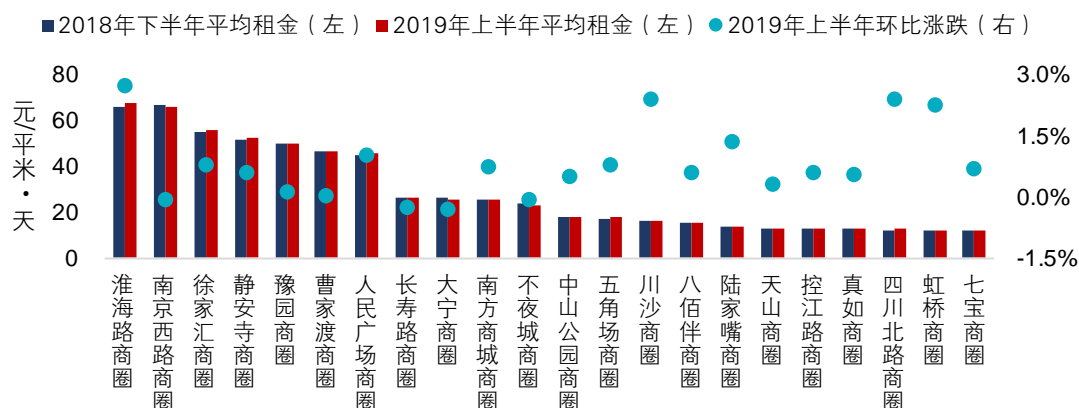


数据来源：CREIS 中指数据、Fang.com、3Fang.com



2019 年上半年，上海重点监测的 22 个商圈中，17 个商圈（购物中心）租金环比上涨，4 个下跌，1 个持平。具体来看，租金环比上涨的商圈中，淮海路商圈租金涨幅为 2.70%；川沙、四川北路和虹桥等 5 个商圈租金涨幅均在 1.0%（含）-2.5% 之间；徐家汇、五角场和南方商城等 11 个商圈租金涨幅均在 1.0% 以内，其中天山和豫园商圈租金涨幅相对较小，均在 0.5% 以内。大宁、长寿路、不夜城和南京西路商圈租金环比下跌，跌幅均在 0.5% 以内。曹家渡商圈租金与上期持平。

图：2019 年上半年上海商圈（购物中心）租金及环比涨跌



数据来源：CREIS 中指数据、Fang.com、3Fang.com

供应方面：新增供应同比大幅减少，区域外扩趋势明显

从短期供应来看，据监测，2019年上半年上海约有60万平方米16个新项目入市，较2018年下半年减少约60万平方米，短期供应有所下降。2019年上半年新入市的项目主要集中在闵行、虹口、浦东等城区，如浦东三林东方懿德城、白玉兰广场等。根据拟开盘商业项目情况，预计2019年下半年，将有约450万平方米的购物中心项目入市，主要分布在浦东、青浦、嘉定、普陀、闵行等城区。由于近两年大量商业项目集中入市，且有区域外扩趋势，预计非核心商圈购物中心空置率将有所上升。



从长期供应来看，2019年1-6月，上海新增商办用地成交面积为49.73万平方米，同比大幅下降80.08%；分城区来看，中心城区新增商办用地成交面积占全市比重为36.12%，较上年同期收窄31.46个百分点。整体来看，2019年1-6月商办用地成交量较上年同期大幅下降，且区域外扩趋势明显。

需求方面：社会消费品零售总额同比继续增长

2019年1-5月，上海实现社会消费品零售总额5434.7亿元，同比增长7.1%，增幅较上年同期收窄0.2个百分点。



分商品类别来看，吃类商品零售额为1191.7亿元，较上年同期增长5.8%；穿类商品零售额为1222.3亿元，较上年同期增长7.5%；用类商品零售额为2795.6亿元，较上年同期增长8.5%；烧类商品零售额为225.1亿元，较上年同期减少5.0%。四类商品分别占社会消费品零售总额的21.9%、22.5%、51.5%和4.1%。总体来看，上海消费市场依旧保持稳健发展，持续增长的社会消费品零售总额将为商铺租赁需求提供更多有效支撑。

总结

从营商·政务环境看，2019 年上海市委依法治市办近期印发《关于建立上海市优化营商环境法治保障共同体的意见》和《上海市优化营商环境法治保障共同体实施细则》，发起建立全国首个优化营商环境法治保障共同体，着力推动营商环境法律体系持续完善、深入探索包容审慎监管和建立法治保障先行区域，旨在推动各方形成合力，聚焦政策制度强化系统研究，增进政府和市场的有效沟通，切实提升企业和群众的获得感、满意度。

2019 年上半年，核心商圈存量商业的改造升级是上海零售物业市场的关键词，部分老牌商业采用新增业态、增加大场景体验项目、增设特色休闲区等方式丰富业态，提升购物体验。如南京西路商圈的新世界城，通过增加女性商品购物楼层、引进动漫文化体验 IP 项目“火影忍者世界”、建造世界最高室内攀岩项目、打造立体景观休闲区等进行升级改造；徐家汇商圈的汇金百货通过提高体验类业态占比进行改造。上海老牌零售物业项目已纷纷加入改造升级中，助力打响“上海购物”品牌，加快国际消费城市建设。

核心商圈存量商业的升级改造将提升商圈氛围、激发消费潜力，同时也将吸引有影响力的外国潮牌和外资百货入驻，这些因素均将带动上海核心商圈商铺租金上涨；而非核心商圈大体量商业项目的入市，将导致商圈间竞争加剧，未来非核心商圈租金或面临下行压力。



深圳商铺

商业街及商圈（购物中心）租金环比全线上涨

粤港澳大湾区建设催生零售商业新机遇

市场综述

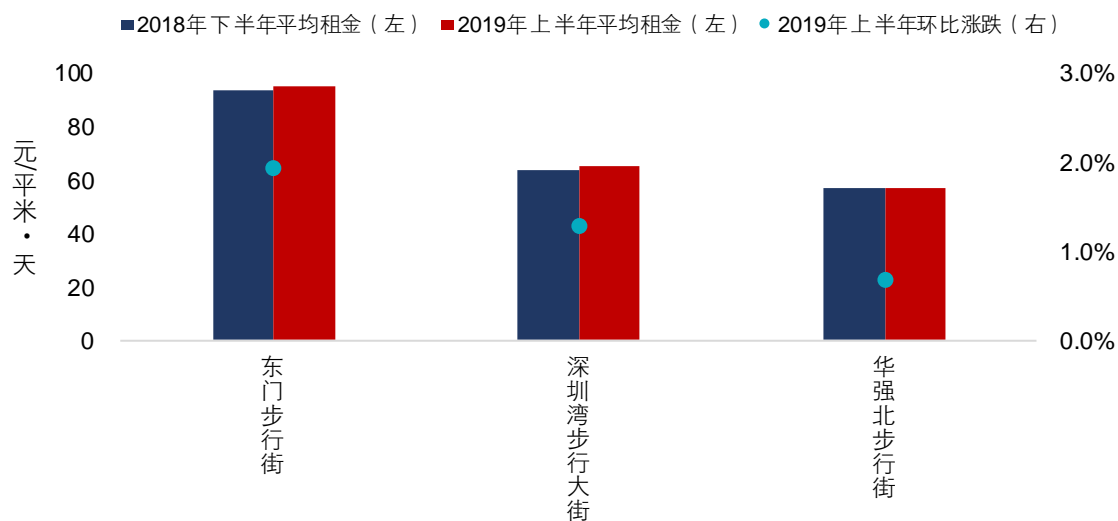
2019 年 1-5 月，深圳实现社会消费品零售总额 2491.1 亿元，同比增速为 6.7%。其中，批发和零售业零售额同比增长 6.0% 至 2195.1 亿元；住宿和餐饮业零售额同比增长 11.9% 至 296.0 亿元。整体来看，2019 年 1-5 月，深圳消费品零售市场继续保持平稳增长，带动商业街和商圈（购物中心）租金环比全线上涨。





2019 年上半年，深圳重点监测的 3 条商业街租金全部上涨，环比涨幅在 0.5%-2.0%之间。具体来看，我们重点监测的 3 条商业街中，东门步行街租金环比上涨 1.94%，涨幅最高；深圳湾步行大街和华强北步行街租金涨幅分别为 1.28%和 0.69%。

图：2019 年上半年深圳商业街租金及环比涨跌

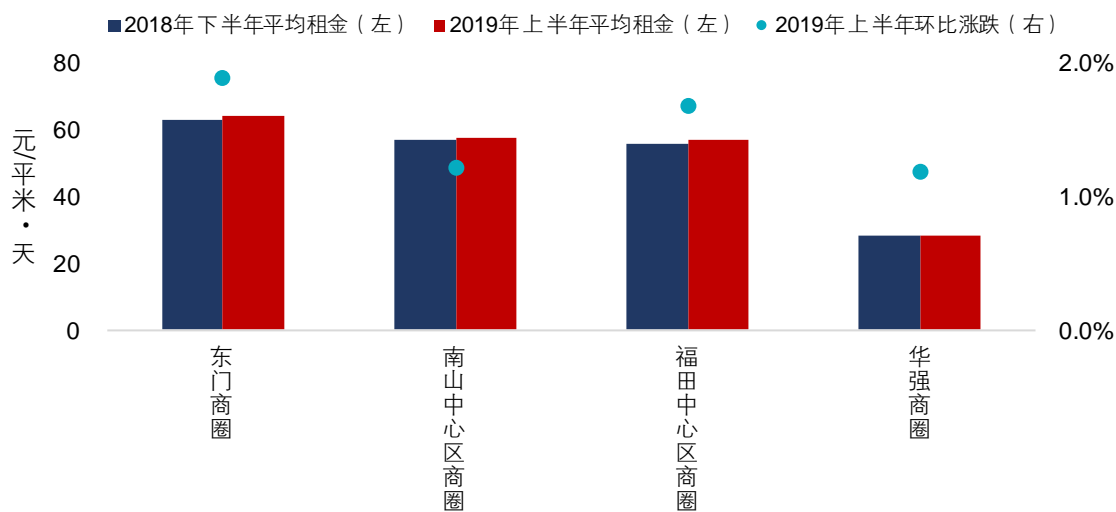


数据来源：CREIS 中指数据、Fang.com、3Fang.com



2019 年上半年，深圳重点监测的 4 个商圈（购物中心）租金环比均上涨，且涨幅均在 1% 以上。具体来看，东门商圈租金环比上涨 1.88%，涨幅最高；其次为福田中心区商圈，涨幅为 1.68%；南山中心区商圈和华强商圈租金涨幅相对较小，分别为 1.22% 和 1.19%。

图：2019 年上半年深圳商圈（购物中心）租金及环比涨跌



数据来源：CREIS 中指数据、Fang.com、3Fang.com

供应方面：商业用地新增供应同比小幅增加



从短期供应来看，据监测，2019 年上半年深圳约有 40 万平方米 8 个新项目入市，较 2018 年下半年缩减 20 多万平方米，短期供应有所减少。2019 年上半年新入市的项目主要分布在龙岗、南山等城区，如东部星悦天地等。根据拟开盘商业项目情况，预计 2019 年下半年，将有近 250 万平方米约 40 个新项目入市，主要分布在福田、宝安、南山等城区。

从长期供应来看，2019 年 1-6 月，深圳共成交商办用地 2 宗/46.42 万平方米，成交面积同比增加 16.84%，两宗地块分别位于坪山区和龙岗区。总体来看，全市商办用地新增供应小幅增加，且新增供应多位于非核心区域，深圳商业外扩趋势明显。

需求方面：社会消费品零售总额同比继续增长



2019 年 1-5 月，深圳实现社会消费品零售总额 2491.1 亿元，同比增长 6.7%，增幅较上年同期收窄 1.9 个百分点。其中，批发和零售业同比增长 6.0% 至 2195.1 亿元；住宿和餐饮业同比增长 11.9% 至 296.0 亿元。主要商品零售额中，家用电器和音像器材类增长 9.8%；粮油、食品类增长 4.6%；日用品类增长 0.9%；烟酒类增长 5.4%。通过互联网实现的商品零售额增长 25.5%。整体来看，深圳社会消费品零售总额仍保持扩大趋势，居民消费需求的扩大将拉动零售品牌的扩张，从而增加对零售物业的需求。

总 结

2019 年 2 月《粤港澳大湾区发展规划纲要》出台，粤港澳大湾区正式步入实施阶段。作为湾区核心城市之一的深圳，其商业市场前景广阔。深圳持续的经济发展、科技创新以及无界的产业发展和人口流动亦将给深圳零售物业市场带来新机遇。

从商圈层面来看，截止 2019 年末，福田区将拥有近 190 万平方米的购物中心项目；加上华强北步行街，多种商业形态并存的福田区将着力打造世界级城市会客厅。南山区亦将拥有近 190 万平方米的购物中心项目，加上深圳湾步行大街，作为香港游客进入深圳商务消费第一站的南山区将成为深圳新的经济和商业中心。随着零售物业的改造升级，在优质购物中心和互联网电商冲击下，深圳历史最为悠久的东门商圈和东门步行街也亟待调整升级。

预计未来，在粤港澳大湾区国家战略的支撑下，深圳优质零售物业将吸引众多国内外投资者；同时新项目的入市也将加强区域整体的商业氛围，激发消费潜力；但另一方面也将带来消费的分流，使得区域间竞争加剧。如何避免商业项目间的同质化，合理进行业态布局，引入有体验感的品牌，做到差异化运营等都将成为后期深圳商业地产发展的方向。



成都商铺

商业街、商圈（购物中心）租金环比普遍上涨
“首店经济”加速成都商业升级

市场综述

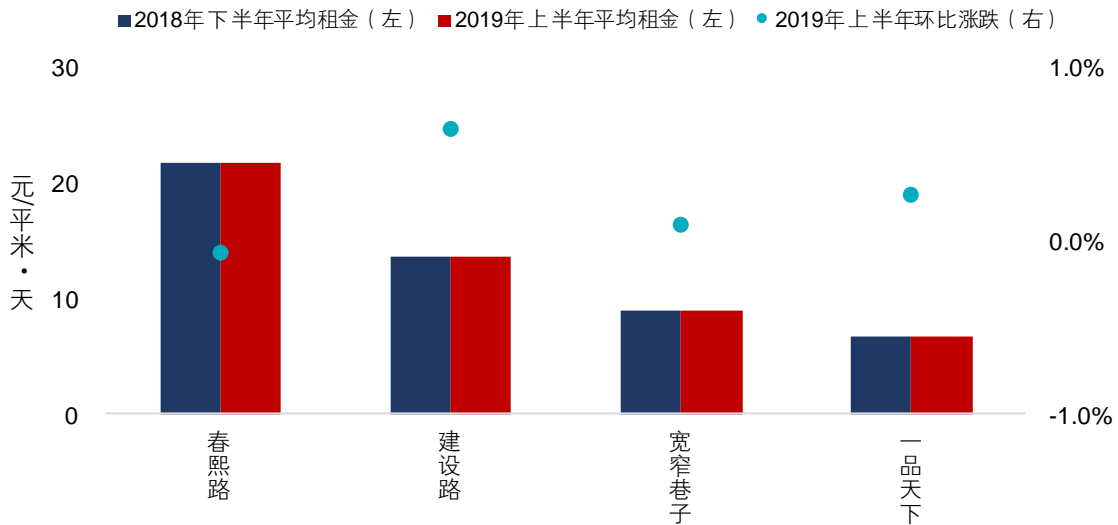
2019 年 1-5 月，成都消费市场整体平稳。成都市统计局数据显示，2019 年 1-5 月，全市实现社会消费品零售总额 3014.1 亿元，同比增长 9.1%。成都市凭借其持续增长的消费需求与稳步提升的营商环境，吸引众多国内外优质零售物业加持成都商业市场，全市商业街和商圈（购物中心）租金环比普遍上涨。





2019 年上半年，成都重点监测的 4 条商业街中，3 条商业街租金环比上涨，1 条环比下跌。具体来看，租金环比上涨的商业街中，建设路涨幅最高，为 0.65%；其次为一品天下商业街，涨幅为 0.26%；宽窄巷子租金环比涨幅较小，为 0.10%。春熙路租金环比下跌，跌幅在 0.10% 以内。

图：2019 年上半年成都商业街租金及环比涨跌

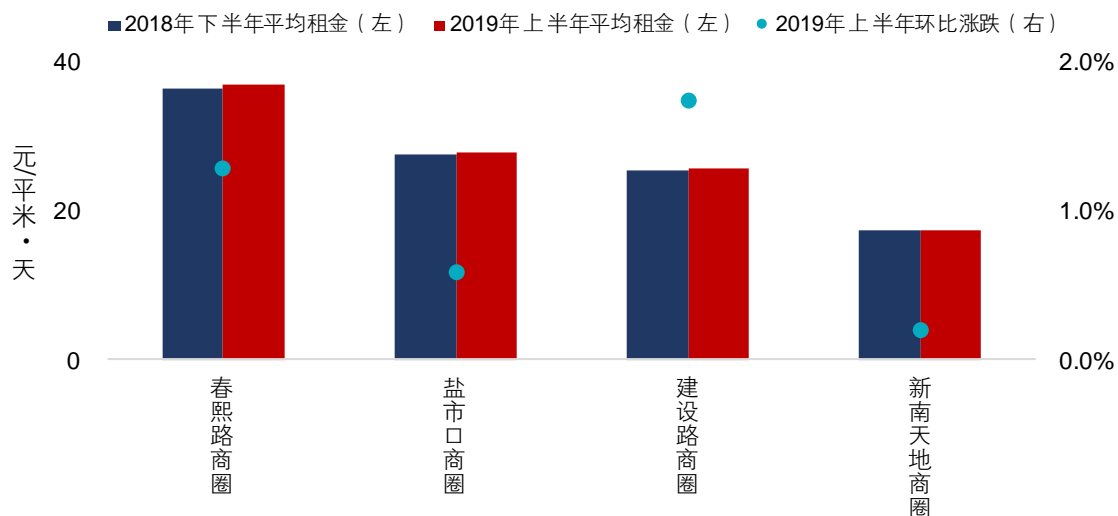


数据来源：CREIS 中指数据、Fang.com、3Fang.com



2019 年上半年，成都重点监测的 4 个商圈租金环比均上涨。具体来看，建设路商圈和春熙路商圈租金环比涨幅较高，分别为 1.74% 和 1.29%；盐市口商圈租金涨幅为 0.58%；新南天地商圈租金涨幅则相对较小，为 0.20%。

图：2019 年上半年成都商圈（购物中心）租金及环比涨跌



数据来源：CREIS 中指数据、Fang.com、3Fang.com

供应方面：商业用地新增供应同比下降

从短期供应来看，据监测，2019年上半年成都共有近50万平方米7个新项目入市，较2018年下半年减少约50万平方米，短期供应明显下降。2019年上半年新入市的项目主要分布在郫都、龙泉驿、彭州等区域，其中绿地中心468·伊藤广场等购物中心悉数开业。从拟开业购物中心来看，预计2019年下半年，成都将有近320万平方米约35个新项目入市，主要分布在武侯和温江等区域，其中武侯爱琴海购物公园等项目将为时尚成都平添亮丽风景；商业街方面，成都新派客·唐宁大道、枣子巷中医药文化街以及彭州望蜀里商业街，预计在2019年下半年开业。



从长期供应来看，2019年1-6月，成都新增商办用地成交面积为428.39万平方米，同比下降37.10%。其中，二圈层（龙泉驿、青白江、新都、温江、双流、郫都以及天府新区七区）占比为44.92%，较去年同期回落19.54个百分点；一圈层（锦江、青羊、金牛、武侯、成华、高新六区）和三圈层（大邑、蒲江、新津、都江堰、彭州、邛崃、崇州、简阳、金堂）占比分别为13.29%和41.79%，较去年同期分别扩大4.93个百分点和14.61个百分点。总体来看，未来成都商业项目新增供应将主要分布在二、三圈层，主要考虑随着交通网络日臻完善，距离不再是消费者选择消费场所的阻力，且该区域适于商业开发的优质地块相对较多。

需求方面：社会消费品零售总额同比继续增长

2019年1-5月，成都消费品市场总体运行平稳。全市1-5月实现社会消费品零售总额3014.1亿元，同比增长9.1%，增速高于全国1.0个百分点。其中餐饮收入为415.3亿元，同比增长22.7%，增幅较去年同期扩大10.0个百分点；商品零售收入为2598.8亿元，同比增长7.2%，增幅较去年同期收窄4.0个百分点。总体来看，成都消费品零售市场仍保持兴旺繁荣状态，这将助推商铺租赁需求持续增长。



总 结

从营商环境看，政策层面，成都市委十三届四次全会提出 2019 年是成都“国际化营商环境建设年”。2 月成都市发改委正式印发《成都市深化营商环境综合改革 打造国际化营商环境先进城市的行动方案》，旨在从创新创业、政务服务、产业服务、内陆开放和法治服务五大方面加大营商环境改革力度，打造国际一流营商环境。

2019 年上半年品牌首店加速在蓉集聚。日本茶饮时尚品牌茶茶小王子、新加坡美食标杆品牌螃蟹之家分别落户伊藤广场以及银泰中心 in99，在太古里开业的 The Hang 黑胶音乐餐吧以及初雲均属全国首店，它们的落户不仅为成都市民带来更多国际化的时尚体验，也为商业市场注入新的活力。同时为满足居民多样化、多层次消费需求，购物中心对业态不断调整和升级，体验类、文化类、生活美学类等业态成为购物中心的吸客利器。为提高成都商业全球号召力，将成都打造为国际消费中心城市，未来成都将大力培育“首店经济”，全力引进代表性品牌首店。且在成都居民不断升级的消费需求推动下，购物中心也将持续处于业态调整和升级中。



武汉商铺

商业街和商圈（购物中心）租金环比普遍上涨
购物中心业态加速丰富，场景营造获更多关注

市场综述

2019 年 1-5 月，武汉消费市场整体平稳。武汉市统计局数据显示，2019 年 1-5 月，全市实现社会消费品零售总额 2876.1 亿元，同比增长 8.6%。从业态来看，网络零售保持快速增长，限额以上无店铺业态增长 14.4% 至 234.5 亿元。从销售类别看，限额以上单位 21 大类商品中，有 15 类商品零售额增长。在良好的基本面支撑下，武汉商业街和商圈（购物中心）租金环比普遍上涨。



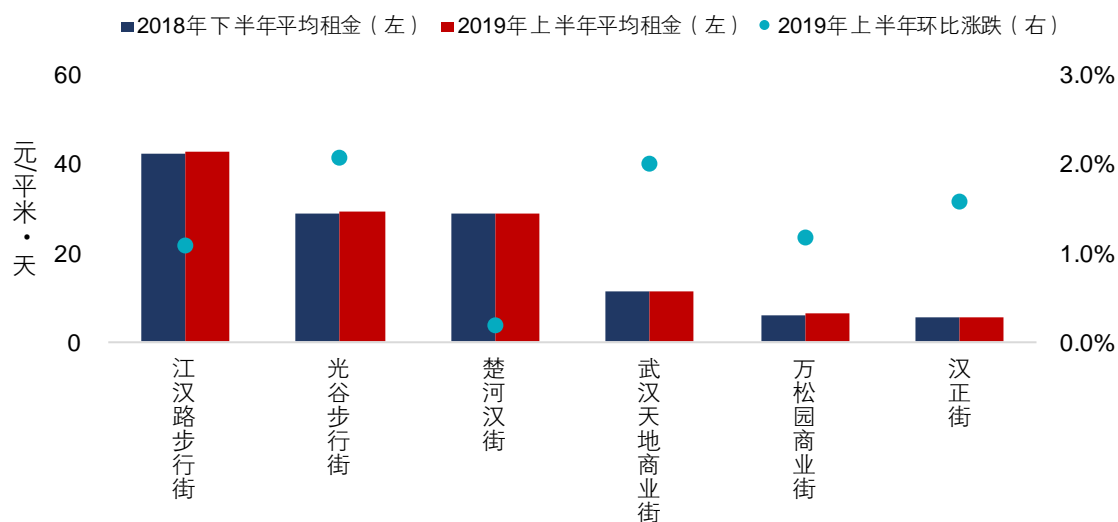


商业街商铺

商业街租金环比全线上涨

2019 年上半年，武汉重点监测的 6 条商业街商铺租金环比全部上涨。具体来看，我们重点监测的 6 条商业街中，光谷步行街涨幅最高，为 2.06%；武汉天地商业街紧随其后，租金环比上涨 2.01%；汉正街、万松园商业街和江汉路步行街环比涨幅在 1.0%-2.0%之间；楚河汉街涨幅相对较低，仅为 0.18%。

图：2019 年上半年武汉商业街租金及环比涨跌

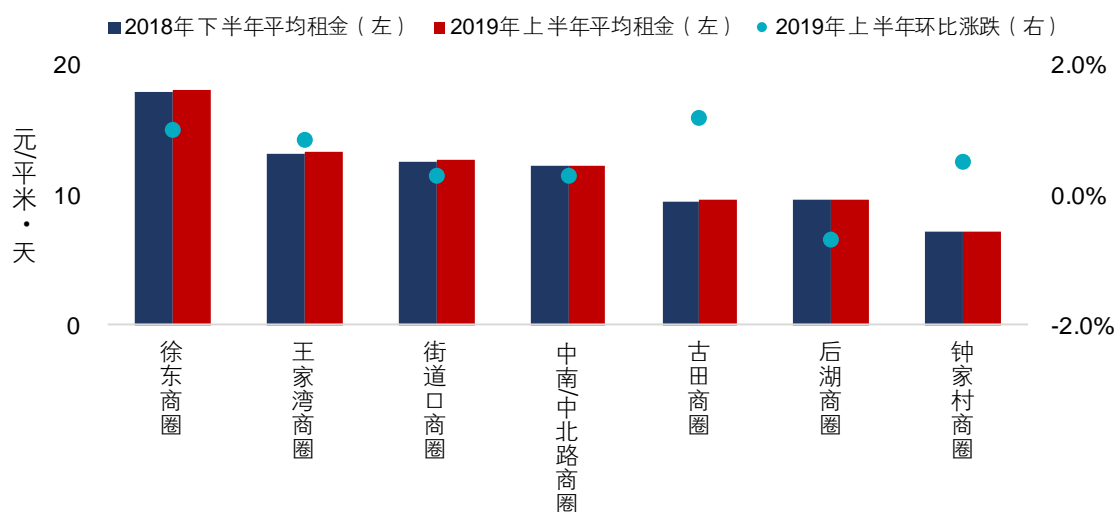


数据来源：CREIS 中指数据、Fang.com、3Fang.com




2019 年上半年，武汉重点监测的 7 个商圈中，超八成商圈（购物中心）租金环比上涨。具体来看，租金上涨的商圈中，古田商圈涨幅最大，环比上涨 1.20%；其次为徐东商圈，涨幅为 1.00%；王家湾商圈和钟家村商圈租金涨幅在 0.5%（含）-1.0% 之间；街道口商圈和中南/中北路商圈租金涨幅较低，均为 0.30%。武汉重点监测的商圈中，仅后湖商圈租金有所下跌，跌幅为 0.70%。

图：2019 年上半年武汉商圈（购物中心）租金及环比涨跌



数据来源：CREIS 中指数据、Fang.com、3Fang.com


供应方面：商业用地新增供应同比回落



从短期供应来看，据监测，2019 年上半年，武汉共有近 17 万平方米共 4 个购物中心项目入市，较 2018 年下半年减少近 15 万平方米，短期供应明显减少。2019 年上半年新入市项目主要分布在洪山区、武昌区以及黄陂区。预计 2019 年下半年，武汉零售物业市场供应将有所增加，将有约 150 万平方米预计 17 个购物中心项目入市，主要分布在江汉、洪山、武昌、江岸、东西湖等城区，其中不乏如绿地缤纷城等受品牌商高度关注的购物中心将入市；商业街方面，光谷青年汇预计在下半年整体开街，总建筑面积约为 3.0 万平方米，致力于打造江夏区内首个有整体规划的情景体验式主题商业街区。

从长期供应来看，2019 年 1-6 月，武汉商办用地成交规划建筑面积总计达 132.62 万平方米，同比下降 15.57%。其中，主城区商办用地成交规划建筑面积占全市比重为 69.70%，较去年同期收窄 3.12 个百分点；远城区（东西湖、汉南、蔡甸、江夏、黄陂和新洲区）商办用地成交规划建筑面积占全市比重由去年同期的 27.18% 上升至 30.30%。总体来看，武汉商业新增供应有所减少，虽仍集中在主城区，但其商办用地成交占比呈下降趋势。

需求方面：社会消费品零售总额同比继续增长，增速略有减缓



2019 年 1-5 月，武汉市实现社会消费品零售总额 2876.1 亿元，同比增长 8.6%，增速较上年同期收窄 2.0 个百分点。从业态看，限额以上无店铺业态实现零售额 234.5 亿元，同比增长 14.4%，增速较上年同期收窄 21.1 个百分点。从消费类别来看，限额以上单位 21 大类商品中，有 15 类商品零售额增长，增长面 71.4%，较上年同期收窄 4.8 个百分点。整体来看，武汉市消费品零售市场增速虽有所减缓，但整体仍保持平稳增长态势，这将加速武汉零售物业市场的扩张。

总 结

近年来，作为新一线、国家中心城市的武汉，其经济飞速发展，居民消费水平显著提高。2019 年上半年，餐饮、零售业态依旧表现活跃，其中大量年轻品牌如太食兽等纷纷进驻武汉市场；同时为满足消费者多元化消费需求，购物中心主动引进文创类与新兴业态品牌店。如汉字造梦作为中国首店落户天地壹方，融合多重元素的跨界甜点店 La Moda 落子武汉天地。除业态更加丰富外，购物中心还通过诸如开展 IP 主题活动、打造网红场景等方式引起消费者情感共鸣，持续吸引客流。未来，个性化、多元化的消费需求将推进购物中心业态加速丰富。此外，为增加消费者趣味性消费体验，场景营造将成为更多购物中心的关注点。