

01

前言 / 1

商铺租金指数运行分析 / 5

租金变动：2019 年下半年，百街商铺平均租金环比上涨 0.58%，百 MALL 商铺平均租金环比上涨 0.44% / 6

租金涨跌幅较大的商圈（商业街）：上海四川北路等商圈租金环比涨幅较大，南昌胜利路步行街等商圈跌幅较大 / 7

租金涨跌幅较大的商圈（购物中心）：深圳东门等商圈租金环比涨幅较大，上海曹家渡等商圈跌幅较大 / 9

租金运行趋势研判：消费总量增长与消费升级，助推商业租金平稳运行 / 12

02

重点城市商铺租金指数分析 / 14

北京：商业街、商圈（购物中心）租金环比普遍上涨 / 14

成都：商业街、商圈（购物中心）租金环比均上涨 / 19

03

研究主持：

中指研究院

中国房地产指数系统

主要研究成员：莫天全 黄瑜 白彦军 付源 姚卓 周巍 杜咏咏 李璠璠 魏云静 陈丽娜 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 吴建钦 辛芸娜 王新华 战雪 王雅涵 仵世友 葛海峰 赵丽一 高静 张曼 张志杰 吴珊 李建桥 牛晓娟 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 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 方颀 刘莉芬



前言

党的十九大提出，目前我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。目前我国经济运行基本平稳，产业结构持续优化，消费需求日益增加，消费结构不断升级。作为实现消费需求的空间载体，商业地产承载着人民对美好生活的期望；商业地产的发展在消费升级过程中的作用也持续受到业界关注。

当前，商业地产正面临着新的行业发展格局。在消费升级和商业变迁的背景下，需求端正正在发生改变，新模式新技术迭代日益加快，商业变革不断出现。随着中产阶级和千禧一代崛起，一方面消费升级提档，更加注重品质和价值。另一方面，消费出现结构性变化，文化、体验、健康等升级类消费进一步增长。在此背景下，以互联网为依托，运用大数据、人工智能等先进技术手段使线上服务、线下体验及现代物流进行深度融合的“新零售”模式持续推进，商业街和购物中心的业态升级以及新兴商业模式的创新发展，给商业地产带来了新的价值增长点。

同时，商业地产行业已经进入存量高度竞争的时代，市场面临众多的不确定性，这对于各类参与主体提出了新的挑战。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，中指研究院秉持“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。



商铺租金指数编制说明

商铺租金指数是中国房地产指数系统的重要组成部分，反映了全国重点城市在租商铺在不同时点上的租金水平及其变化情况，其中租金水平以重点城市在租商铺样本项目租金报价均值表示，主要涵盖商业街租金¹指数和商圈（购物中心）租金²指数。其中，由全国重点城市 100 条商业街商铺为样本标的，构成中国百大商业街（百街）商铺租金指数；由 100 个典型购物中心³商铺为样本标的，构成中国百大购物中心（百 MALL）商铺租金指数。商铺租金指数具有以下功能：（1）帮助广大商业运营机构、商户、商业地产投资者、房地产经纪公司和金融机构准确了解中国商业地产价格水平和最新发展动向；（2）为政府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。

样本选取

根据商铺的分类和特征，结合广大商业机构、房地产经纪公司、金融机构、商户及商业地产投资者对商铺租赁市场的关注程度，我们按照商铺的位置形式和开发形式进行商铺租金指数体系的构架，涵盖商业街租金指数和商圈（购物中心）租金指数。其中，商业街租金指数以商业街临街商铺作为指数编制的样本标的；商圈（购物中心）租金指数样本标的为商圈中典型购物中心商铺。



城市选择

我国各城市商业发展程度具有不平衡性，根据人口流入情况、商业地产市场发展水平以及国家重点区域规划政策，我们综合选定了商铺租金指数编制覆盖的 15 个重点城市：北京、上海、广州、深圳、天津、武汉、重庆、南京、杭州、成都、苏州、青岛、南昌、长沙、海口。

¹ 商业街租金：本报告指商业街临街商铺的平均租金，简称“商业街租金”。

² 商圈（购物中心）租金：本报告指商圈中典型购物中心首层商铺的平均租金，简称“商圈租金”。

³ 典型购物中心：主要为大中型购物中心（大型购物中心：建筑面积 10 万 m² 以上；中型购物中心：建筑面积 5-10 万 m²），即选取的购物中心建筑面积至少在 5 万 m² 以上，根据城市商业地产成熟度不同可适当放宽面积规模。

商铺样本选取

商业街租金指数样本选取

商业街选取：通过对各城市中央商业街、区域商业街和特色商业街三种类型商业街道的梳理，结合中指研究院各城市直属机构人员实地调研反馈及各地商业市场容量，最终在 15 个城市共选取了 100 条商业运营成熟、商铺样本丰富的主要商业街作为商业街租金指数编制的商业街样本。

对选定的商业街进行商铺样本选取：首先确定商业街抽样总数量；然后，分别确定各位置段及各面积段商铺抽样数量；根据确定的抽样数量，按商铺签约年份由近至远选取商铺，作为最终参与商业街租金指数计算的固定样本。

商圈购物中心租金指数样本选取

商圈选取：通过对各城市核心商圈、次核心商圈和潜力商圈的梳理，统计各商圈所含购物中心数量和体量（建筑面积），结合中指研究院各城市直属机构人员实地调研反馈及各地市场容量情况，我们在 15 个城市最终选取了购物中心数量较多，体量较大的重点商圈作为商圈（购物中心）租金指数编制的商圈样本。

购物中心选取：根据确定的各商圈（购物中心）总数量，按 30% 的比例选取该商圈建筑面积较大、运营成熟的典型购物中心作为商圈购物中心租金指数编制的购物中心样本。

购物中心商铺样本选取：首先确定购物中心抽样总数量，然后分别确定各位置段及各面积段商铺抽样数量；根据确定的抽样数量，按商铺签约年份由近至远选取商铺，作为最终参与商圈（购物中心）租金指数编制计算的固定样本。

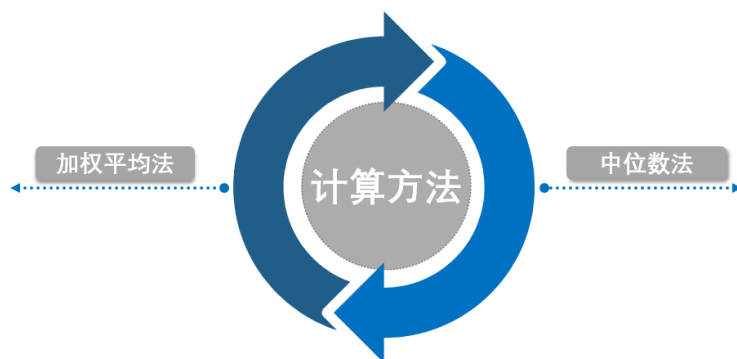
数据来源

商铺租金指数的样本数据主要通过 Fang.com、3Fang.com 平台、中指研究院各城市直属机构人员实地调研、商业运营管理机构及经纪公司等中介机构多种渠道获取。

指数模型

方法选择

为了能够更加准确地反映商铺租赁市场发展的实际情况和租金变化趋势，我们并行采用加权平均法和中位数法来进行商铺租金指数的编制。其中，加权平均法以当期在租商铺建筑面积为权重。



计算公式

【加权平均法】

单个商业街商铺样本平均租金计算公式如下（单个商圈购物中心商铺样本平均租金计算公式与此相同）：

$$P_i^t = \frac{\sum P_{ij}^t \cdot Q_{ij}}{\sum Q_{ij}}$$

其中， P_i^t 代表第*i*条商业街商铺在第*t*期的平均日租金， P_{ij}^t 代表第*i*条商业街第*j*个商铺在第*t*期的日租金， Q_{ij} 为第*i*条商业街的第*j*个商铺的建筑面积。

百街商铺样本平均租金计算公式如下（百 MALL 商铺样本平均租金计算公式与此相同）：

$$P_{\text{百街}}^t = \frac{\sum P_i^t \cdot Q_i}{\sum Q_i}$$

其中， $P_{\text{百街}}^t$ 代表百街所有样本商铺在第*t*期的平均日租金， P_i^t 代表第*i*条商业街商铺在第*t*期的平均日租金， Q_i 为第*i*条商业街所拥有商铺总建筑面积（当计算百 MALL 商铺样本平均租金时， Q_i 为第*i*个购物中心总建筑面积）。

【中位数法】

单个商业街商铺样本租金中位数计算公式如下（单个商圈购物中心商铺样本租金中位数计算公式与此相同）：

$$P_i^t = \text{Median}(P_{i1}^t, P_{i2}^t \dots P_{ij}^t)$$

其中， P_i^t 代表第*i*条商业街商铺在第*t*期的平均租金中位数，Median 是指返回给定数值中值的函数， P_{ij}^t 代表第*i*条商业街第*j*个商铺在第*t*期的日租金。

指数发布

中国房地产指数系统每半年度定期对外发布重点城市主要商业街租金指数和商圈（购物中心）租金指数及其分析报告。



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年下半年，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涨。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25.9元/平方米·天，环比上涨0.58%；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27.2元/平方米·天，环比上涨0.44%。

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71.6%，租金环比下跌的商业街占22.4%，6.0%的商业街租金与上期持平；在样本商圈（购物中心）中，租金环比上涨的商圈占66.7%，租金环比下跌的商圈占29.2%，4.2%的商圈（购物中心）租金与上期持平。

从市场表现来看

2019年前三季度，我国GDP总量为69.8万亿元，同比增长6.2%，增速较上年同期收窄0.5个百分点。2019年1-10月，我国社会消费品零售总额实现33.5万亿元，同比增长8.1%，增速较上年同期收窄1.1个百分点，居民消费整体保持平稳增长态势。同时，在线下零售回暖的背景下，商业零售企业积极推动产品与用户体验升级，推动消费潜力不断释放。整体来看，商业零售市场平稳运行，租赁需求较活跃。



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 年下半年，百街商铺平均租金为 25.9 元/平方米·天，环比上涨 0.58%。

分城市等级来看

一线



2019 年下半年，一线城市中租金环比上涨的商业街占 74.1%，环比下跌的商业街占 11.1%，14.8% 的商业街租金与上期持平。北京 10 条商业街租金环比全部上涨，其中南锣鼓巷涨幅最高，达 2.64%；上海 11 条商业街中，6 条商业街租金环比上涨，2 条环比下跌，3 条持平，其中四川北路商业街环比涨幅最高，为 3.56%；广州 1 条商业街租金环比上涨，1 条环比下跌，一条持平，其中上下九步行街环比上涨 0.27%；深圳 3 条商业街租金环比均上涨，其中东门步行街涨幅最高，达 2.48%。

二线



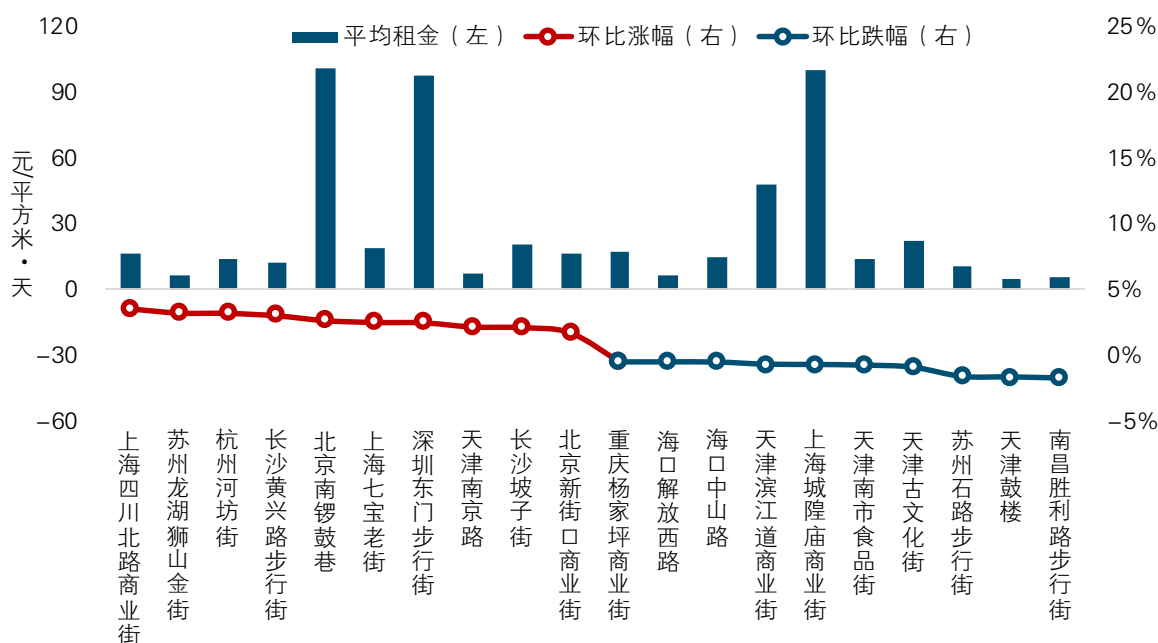
2019 年下半年，二线城市中租金环比上涨的商业街占 70.0%，环比下跌的商业街占 30.0%。二线城市中，南昌主要商业街租金全部下跌，天津、苏州、重庆和海口主要商业街租金涨跌互现，成都、武汉、杭州等 6 个城市商业街租金较上期均全部上涨。其中，苏州龙湖狮山金街租金环比涨幅为 3.24%，位列二线城市各商业街租金涨幅第一位。



租金涨跌幅较大的商业街

2019 年下半年，在租金环比上涨的商业街中，上海四川北路商业街、苏州龙湖狮山金街等 10 条商业街租金环比涨幅相对较大，其中上海四川北路商业街环比上涨 3.56%，涨幅位列首位；苏州龙湖狮山金街、杭州河坊街和长沙黄兴路步行街租金环比涨幅亦在 3.0% 以上；北京南锣鼓巷、上海七宝老街等 5 条商业街商铺租金环比涨幅在 2.0%-3.0% 之间；北京新街口商业街环比上涨 1.71%。在商铺租金环比下跌的商业街中，南昌胜利路步行街、天津鼓楼商业街以及苏州石路步行街环比跌幅较大，均在 1.5%-2.0% 之间；天津古文化街、天津南市食品街等 7 条商业街环比跌幅在 1.0% 以内。

图：2019 年下半年租金环比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 年下半年,百 MALL 商铺平均租金为 27.2 元/平方米·天,环比上涨 0.44%。

分城市等级来看

一线



2019 年下半年,一线城市中 63.6%的商圈(购物中心)租金环比上涨,36.4%的商圈租金环比下跌。北京有 9 个商圈租金环比上涨,3 个环比下跌,其中三里屯商圈环比涨幅最高,达 1.76%;上海有 11 个商圈租金环比上涨,11 个环比下跌,其中长寿路商圈环比涨幅最高,为 1.68%;广州有 4 个商圈租金环比上涨,2 个环比下跌,其中东圃商圈环比涨幅最高,为 1.79%;深圳 4 个商圈租金环比均上涨,其中东门商圈涨幅最高,达 2.38%。

二线



2019 年下半年,二线城市中 69.2%的商圈(购物中心)租金环比上涨,23.1%的商圈租金环比下跌,7.7%的商圈租金与上期持平。除天津、杭州、重庆、南昌、海口重点商圈租金涨跌互现外,成都、武汉、苏州等 6 个城市重点商圈租金较上期均上涨或持平。成都 4 个商圈租金环比均上涨,其中建设路商圈租金环比涨幅最高,为 2.02%。

百 MALL

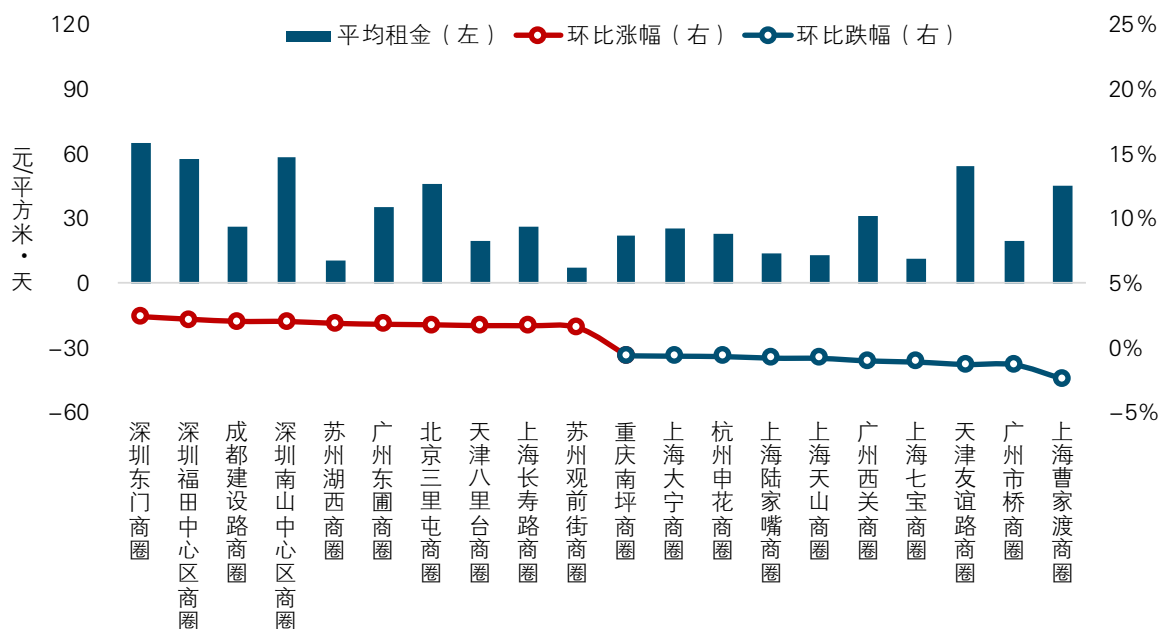
商铺租金指数变化



租金涨跌幅较大的商圈情况

从商圈层面看，2019 年下半年，在租金环比上涨的商圈中，深圳东门商圈、深圳福田中心区商圈等 10 个商圈租金环比涨幅较大，其中深圳东门商圈租金环比涨幅最大，达 2.38%；深圳福田中心区商圈、成都建设路商圈、深圳南山中心区商圈涨幅在 2.0%-2.2%之间；苏州湖西商圈、广州东圃商圈等 6 个商圈租金环比涨幅在 1.5%-2.0%之间。在租金环比下跌的商圈中，上海曹家渡商圈租金跌幅最大，环比下跌 2.47%，广州市桥、天津友谊路等 4 个商圈租金环比跌幅在 1.0%-1.5%之间；上海天山、上海陆家嘴等 5 个商圈环比跌幅在 1.0%以内。

图：2019 年下半年租金环比涨跌幅较大的商圈



数据来源：CREIS 中指数据、Fang.com、3Fang.com

2019 中国商铺租金指数研究报告

为了更好地反映商业地产市场形势变化，我们选取 15 个重点城市的主要商业街和重点商圈，对商业街临街商铺、商圈内典型购物中心商铺平均租金进行了统计。

表：2019 年下半年 15 城主要商业街租金（单位：元/平方米·天）

城市	商业街道	样本平均租金	样本租金中位数	环比涨跌	城市	商业街道	样本平均租金	样本租金中位数	环比涨跌
北京	南锣鼓巷	101.1	100.6	2.64%	武汉	武汉天地商业街	11.5	12.4	1.43%
	王府井大街	60.2	60.0	1.64%		万松园商业街	6.2	6.0	0.35%
	后海酒吧街	47.4	46.1	0.28%		汉正街	5.6	6.5	0.63%
	五道口商业街	47.2	48.6	1.45%	天津	滨江道商业街	47.7	46.0	-0.73%
	西单商业街	38.7	33.8	0.76%		古文化街	21.9	22.3	-0.95%
	苏州街餐饮一条街	25.2	24.8	1.35%		五大道商业街	14.9	13.7	0.19%
	新街口商业街	16.0	17.6	1.71%		南市食品街	14.1	14.9	-0.80%
	亚运村商业街	13.8	13.0	0.21%		小白楼商业街	11.9	11.2	0.44%
	簋街	9.1	8.9	0.53%		南京路	7.2	8.3	2.15%
	好运街	8.2	8.8	0.73%		和平路金街	6.2	7.9	0.19%
上海	城隍庙商业街	100.0	101.2	-0.75%	杭州	鼓楼	4.4	3.9	-1.71%
	南京西路商业街	49.3	48.7	0.47%		武林路	13.7	13.8	1.53%
	田子坊	42.4	45.3	0.00%	河坊街	13.6	12.1	3.21%	
	南京东路步行街	41.3	43.0	0.00%	南京	老门东	5.4	6.0	0.11%
	天钥桥路休闲餐饮街	34.1	32.1	0.22%	苏州	观前街	56.4	54.7	0.53%
	上海老街	33.4	31.2	-0.46%		斜塘老街	11.4	12.6	-0.33%
	淮海中路商业街	32.5	33.1	0.78%		石路步行街	10.3	9.9	-1.67%
	新天地	24.6	26.4	0.83%		龙湖狮山金街	6.2	6.8	3.24%
	七宝老街	18.3	17.9	2.51%		台东步行街	45.4	42.8	0.74%
	四川北路商业街	16.5	16.7	3.56%	青岛	李村商业街	17.3	15.5	1.63%
南翔老街	5.9	6.8	0.00%	闽江路商业街		5.0	6.1	0.69%	
广州	天河又一城	58.2	58.5	0.00%	重庆	解放碑商业街	46.2	46.0	-0.21%
	北京路步行街	38.6	36.4	-0.22%		沙坪坝商业街	23.3	25.0	0.17%
	上下九步行街	35.0	34.1	0.27%		南坪商业街	20.8	20.1	-0.15%
深圳	东门步行街	97.6	97.1	2.48%		观音桥商业街	17.6	17.5	0.09%
	深圳湾步行大街	65.7	66.4	1.45%		杨家坪商业街	17.4	18.1	-0.55%
	华强北步行街	57.7	58.0	0.93%	长沙	坡子街	20.1	21.3	2.10%
成都	春熙路	22.0	22.2	1.04%		黄兴路步行街	12.3	13.1	3.02%
	建设路	13.7	12.7	0.28%	南昌	胜利路步行街	5.9	6.7	-1.80%
	宽窄巷子	9.0	8.8	0.74%	海口	骑楼老街	21.2	22.3	0.83%
	一品天下	6.8	6.7	1.19%		中山路	14.4	15.1	-0.56%
武汉	江汉路步行街	43.0	45.3	0.68%		得胜沙步行街	13.2	11.3	0.45%
	光谷步行街	29.6	30.3	0.95%		解放西路	6.6	6.5	-0.55%
	楚河汉街	28.9	28.5	0.25%					

表：2019 年下半年 15 城重点商圈购物中心租金（单位：元/平方米·天）

城市	商圈	样本 平均租金	样本 租金中位数	环比涨跌	城市	商圈	样本 平均租金	样本 租金中位数	环比涨跌	
北京	王府井商圈	72.2	75.9	1.20%	武汉	徐东商圈	18.2	17.4	0.44%	
	朝外大街商圈	50.6	64.4	-0.12%		王家湾商圈	13.4	12.1	0.70%	
	远大路商圈	50.0	50.5	0.10%		街道口商圈	12.7	12.3	0.73%	
	三里屯商圈	45.8	44.8	1.76%		中南/中北路商圈	12.2	12.1	0.05%	
	中关村商圈	45.6	43.1	0.18%		古田商圈	9.6	10.1	0.47%	
	西单商圈	43.2	47.0	0.09%		后湖商圈	9.6	8.9	0.40%	
	东直门商圈	42.0	44.2	0.42%		钟家村商圈	7.2	9.7	0.65%	
	崇文门商圈	30.6	31.9	0.25%		天津	友谊路商圈	54.6	54.0	-1.32%
	公主坟商圈	30.2	32.5	0.10%			南市商圈	38.1	36.8	-0.41%
	总部基地商圈	21.6	22.2	-0.29%			劝业场商圈	37.4	35.0	0.59%
	鲁谷商圈	15.1	15.0	-0.24%			小白楼商圈	32.4	43.2	0.38%
	黄村商圈	15.1	14.9	0.34%			八里台商圈	19.2	18.1	1.69%
上海	淮海路商圈	67.5	63.9	-0.15%	中北镇商圈		14.5	16.9	-0.34%	
	南京西路商圈	66.8	64.5	0.84%	鼓楼街商圈		13.5	11.9	-0.49%	
	徐家汇商圈	55.2	62.4	-0.31%	梅江商圈		8.9	9.0	0.25%	
	静安寺商圈	51.8	50.9	-0.19%	武林商圈		52.0	53.7	-0.48%	
	豫园商圈	49.6	50.2	0.33%	湖滨商圈		25.5	25.8	0.96%	
	人民广场商圈	45.8	51.0	1.46%	申花商圈		22.7	19.9	-0.68%	
	曹家渡商圈	45.2	43.9	-2.47%	钱江新城商圈		22.7	16.1	0.86%	
	长寿路商圈	26.3	25.4	1.68%	吴山商圈	19.1	18.6	0.70%		
	大宁商圈	25.5	20.9	-0.65%	滨江商圈	14.1	15.3	-0.18%		
	南方商城商圈	25.4	23.9	-0.55%	北干商圈	12.1	11.1	0.56%		
	不夜城商圈	23.3	17.8	0.60%	西溪商圈	9.7	10.5	-0.19%		
	中山公园商圈	18.0	16.8	-0.19%	新天地运河商圈	7.9	10.0	-0.15%		
	五角场商圈	17.3	17.7	0.08%	南京	新街口商圈	36.0	36.1	0.33%	
	川沙商圈	16.4	12.8	1.48%		石路商圈	16.4	16.3	0.35%	
	八佰伴商圈	15.4	15.0	-0.20%		苏州	湖西商圈	10.7	17.0	1.86%
	陆家嘴商圈	13.6	13.9	-0.81%			狮山路商圈	9.5	10.1	1.07%
	天山商圈	12.9	13.4	-0.83%	观前街商圈		7.5	15.6	1.52%	
	控江路商圈	12.8	13.6	0.80%	青岛		新都心商圈	21.4	22.7	0.87%
	真如商圈	12.4	15.0	0.25%		香港中路商圈	18.1	18.5	0.16%	
	四川北路商圈	12.4	12.7	0.75%		李村商圈	14.6	14.2	0.00%	
虹桥商圈	12.1	11.7	0.69%	市北 CBD 商圈		10.3	8.0	0.20%		
广州	七宝商圈	11.4	14.8	-1.12%	浮山后商圈	9.2	9.4	0.94%		
	天河路商圈	57.8	57.4	0.68%	重庆	观音桥商圈	34.5	34.4	0.91%	
	北京路商圈	38.2	36.9	0.34%		解放碑商圈	31.5	31.3	0.18%	
	珠江新城商圈	36.4	37.1	0.20%		大坪商圈	23.1	24.8	0.93%	
	东圃商圈	35.5	36.6	1.79%		南坪商圈	21.8	24.2	-0.62%	
	西关商圈	31.0	32.7	-1.03%		沙坪坝商圈	19.3	21.6	0.00%	
	市桥商圈	19.3	18.7	-1.34%		杨家坪商圈	8.3	10.1	0.10%	
深圳	东门商圈	65.5	63.3	2.38%		长沙	五一广场商圈	48.5	49.0	0.99%
	南山中心区商圈	58.8	54.1	2.01%	南昌		八一商圈	16.5	19.9	-0.28%
	福田中心区商圈	58.0	61.8	2.18%			红谷滩中心商圈	16.2	12.0	0.35%
	华强商圈	28.8	29.9	1.51%			滨海国贸商圈	13.9	16.4	-0.50%
成都	春熙路商圈	37.3	38.4	1.03%		万达广场商圈	10.8	11.0	0.00%	
	盐市口商圈	27.9	29.6	0.21%	解放西商圈	10.0	10.4	0.11%		
	建设路商圈	26.2	24.5	2.02%	秀英商圈	5.8	5.6	0.00%		
	新南天地商圈	17.5	16.1	0.85%	西海岸商圈	5.3	5.0	0.44%		

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 年下半年，中国百街、百 MALL 商铺租金环比均上涨。

从市场表现看，2019 年以来线下零售企业在“互联网+”转型下经营状况有所改善。2019 年 1-10 月，线下零售额累计同比增速约为 5.5%，重新恢复正增长；而同期线上零售额累计同比增速已经下降到 16.4%。一方面，电商平台正强化开放赋能，重点布局下沉市场和融合社区生态，推动消费潜力不断释放。另一方面，商业零售企业在“互联网+”浪潮的推动下纷纷转型，利用大数据、人工智能和移动互联网等新技术为整个商业地产运营和消费提供支持。整体来看，2019 年下半年，零售商业市场整体表现较活跃，一二线城市成熟商圈仍是品牌商扩张的首选，而居民消费呈现个性化、多元化、定制化的趋势，零售业正朝着更加注重便利性、差异性、体验性的方向发展。

从短期供应来看，2019 年 1-10 月 15 个重点监测城市约有 980 万平方米 140 余个购物中心项目入市，较 2018 年 1-10 月减少 240 万平方米左右。2019 年下半年新入市项目主要有深圳 One Avenue 卓悦中心、北京龙湖长安天街等。根据拟开业商业项目情况，预计 2020 年上半年，15 个重点监测城市将有超 3000 万平方米约 400 个购物中心项目入市。从长期供应来看，2019 年 1-10 月，全国 300 城商办用地成交规划建筑面积为 16468.58 万平方米，同比下降 1.71%。从城市等级看，一、二线城市商办用地成交规划建筑面积同比均下降；其中一线城市同比下降 36.80%，二线城市同比下降 5.28%。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 4.43% 下降至 2.85%，二线城市占比由去年同期的 43.94% 下降至 42.34%。整体来看，由于供应减少，一线城市商办用地市场规模较二线城市下降更多。

供应方面

需求
方面

2019年1-10月，我国社会消费品零售总额为334778亿元，同比增长8.1%，增幅较去年同期收窄1.1个百分点，其中实物商品网上零售额同比增长19.8%，仍保持快速增长态势。按消费类型分，餐饮收入同比增长9.4%，增幅较去年同期收窄0.2个百分点；商品零售同比增长7.9%，增幅较去年同期收窄1.2个百分点。限额以上单位商品中，日用品类、化妆品类、中西药品类分别同比增长13.4%、12.1%和9.6%；通讯器材类、家用电器和音像器材类以及家具类则分别同比增长8.0%和5.4%。整体来看，我国消费需求呈较快增长态势，但增速有所放缓，其中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。



展望未来

展望未来，在我国服务业经济平稳运行、经济继续向第三产业倾斜、消费总量持续增长与消费不断升级、线上线下融合发展等多因素的共同推动下，我国商业零售市场有望继续保持平稳增长态势。从未来趋势上看，中国经济的增速越来越依靠内需的增长，越来越需要消费的扩大，中央及地方政策也会将更多的精力放在培育和扩大国内消费市场上。2019年前三季度，最终消费支出对经济增长的贡献率为60.5%，较上半年提高0.4个百分点，且明显高于资本形成总额及货物和服务净出口对经济增长的贡献率。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；预计未来，我国重点商圈商铺租金有望继续平稳运行。



北京商铺

商业街和商圈（购物中心）租金环比普遍上涨

服务性消费增速较快，促消费稳增长措施激发市场活力

市场综述

2019 年 1-10 月，北京共实现社会消费品零售总额 9945 亿元，同比增长 5.0%。其中，商品零售实现 8937 亿元，同比增长 4.8%；餐饮收入实现 1008 亿元，同比增长 6.4%。整体来看，2019 年 1-10 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

商业街租金环比均上涨

2019 年下半年，北京重点监测的 10 条商业街租金均环比上涨。具体来看，南锣鼓巷涨幅最高，为 2.64%；新街口商业街、王府井大街、五道口商业街和苏州街餐饮一条街环比涨幅均在 1.0%-2.0%之间；西单商业街、好运街、簋街、后海酒吧街和亚运村商业街涨幅均在 1%以内，其中亚运村商业街涨幅相对较低，为 0.21%。

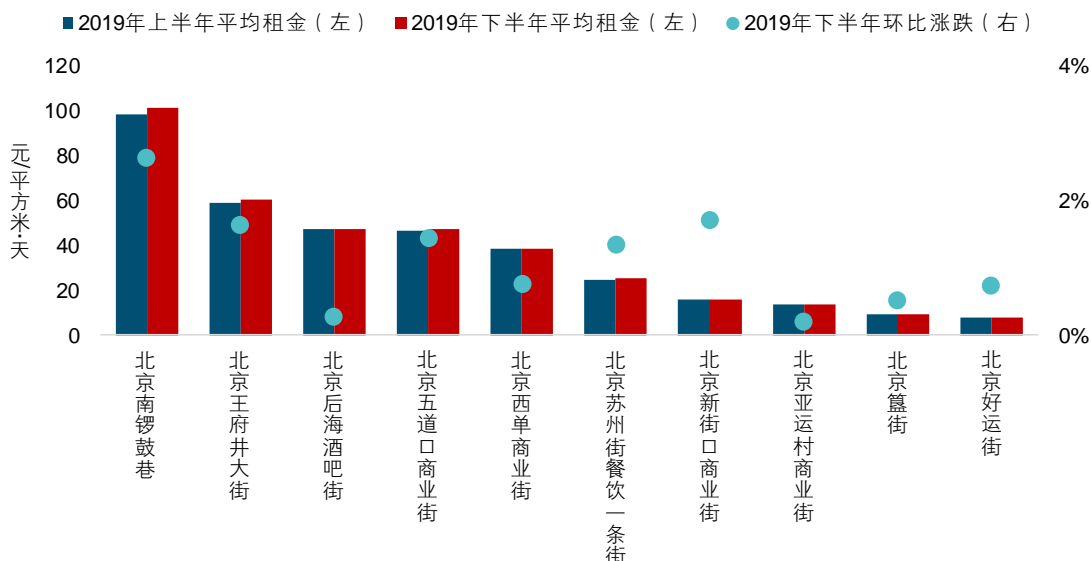
从租金绝对值来看

南锣鼓巷商业街租金最高，达 101.1 元/平方米·天；王府井大街、后海酒吧街、五道口商业街和西单商业街租金均在 30-70 元/平方米·天之间；苏州街、新街口商业街等 5 条商业街租金均在 30 元/平方米·天以内，其中，簋街和好运街租金相对较低，不足 10 元/平方米·天。

从各业态商铺占比来看

2019 年下半年，我们所监测的北京主要商业街商铺中，餐饮美食类商铺占比超四成，较上期减少一成，仍是最为活跃的业态类型；其次为服饰鞋包和其他零售类，样本数量占总样本比例均约两成；生活服务类商铺占比约一成。在消费升级的驱使下，个性化新兴品牌不断加入零售市场，尤其是玩具、乐器等升级类消费产品。

图：2019 年下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

超七成商圈（购物中心）租金环比上涨

2019 年下半年，北京重点监测的 12 个商圈中，9 个商圈（购物中心）租金环比上涨，3 个环比下跌。具体来看，租金上涨的商圈中，三里屯和王府井商圈租金涨幅较大，分别环比上涨 1.76%、1.20%；东直门、黄村、崇文门、中关村等 7 个商圈租金涨幅均在 0.5% 以内。总部基地、鲁谷、朝外大街商圈租金环比下跌，分别环比下跌 0.29%、0.24%、0.12%。

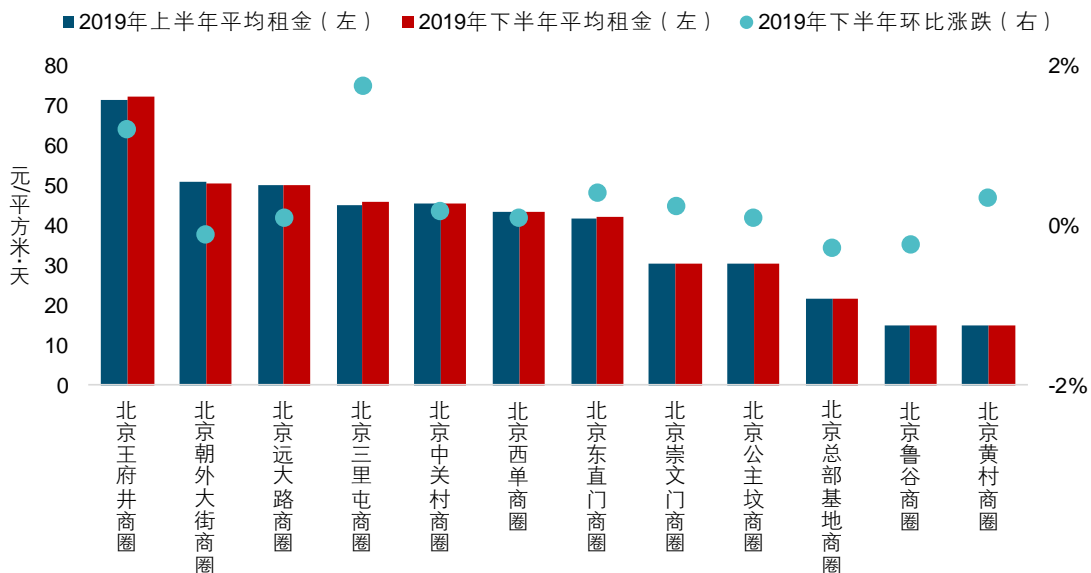
从租金绝对值来看

王府井商圈（购物中心）租金最高，达 72.2 元/平方米·天；朝外大街和远大路商圈租金亦在 50 元（含）/平方米·天以上；三里屯、中关村等 6 个商圈租金在 30-50 元/平方米·天之间；总部基地、黄村、鲁谷商圈租金相对较低，在 15-25 元/平方米·天之间，其中黄村和鲁谷商圈租金最低，仅为 15.1 元/平方米·天。

从各业态商铺占比来看

2019 年下半年，我们所监测的北京重点商圈（购物中心）商铺中，服饰鞋包类商铺占比最高，接近七成；其次为餐饮美食类商铺，占比近两成，较上期提高约一成。随着存量购物中心的升级改造和业态更替，餐饮服务类业态比重有所增加。尤其是网红餐厅、主题餐厅等，不但能够满足消费者对美食的需求，还能够满足消费者的社交需求。

图：2019 年下半年北京商圈（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：短期项目供应及长期商办用地供应同比均大幅下降



从短期供应来看，据监测，2019年1-10月，北京有近30万平方米约7个新购物中心项目入市，较2018年同期减少约40万平方米，短期供应明显减少，其中不乏对老项目的升级改造，如北京马家堡新荟城购物中心、北京越都荟等。2019年1-10月新入市项目主要集中在朝阳和房山等区域，如北京北辰里购物中心、首开福茂购物中心（长阳店）等。根据拟开业购物中心情况，预计2020年上半年，北京将有约54万平方米约7个新项目入市，主要分布在朝阳、通州等区域。

从长期供应来看，2019年1-10月，北京新增商办用地成交面积为39.43万平方米，同比下降58.8%，其中主城六区占比为40.1%，较去年同期扩大11.3个百分点。总体来看，北京商业用地新增供应明显减少，且主要集中在非主城区，主城六区未来或将通过城市更新的方式来增加高品质项目供应。

需求方面：社会消费品零售总额同比增速扩大，服务性消费保持较高增速



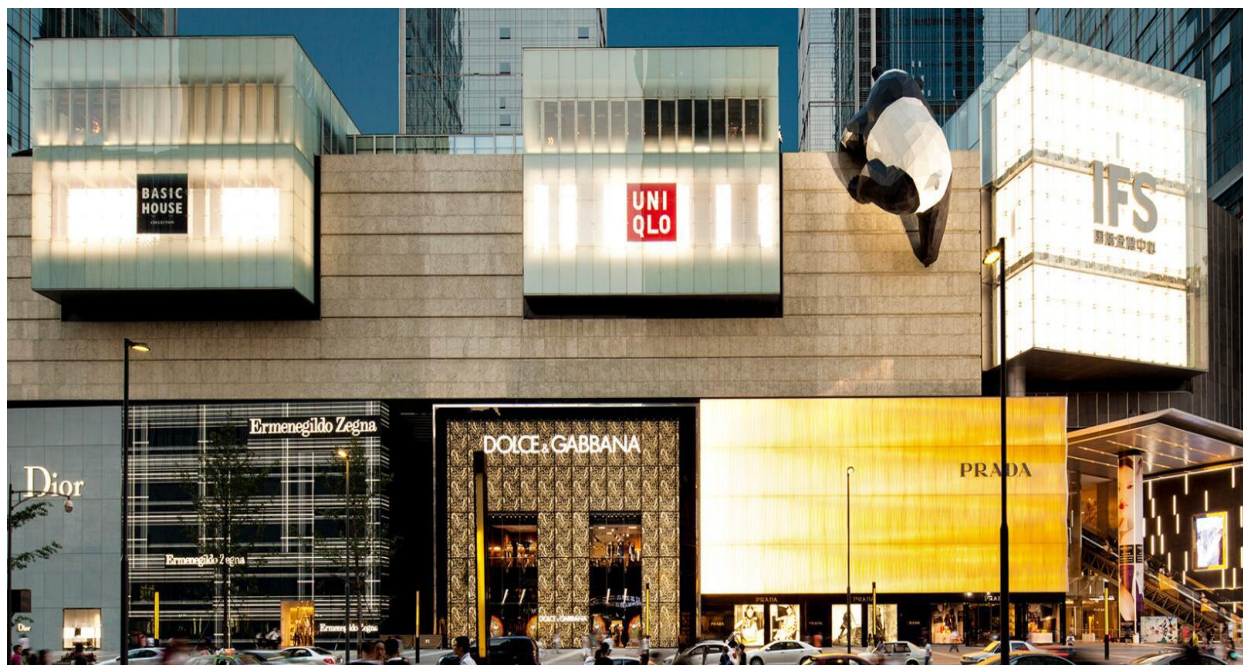
2019年1-10月，北京市实现服务性消费12819亿元，同比增长10.1%，继续保持较高增长态势；实现社会消费品零售总额9945亿元，同比增长5.0%，增幅较去年同期扩大1.3个百分点。其中，限额以上批发零售企业实现网上零售额2582亿元，同比增长27.4%，增幅较去年同期扩大13.6个百分点。实体零售企业在“互联网+”转型下经营状况有所改善，实现线上线下逐渐融合发展，从而呈现较为稳定的发展态势。

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428亿元，同比增长26.6%；文化办公用品类商品实现零售额598亿元，同比增长20.2%；家用电器和音像器材类商品实现零售额531亿元，同比增长19.8%；粮油食品类商品实现零售额644亿元，同比增长12.9%；通讯器材类商品实现零售额937亿元，同比增长8.9%。北京市商业零售市场持续升级，产品和服务向多元化、个性化方面转变，而新业态的不断涌入，进一步丰富了商业零售市场的多样性。繁荣的商业零售市场将继续为实体零售业的发展提供稳定的需求支撑，而实体零售业将更加注重新技术、新业态的创新，以满足市场多元化消费需求。

总 结

从营商·政务环境看，2019年初颁布的北京优化营商环境政策 2.0 版顺利实施，主要包括优化企业进出市过程、拓宽企业融资渠道、促进跨境贸易、减税降费等方面。11月12日，北京营商环境改革 3.0 版推出，对标国际前沿和国内最高水平，进一步加大全市营商环境优化建设，为商业零售市场的发展带来利好。在促消费稳增长方面，2019年以来，北京市先后推出了《北京市扩大内需建立完善总消费政策促进体系工作方案》、《北京市 2019 年促消费稳增长措施》、《北京市关于进一步繁荣夜间经济促进消费增长的措施》以及《商业服务、交通运输、建筑服务等领域开放改革三年行动计划》等政策和措施，旨在促进服务消费、繁荣夜间经济、打造多元化新业态、放宽外资入市限制、探索数字贸易开放体系等。截至目前，这些政策的成果已经显现，2019年1-10月社会消费品零售总额稳定增长且同比增幅扩大，各项政策和措施为品牌方带来了更多的经营便利和更大的利润空间，而项目方则吸引新品牌持续入驻，促进业态调整，助推消费升级，为商业零售市场的发展带来新动力。

展望未来，北京市核心区新增商办用地供应较少，而市场需求相对稳定，且消费升级将持续推动商业业态调整和升级，预计北京核心区商铺租金或将保持平稳态势；而非核心区城市建设不断加快，商办用地供应相对充足，商业环境日趋完善，持续增长的零售消费市场将为商业项目提供较为稳定的需求支撑。预计未来，北京重点商圈商铺租金将继续保持平稳态势。



成都商铺

商业街、商圈（购物中心）租金环比均上涨

供需两旺，“首店经济”与“体验业态”推动商业升级

市场综述

2019年1-10月，成都消费市场整体平稳向好发展。成都市统计局数据显示，2019年1-10月，全市实现社会消费品零售总额6110亿元，同比增长9.7%，增速高于全国1.6个百分点。其中，餐饮收入实现916亿元，同比增长24.9%；商品零售实现5194亿元，同比增长7.4%。2019年以来，成都积极落实“国际化营商环境建设年”部署，商业零售市场保持平稳增长的态势，带动全市商业街和商圈（购物中心）租金环比均上涨。





商业街商铺

商业街租金环比均上涨

2019 年下半年，成都重点监测的 4 条商业街中，4 条商业街租金全部环比上涨。具体来看，一品天下商业街涨幅最高，为 1.19%；其次为春熙路商业街，涨幅为 1.04%；宽窄巷子及建设路商业街租金环比分别上涨 0.74%、0.28%。

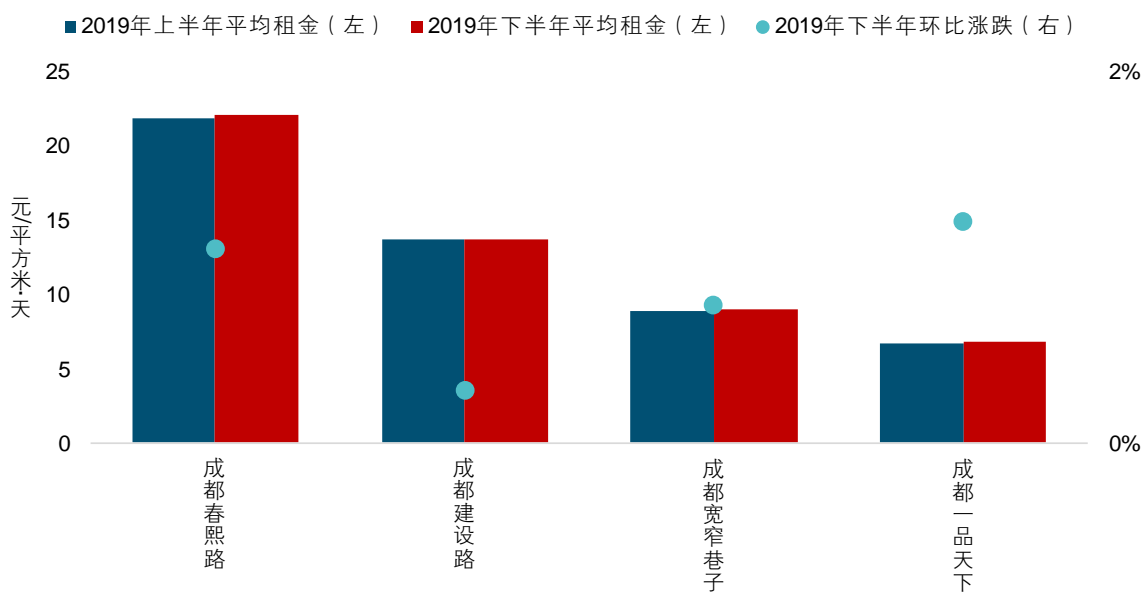
从租金绝对值来看

春熙路商业街租金最高，达 22.0 元/平方米·天；其次为建设路商业街，商铺租金在 14 元/平方米·天左右；宽窄巷子和一品天下商业街租金相对较低，均在 10 元/平方米·天以内。

从各业态商铺占比来看

作为美食之都，2019 年下半年，我们所监测的成都主要商业街商铺中，餐饮美食商铺占比依旧超五成，与上期基本持平；服饰鞋包类商铺占比近两成；其他零售类商铺占比超一成；百货类、生活服务类商铺占比均在一成以内。

图：2019 年下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



购物中心商铺

商圈（购物中心）租金环比均上涨

2019 年下半年，成都重点监测的 4 个商圈租金环比均上涨。具体来看，建设路商圈租金环比涨幅最高，为 2.02%；春熙路、新南天地商圈租金环比涨幅分别为 1.03%、0.85%；盐市口商圈租金涨幅相对较小，为 0.21%。

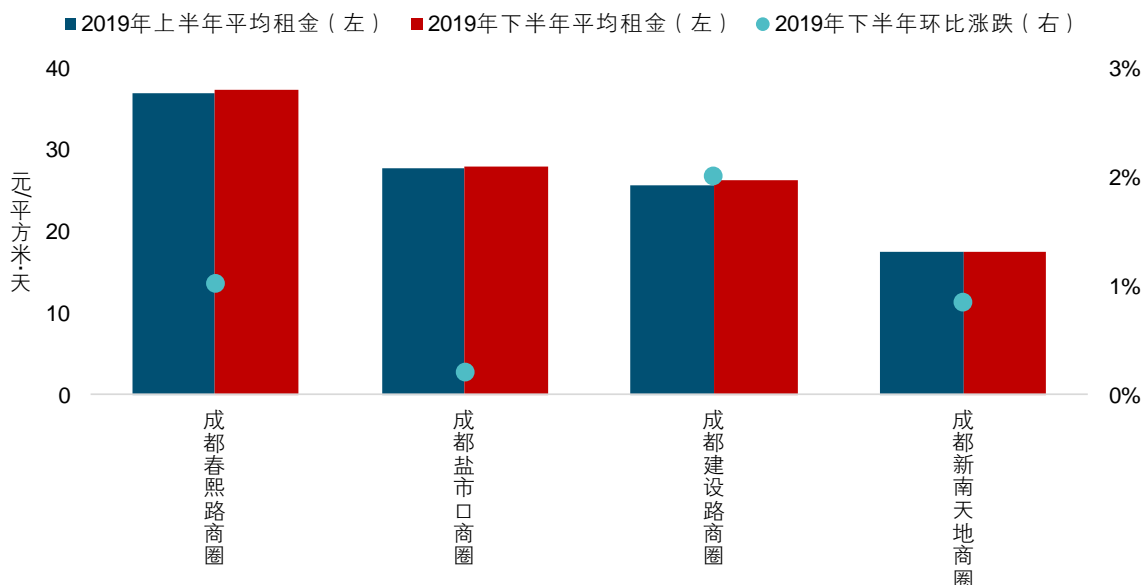
从租金绝对值来看

拥有太古里、IFS 等高端购物中心的春熙路商圈（购物中心）租金最高，达 37.3 元/平方米·天；盐市口商圈和建设路商圈租金相近，均在 27 元/平方米·天左右；新南天地商圈租金相对较低，在 20 元/平方米·天以内。

从各业态商铺占比来看

2019 年下半年，我们所监测的商圈（购物中心）商铺中，服饰鞋包类商铺占比超四成，较上期进一步减少；餐饮类商铺占比近两成，较上期有所增加；其次是美容美发、电器通讯类店铺，合计占比约两成。随着消费结构的升级，消费者不再满足于仅满足基本生活需要，升级类消费品牌受到消费者更多青睐。

图：2019 年下半年成都商圈（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：短期项目供应同比小幅上升，长期商业用地新增供应同比下降

从短期供应来看，据监测，2019年1-10月成都共有近100万平方米13个新项目入市，较2018年同期增加近5万平方米，短期供应小幅上升。2019年1-10月新入市的项目主要分布在双流、龙泉驿、郫都、温江等区域，成都天荟·万科城市广场等购物中心悉数开业。从拟开业购物中心来看，预计2020年上半年，成都将有约166万平方米约21个新项目入市，主要分布在成华区和武侯区等区域；商业街方面，成都德源滨江广场和成都百郫锦城预计在2020年上半年开业。



从长期供应来看，2019年1-10月，成都新增商办用地成交面积为667.47万平方米，同比下降25.8%。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43.6%，较去年同期收窄10.9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10.9%和45.5%，较去年同期分别扩大1.3个百分点和9.6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。随着成都交通网络建设日趋完善，“一心两翼一区三轴多中心”的发展规划将进一步促进成都各城区均衡发展，且二圈层和三圈层区域适于商业开发的优质地块相对较多，可为未来商业发展提供稳定供给。

需求方面：社消总额保持较快增速，首店经济与体验业态推动商业升级

2019年1-10月，成都商业零售市场总体平稳向好。2019年1-10月，全市实现社会消费品零售总额6110亿元，同比增长9.7%，增速与前三季度持平，高于全国1.6个百分点。其中，餐饮收入实现916亿元，同比增长24.9%，增幅较去年同期扩大12.3个百分点；商品零售实现5194亿元，同比增长7.4%，增幅较去年同期收窄2.4个百分点。



2019年以来，成都零售业态持续调整与创新，儿童教育、美容保健、休闲娱乐等新兴业态不断进入市场。其中，儿童体验培训、美护类品牌扩张较快，体验业态推动商业街区去化。“首店经济”方面，奢侈品童装Givenchy Kids、高端护肤品La Maison Valmont、北美设计师品牌Blancore等品牌全国首店在成都开店，首店经济效应持续刺激消费，商业零售市场的多样性和层次性被进一步丰富，消费市场需求被进一步挖掘。总体来看，成都商业零售市场的繁荣发展将持续助力成都商铺租赁市场需求持续增长。

总 结

从营商·政务环境看，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”。2019 年以来，成都市不断出台相关政策优化营商环境的建设，贯彻落实中共成都市委办公厅和成都市人民政府办公厅在 2 月印发的促进民营经济健康发展 7 个实施细则，力求打造适宜新经济成长的营商环境，支持优势产业发展，推动服务业经济高质量发展。在促消费、稳增长方面，成都市政府发布《关于发展全市夜间经济促进消费升级的实施意见》，促进夜间经济发展，各区县政府先后出台若干鼓励消费升级、助推新业态发展等具体措施。

2019 年 1-11 月，多家世界知名零售品牌首次进入成都，其中不乏 Givenchy Kids 等全国首店，这些品牌的进入进一步丰富了成都繁荣的消费市场的多样性。猛追湾市民休闲街区一期等文化体验类新 IP 项目开放，力争打造一流滨江公共空间和市井特色时尚街区，为成都零售市场的发展带来了新动能。10 月 30 日，中国（成都）网络视听产业基地正式授牌，将进一步推动文化和体验类等业态发展。预计未来，成都将继续推进营商环境优化，加大新业态培育力度，吸引更多新品牌、新业态入驻成都，零售业也将注重业态调整 and 品质升级，不断提升消费者体验。总体来看，在商业零售市场繁荣发展的态势下，成都商铺租金未来或将继续保持稳中有涨。