

# 目录

前言 .....	1
1、 商铺租金指数编制说明 .....	2
2、 商铺租金指数运行分析 .....	5
2.1 租金变动：2020 年下半年，百街商铺平均租金环比下跌 0.52%，百 MALL 商铺平均租金环比下跌 0.25% .....	5
2.2 租金涨跌幅较大的商业街：近半数商业街租金环比下跌，武汉万松园商业街、南昌胜利路步行街等商业街跌幅较大 .....	6
2.3 租金涨跌幅较大的商圈（购物中心）：约半数商圈租金环比下跌，长沙五一广场、上海长寿路等商圈跌幅较大 .....	8
2.4 租金运行趋势研判：下半年实体商业租金跌幅收窄，明年有望恢复平稳运行 .....	12
3、 重点城市商铺租金指数分析 .....	14
3.1 北京：商业街租金环比下跌；商圈购物中心经营回暖，租金环比小幅上涨 .....	14
3.2 成都：商圈商业街租金环比普遍小幅度上涨；首店经济激发消费新动能 .....	19

## 研究主办：

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 曹晶晶 孙晓一 姚卓 吴刚 陈文静 程威 周巍 马琛 魏云静 陈光辉 李雪娇 李璠 璠 杜咏咏 胡国华 辛芸娜 葛海峰 赵丽一 王慧博 张凯 蒋云峰 李建桥 刘水 牛晓娟 吴建钦 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 高院生 胡佳娜 程宇 李宁 黄雪 唐懿 唐爽 杨红侠 张文静 李清兰 刘韧坚 荣伍刚 薛建行 袁彬彬 黄艳 姚一维 高小妹 王玲 薛琳 梁波涛 石蕊 薛晴 秦尔伟 李嵩 杜垒 赵晓东 李云翔 齐庆治 唐梓桓 刘爱芹 童晓玲 谢俊云 田文刚 李益峰 戴小红 方颀 刘莉芬 苏宇



# 前言

2020年，面对严峻复杂的国内外环境特别是新冠肺炎疫情严重冲击，我国的国内生产总值最终突破了百万亿大关，实现了2.3%的正增长。同时，2020年全国社会消费品零售总额391981亿元，比上年下降3.9%，消费恢复仍然需要一段时间。

商业地产作为满足消费需求的实体场所，承载着人们对美好生活的追求，也在消费者需求结构不断变化过程中，迎接消费升级、运营升级的新挑战。随着疫情得到有效控制，消费市场不断复苏，商业地产行业也将迎来发展良机。同时，存量博弈、同质化竞争以及消费需求的变化都将加大商业地产经营的不确定性，也对商业地产的运营创新提出了更高要求；互联网时代的消费习惯变革持续加速，促使传统商业企业拥抱大数据、人工智能等新科技。商业街和购物中心应抓住疫情后转型升级的发展契机，以新技术、新思维激活商业活力，实现商业地产的模式创新与稳步增值，并积极改进业务模式，以高质量管理和精细化运营为根基，提升核心竞争力，打造行业新生态。

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，开展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。

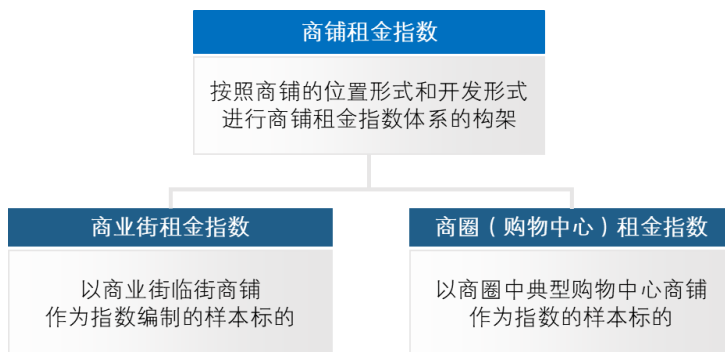


# 商铺租金指数编制说明

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<sup>1</sup>指数和商圈（购物中心）租金<sup>2</sup>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<sup>3</sup>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均衡性，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。

<sup>1</sup> 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”。

<sup>2</sup> 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”。

<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> 以上；中型购物中心：建筑面积 5-10 万 m<sup>2</sup>），即选取的购物中心建筑面积至少在 5 万 m<sup>2</sup> 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。

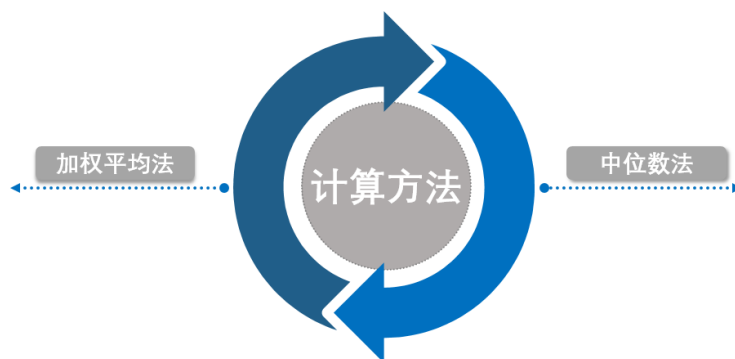
## 数据来源

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，2020 年中国主要商业街商铺和重点商圈（购物中心）商铺租金水平整体下跌，下半年跌幅较上半年收窄。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 24.96 元/平方米·天，环比下跌 0.52%；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 26.76 元/平方米·天，环比下跌 0.25%<sup>4</sup>。

受疫情冲击，今年商铺普遍出现经营困难，不少商铺出现退租现象，导致本期样本整体周转率和空置率提高。同时不少商业街和商圈购物中心业主也利用这一时期进行业态调整，并给予商户免租优惠，样本商业街和商圈有近半数商铺获得免租期。

## 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 33.3%，租金环比下跌的商业街占 47.0%，19.7% 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 40.0%，租金环比下跌的商圈占 50.5%，9.5% 的商圈（购物中心）租金与上期持平。

## 从市场表现来看

2020 年，我国社会消费品零售总额实现 39.2 万亿元，同比下降 3.9%，降幅较上半年收窄 7.5 个百分点；其中三季度与四季度分别同比增长 0.9% 与 4.6%。2020 年，我国实物商品网上零售额同比增长 14.8%，增幅较上半年扩大 0.5 个百分点。整体来看，线上消费持续增长，实体经济稳定恢复，尽管目前消费市场仍未完全恢复至疫情前的水平，但继续发挥对经济发展的基础性作用。整体来看，下半年商铺租赁需求较上半年有所增长，尽管短期内租金仍处下行通道，但预计未来将回归平稳。

<sup>4</sup> 本次商铺平均租金涨跌幅未考虑疫情下业主/供应商为商户提供免租期对租金水平的影响。



## 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。2020 年下半年，百街商铺平均租金为 24.96 元/平方米·天，环比下跌 0.52%。

### 分城市等级来看

#### 一线

2020 年下半年，一线城市中租金环比上涨的商业街占 30.8%，租金环比下跌的商业街占 50.0%，19.2% 的商业街租金与上期持平。一线城市中，北京 9 条商业街租金环比三涨四跌两平，其中簋街跌幅最大，为 6.81%；上海 11 条商业街租金环比三涨五跌三平，其中田子坊跌幅最大，为 4.59%；广州 3 条商业街租金环比两涨一跌，其中北京路步行街涨幅较大，为 1.20%；深圳 3 条商业街租金环比全部下跌，其中深圳湾步行大街跌幅最大，达 4.50%。

#### 二线

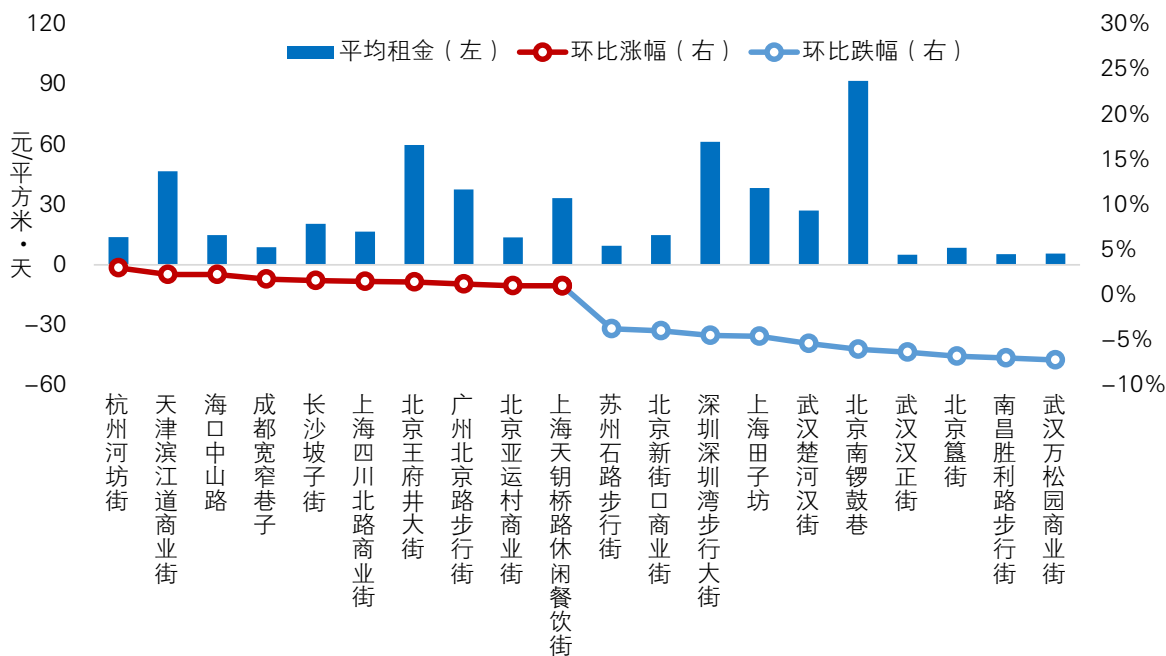
2020 年下半年，二线城市中租金环比上涨的商业街占 35.0%，租金环比下跌的商业街占 45.0%，20.0% 的商业街租金与上期持平。二线城市中，杭州、南京、海口、长沙主要商业街租金环比上涨或持平；成都、天津、苏州、青岛主要商业街租金环比涨跌互现；武汉、重庆、南昌主要商业街租金环比均下跌或持平，其中武汉万松园商业街租金环比跌幅最大，为 7.24%。



### 租金涨跌幅较大的商业街

2020 年下半年，在租金环比上涨的商业街中，杭州河坊街、天津滨江道商业街等 10 条商业街租金环比涨幅相对较大，其中杭州河坊街租金环比涨幅最大，为 3.0%；天津滨江道商业街、海口中山路租金环比涨幅在 2.0%-3.0%之间；成都宽窄巷子、长沙坡子街等 7 条商业街租金环比涨幅均在 1.0%（含）-2.0%之间。在租金环比下跌的商业街中，武汉万松园商业街、南昌胜利路步行街等 10 条商业街租金环比跌幅相对较大，其中武汉万松园商业街租金环比跌幅最大，为 7.24%；南昌胜利路步行街、北京簋街等 5 条商业街租金环比跌幅均在 5.0%-7.0%（含）之间；上海田子坊、深圳深圳湾步行大街等 4 条商业街租金环比跌幅均在 3.0%-5.0%之间。

图：2020 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。2020 年下半年，百 MALL 商铺平均租金为 26.76 元/平方米·天，环比下跌 0.25%。

#### 分城市等级来看

##### 一线



2020 年下半年，一线城市中 36.4% 的商圈（购物中心）租金环比上涨，50.0% 的商圈（购物中心）租金环比下跌，13.6% 的商圈（购物中心）租金与上期持平。一线城市中，北京 12 个商圈租金环比六涨两跌四平，其中朝外大街商圈租金涨幅最大，为 1.55%；上海 22 个商圈租金环比五涨十五跌两平，其中长寿路商圈跌幅最大，为 3.50%；广州 6 个商圈租金环比五涨一跌，其中市桥商圈涨幅最大，为 2.95%；深圳 4 个商圈租金环比均下跌，其中华强商圈跌幅较大，为 0.80%。

##### 二线



2020 年下半年，二线城市中 43.1% 的商圈（购物中心）租金环比上涨，51.0% 的商圈（购物中心）租金环比下跌，5.9% 的商圈（购物中心）租金环比持平。成都、海口主要商圈租金环比均上涨，天津、杭州、苏州、青岛 4 个城市重点商圈租金环比涨跌互现；南京、重庆、南昌、长沙、武汉 5 个城市重点商圈租金环比持平或下跌。二线城市中，长沙五一广场商圈租金环比跌幅最大，为 3.87%。

# 百 MALL

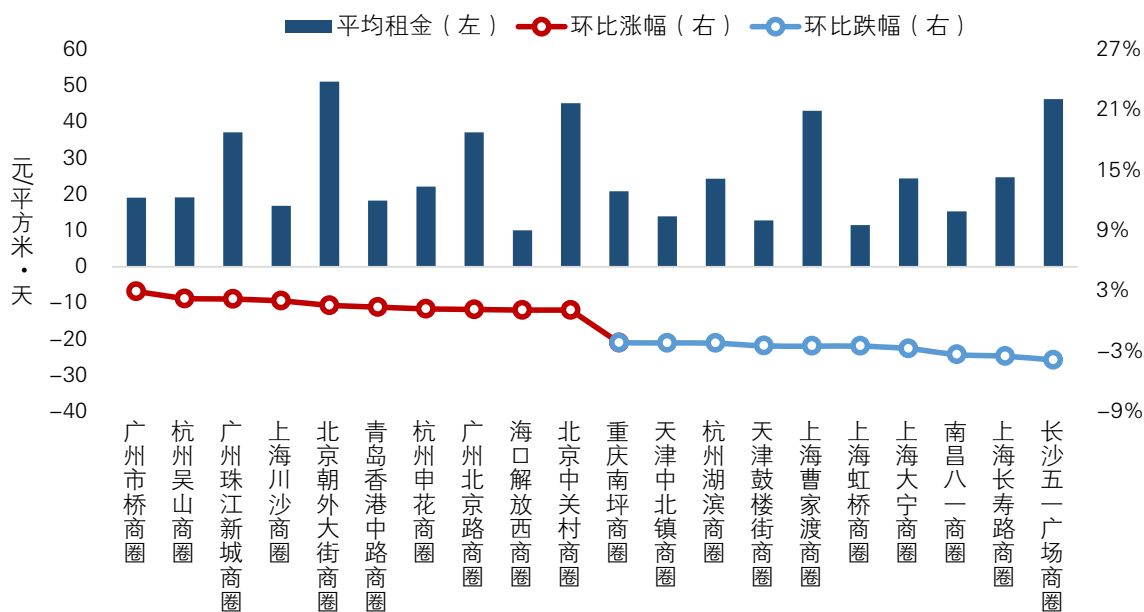
## 商铺租金指数变化



### 租金涨跌幅较大的商圈情况

从商圈层面看，2020年下半年，在租金环比上涨的商圈中，广州市桥商圈、杭州吴山商圈等10个商圈租金环比涨幅相对较大，其中广州市桥商圈租金环比涨幅最大，为2.95%；杭州吴山商圈、广州珠江新城商圈租金环比涨幅亦分别达到2.22%、2.18%；上海川沙商圈、北京朝外大街商圈等7个商圈租金环比涨幅均在1.0%-2.0%（含）之间。在租金环比跌幅相对较大的10个商圈中，长沙五一广场商圈、上海长寿路商圈和南昌八一商圈租金环比跌幅在3.0%以上；上海大宁、虹桥、曹家渡、天津鼓楼街等7个商圈租金环比跌幅在2.0%-3.0%之间。

图：2020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

## 2020 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：2020 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	91.8	91.3	-6.05%	武汉	武汉天地商业街	11.5	12.4	0.00%
	王府井大街	59.9	59.7	1.41%		万松园商业街	5.6	5.4	-7.24%
	五道口商业街	47.2	48.6	0.00%		汉正街	5.1	5.9	-6.37%
	西单商业街	39.0	34.1	0.63%	天津	滨江道商业街	46.7	45.0	2.25%
	苏州街餐饮一条街	24.2	23.9	-0.98%		古文化街	21.0	21.4	-1.10%
	新街口商业街	14.9	16.4	-3.99%		五大道商业街	14.3	13.2	-1.57%
	亚运村商业街	13.6	12.9	1.00%		南市食品街	13.4	14.2	-1.65%
	簋街	8.6	8.4	-6.81%		小白楼商业街	11.6	11.0	-0.79%
	好运街	8.2	8.8	0.00%		南京路	6.9	8.0	-2.23%
上海	城隍庙商业街	97.3	98.4	-0.60%		和平路金街	6.1	7.7	0.45%
	南京西路商业街	48.7	48.1	0.53%		鼓楼	4.2	3.8	-1.45%
	南京东路步行街	41.0	42.7	-0.12%		杭州	河坊街	13.8	12.3
	田子坊	38.3	41.0	-4.59%	武林路		13.7	13.8	0.00%
	天钥桥路休闲餐饮街	33.3	31.3	1.00%	南京	老门东	5.5	6.1	0.31%
	上海老街	32.1	29.9	0.00%	苏州	观前街	55.2	53.5	0.00%
	淮海中路商业街	31.3	31.9	-1.68%		斜塘老街	11.3	12.5	0.75%
	新天地	24.6	26.4	0.00%		石路步行街	9.5	9.1	-3.77%
	七宝老街	17.9	17.5	-1.46%		龙湖狮山金街	6.1	6.7	-0.38%
四川北路商业街	16.5	16.7	1.50%	青岛	台东步行街	45.3	42.7	0.00%	
南翔老街	5.8	6.7	0.00%		李村商业街	16.6	15.0	-1.93%	
广州	天河又一城	58.8	59.1		0.97%	闽江路商业街	5.0	6.1	0.37%
	北京路步行街	37.6	35.5	1.20%	重庆	解放碑商业街	45.7	45.5	0.00%
	上下九步行街	33.8	32.9	-0.80%		三峡广场商业街	21.8	23.4	-1.95%
深圳	东门步行街	89.3	89.0	-3.00%		南坪商业街	20.0	19.3	0.00%
	深圳湾步行大街	61.5	62.1	-4.50%		观音桥商业街	17.0	16.9	-1.54%
	华强北步行街	56.0	56.3	-2.00%	杨家坪商业街	17.0	17.7	0.00%	
成都	春熙路	21.4	21.6	0.00%	长沙	坡子街	20.5	21.7	1.60%
	建设路	13.8	12.8	0.74%		黄兴路步行街	12.2	13.0	0.00%
	宽窄巷子	8.8	8.6	1.76%	南昌	胜利路步行街	5.3	6.0	-7.00%
	一品天下	6.6	6.5	-0.22%	海口	骑楼老街	20.7	21.7	0.50%
武汉	江汉路步行街	42.0	44.3	-1.21%		中山路	14.8	15.6	2.25%
	楚河汉街	27.1	26.7	-5.40%		得胜沙步行街	12.8	11.0	0.50%
	光谷步行街	26.8	27.4	-2.92%	解放西路	6.7	6.6	0.85%	

注：因上半年什刹海风景区进行封闭式管理，取消所有公众活动，本期环比分析不具有可比性，故本期暂不发布后海酒吧街租金及环比。

表：2020 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	71.4	75.1	0.69%	武汉	徐东商圈	18.2	17.4	0.00%	
	朝外大街商圈	51.2	65.1	1.55%		王家湾商圈	13.3	12.0	-0.34%	
	远大路商圈	49.7	50.2	0.00%		街道口商圈	12.6	12.2	-0.40%	
	三里屯商圈	46.0	45.0	0.25%		中南/中北路商圈	12.0	11.9	-0.61%	
	中关村商圈	45.2	42.7	1.07%		古田商圈	9.5	10.0	-1.13%	
	西单商圈	43.1	46.9	1.00%		后湖商圈	9.4	8.7	-0.80%	
	东直门商圈	41.3	43.5	-0.16%		钟家村商圈	7.2	9.6	-0.64%	
	崇文门商圈	29.9	31.1	0.30%		友谊路商圈	54.6	54.0	0.57%	
	公主坟商圈	29.7	32.0	-0.56%		南市商圈	37.7	36.4	-0.34%	
	总部基地商圈	21.2	21.8	0.00%		劝业场商圈	36.2	33.8	-0.59%	
	鲁谷商圈	15.1	15.0	0.00%		小白楼商圈	32.2	42.9	0.33%	
黄村商圈	15.0	14.8	0.00%	八里台商圈	18.8	17.7	0.00%			
上海	淮海路商圈	66.1	62.6	0.00%	天津	中北镇商圈	14.0	16.3	-2.18%	
	南京西路商圈	65.4	63.2	-1.22%		鼓楼街商圈	12.8	11.3	-2.47%	
	徐家汇商圈	54.0	61.0	-1.02%		梅江商圈	8.9	9.0	0.00%	
	静安寺商圈	49.7	48.9	-2.00%		武林商圈	51.6	53.3	0.24%	
	豫园商圈	47.7	48.3	-2.04%		湖滨商圈	24.3	24.6	-2.21%	
	人民广场商圈	44.0	49.1	-1.06%		钱江新城商圈	23.0	16.3	1.00%	
	曹家渡商圈	43.1	41.9	-2.50%		申花商圈	22.2	19.4	1.20%	
	南方商城商圈	24.7	23.3	-1.17%		杭州	吴山商圈	19.2	18.7	2.22%
	长寿路商圈	24.7	23.9	-3.50%			滨江商圈	14.1	15.3	0.51%
	大宁商圈	24.4	19.9	-2.74%			北干商圈	11.8	10.8	-0.30%
	不夜城商圈	23.1	17.6	0.10%	西溪商圈		9.7	10.5	0.11%	
	中山公园商圈	18.0	16.8	-0.22%	新天地运河商圈		7.9	10.0	-0.28%	
	川沙商圈	16.9	13.1	2.00%	南京		新街口商圈	35.4	35.5	-0.03%
	五角场商圈	16.8	17.2	-1.61%	苏州		石路商圈	16.1	16.0	-0.42%
	八佰伴商圈	14.8	14.5	-1.97%			湖西商圈	10.6	16.8	0.11%
	陆家嘴商圈	13.3	13.6	-0.99%			狮山路商圈	9.5	10.1	0.48%
	天山商圈	12.8	13.3	0.50%			观前街商圈	7.4	15.3	-0.99%
	控江路商圈	12.6	13.4	0.10%	青岛	新都心商圈	20.9	22.2	-0.74%	
	四川北路商圈	12.2	12.5	0.00%		香港中路商圈	18.2	18.6	1.37%	
	真如商圈	12.1	14.6	-1.49%		李村商圈	14.2	13.8	0.11%	
虹桥商圈	11.5	11.1	-2.50%	市北 CBD 商圈		10.1	7.8	0.12%		
七宝商圈	11.5	14.9	0.24%	浮山后商圈		9.2	9.5	0.27%		
广州	天河路商圈	58.2	57.8	0.17%		重庆	观音桥商圈	33.7	33.6	-1.05%
	珠江新城商圈	37.2	37.9	2.18%	解放碑商圈		31.1	30.9	-0.32%	
	北京路商圈	37.1	35.9	1.14%	大坪商圈		22.4	24.0	-2.02%	
	东圃商圈	35.2	36.3	-0.23%	南坪商圈		20.9	23.2	-2.17%	
	西关商圈	31.4	33.1	0.78%	三峡广场商圈		18.7	20.9	-0.40%	
	市桥商圈	19.1	18.5	2.95%	杨家坪商圈		8.1	9.8	-1.62%	
深圳	东门商圈	65.1	62.9	-0.60%	长沙	五一广场商圈	46.3	46.8	-3.87%	
	南山中心区商圈	57.9	53.3	-0.58%	南昌	红谷滩中心商圈	15.9	11.8	-0.71%	
	福田中心区商圈	56.4	60.1	-0.50%		八一商圈	15.3	18.6	-3.33%	
	华强商圈	27.9	29.0	-0.80%		滨海国贸商圈	14.1	16.6	0.50%	
成都	春熙路商圈	36.8	37.9	0.03%	海口	万达广场商圈	10.9	11.1	0.95%	
	盐市口商圈	27.9	29.6	0.04%		解放西商圈	10.1	10.5	1.09%	
	建设路商圈	26.3	24.5	0.67%		西海岸商圈	5.4	5.1	0.57%	
	新南天地商圈	17.6	16.2	0.15%						

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，2020 年下半年，中国百街、百 MALL 商铺租金环比均下跌，但跌幅较上半年均有所收窄。

整体来看，2020 年下半年，国内消费市场呈现持续复苏态势，带动实体商业平稳恢复，但国内局部疫情风险仍然存在，聚集型和接触式消费仍有待进一步恢复，实体商业在短期内仍面临下行压力。在调研走访过程中，部分商家表示下半年店铺客流量和经营情况尚未完全恢复至疫情前的水平，但比上半年有所好转，对未来一段时间消费市场保持信心；但也有少部分商家表示经营情况并未能如期恢复，正考虑于合同期结束后退租。

### 市场表现

“互联网+”时代，实体商铺的社交功能逐渐显现，网络媒体和社交平台推动“种草”、“打卡”等新型消费观念的发展。随着 Z 世代成为消费市场主力，“科技”、“颜值”、“体验”成为消费市场的关键词，部分升级类产品店铺，例如家电/数码/通讯类店铺、美妆类店铺以及潮玩/娱乐类店铺客流量亦表现较好。此外，受国外疫情影响，出境游受限，部分奢侈品店铺经营情况显著恢复。受线上消费影响，部分服装鞋帽类店铺表现平淡。

### 供应方面

从短期供应来看，2020 年下半年，疫情得到有效控制，部分暂缓开业计划的购物中心项目集中入市，商铺租金指数重点监测的 15 个城市共有 100 余个购物中心项目开业；2020 年全年 15 个城市新开而已购物中心建筑面积约为 1000 万平方米，同比下降近四成。从长期供应来看，2020 年，商铺租金指数重点监测的 15 个城市商办用地成交规划建筑面积共计 4760.5 万平方米，同比增长 29.7%。其中一线城市成交面积为 1375.1 万平方米，同比大幅增长 87.0%；二线城市成交面积为 3385.4 万平方米，同比增长 15.3%。从成交占比看，一线城市商办用地成交面积占 15 城比例由 2019 年的 20.0% 上升至 28.9%，二线城市占比由去年同期的 80.0% 下降至 71.1%。

需求  
方面

2020年8月起，社会消费品零售总额月度同比增幅由负转正，居民消费逐渐恢复。2020年，新冠肺炎疫情给国内消费市场带来冲击，但是随着国内疫情防控和经济社会发展的统筹推进取得积极成效，消费恢复的态势持续增强。2020年全年，我国社会消费品零售总额实现39.2万亿元，同比下降3.9%，降幅较上半年收窄7.5个百分点；从12月单月情况来看，我国实现社会消费品零售总额40566亿元，同比增长4.6%，连续五个月同比正增长。

从15类限额以上单位商品零售额来看，2020年全年，饮料类、通讯器材类商品零售额同比增长均超过10%；粮油及食品类、化妆品类、中西药品类、日用品类、文化办公用品类、烟酒类商品零售额同比亦呈正增长态势。石油及制品、家具等7类商品零售额同比下降，但降幅较上半年均有所收窄，其中金银珠宝类、汽车类、服装鞋帽及针纺织品类商品零售额同比降幅收窄在10个百分点以上，恢复较快。

整体来看，国内的疫情防控效果明显，经济恢复带动就业增加和居民收入增长，居民的消费信心和消费能力都有所增长。



## 展望未来

2020年下半年，随着国民经济持续稳定恢复，促进消费政策不断发力，居民消费需求稳步释放，消费市场稳定恢复，实体商业亦较上半有所恢复。但新冠肺炎疫情仍在全球蔓延，国内局部地区亦存在疫情反弹压力，商铺租金短期内仍处下行通道。展望“十四五”开局之年，我国将坚持扩大内需战略基点，加快培育完善内需体系，把实施扩大内需战略同深化供给侧结构性改革有机结合起来，增强消费对经济发展的基础性作用。随着消费市场活力持续恢复，实体商业将逐渐恢复至疫情前的水平；预计未来，我国重点城市商铺租金有望恢复平稳运行态势。



# 北京商铺

近半数商业街样本租金环比下跌，经营受到冲击  
购物中心经营有所回暖，半数商圈租金环比上涨

## 市场综述

2020年1-12月，北京共实现社会消费品零售总额13716.4亿元，累计同比下降8.9%。其中按照消费形态分类，餐饮收入实现871.7亿元，累计同比下降29.9%；商品零售实现12844.7亿元，累计同比下降7.1%。整体来看，2020年北京社会消费品零售总额虽在前期受到疫情冲击影响较大，但随着疫情防控措施取得成果，从第二季度开始稳步复苏，累计同比降幅呈现收窄态势，零售市场逐步活跃，带动近半数商业街和商圈（购物中心）商铺租金环比上涨。



# 商业街商铺

## 近五成样本商业街租金环比下跌

2020 年下半年，北京重点监测的 9 条商业街租金环比三涨四跌两平。其中王府井大街、亚运村商业街和西单商业街租金环比涨幅分别为 1.4%，1.0%和 0.6%。租金环比下跌的商业街中，簋街跌幅最大，为 6.8%；次之的是南锣鼓巷商业街，租金跌幅为 6.0%；新街口商业街和苏州街餐饮一条街租金跌幅分别为 4.0%和 1.0%。好运街和五道口商业街租金环比持平。

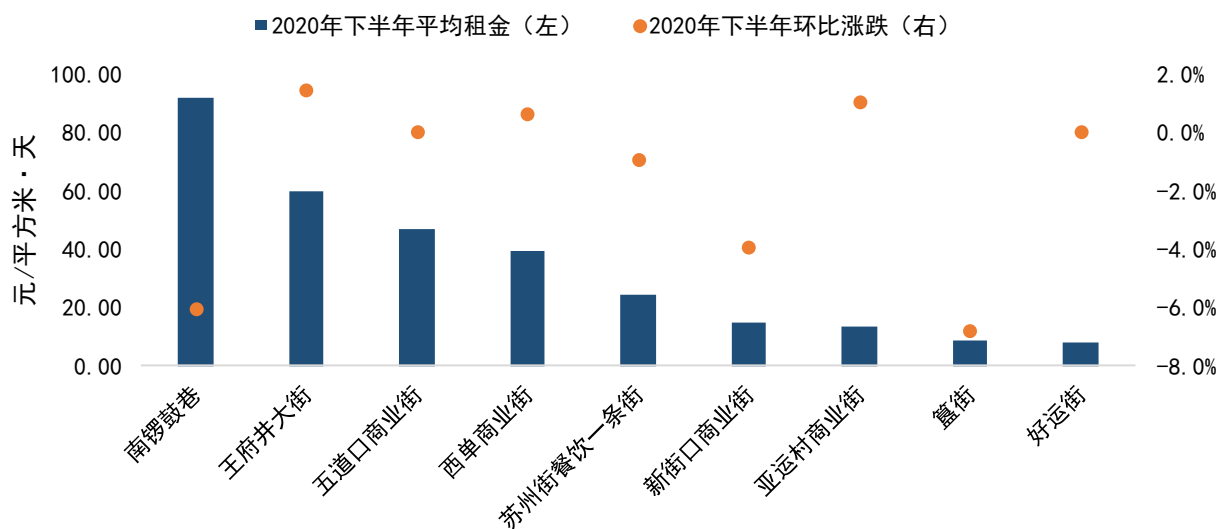
### 从租金绝对值来看

2020 年下半年，我们所监测的北京主要商业街中，南锣鼓巷租金最高，为 91.8 元/平方米·天；王府井大街、五道口商业街和西单商业街租金均在 30-60 元/平方米·天之间；苏州街餐饮一条街、新街口商业街、亚运村商业街租金均在 10-30 元/平方米·天之间；簋街和好运街租金相对较低，不足 10 元/平方米·天，其中租金最低的好运街为 8.2 元/平方米·天。

### 从各业态商铺占比来看

2020 年下半年，我们所监测的北京主要商业街商铺中，餐饮美食类商铺依旧为最活跃的业态，占比近五成，与上半年基本持平；其次为服饰鞋包、百货超市和生活服务类店铺，占比均在一成左右；休闲娱乐等业态店铺合计占比在两成以内。在消费升级的驱动下，个性化新兴品牌，国潮品牌不断加入零售市场，以新业态新营销的方式赢得当下消费者。

图：2020 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

半数样本商圈租金环比上涨

2020年下半年，北京重点监测的12个商圈（购物中心）租金环比六涨二跌四平。具体来看，租金上涨的商圈中，朝外大街商圈、中关村商圈和西单商圈涨幅位列前三，分别上涨1.55%、1.07%和1.00%；王府井商圈、崇文门商圈和三里屯商圈租金涨幅均在1.0%以内。公主坟商圈和东直门商圈租金环比下跌分别为0.56%和0.16%。远大路商圈、总部基地商圈、鲁谷商圈和黄村商圈租金环比持平。

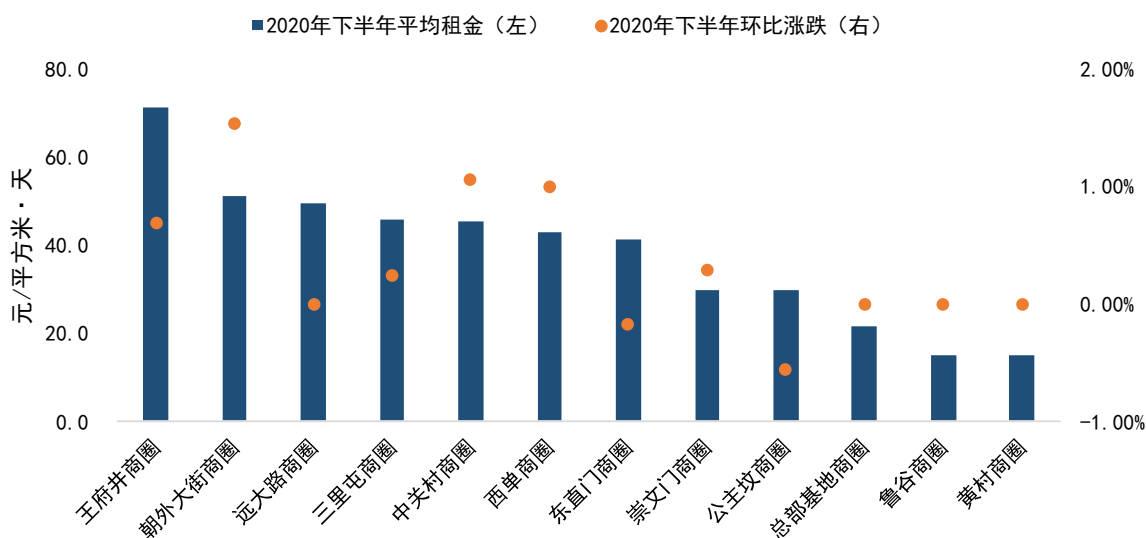
### 从租金绝对值来看

2020年下半年，我们所监测的北京重点商圈（购物中心）中，王府井商圈租金最高，为71.4元/平方米·天；朝外大街、远大路等6个商圈租金在40-60元/平方米·天之间；公主坟、崇文门和总部基地3个商圈租金均在20-30元/平方米·天以内，鲁谷商圈和黄村商圈租金水平最低，在15.0元/平方米·天上下。

### 从各业态商铺占比来看

2020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约六成，较上半年有所下降；餐饮美食类店铺占比依旧近两成；电器通讯、百货超市等业态店铺合计占比约两成。

图：2020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：下半年市场供应恢复正常



从短期供应来看，据监测，2020 年下半年北京 9 座新购物中心项目入市，总建筑面积约为 100 万平方米，市场供应有所恢复。随着疫情可防可控，经济活动复工复产，购物中心、商业街经营情况逐渐恢复，2020 年底购物中心客流量情况基本达到同期水平。从拟开业购物中心来看，预计 2021 年北京将有超 20 座购物中心开业。

从长期供应来看，2020 年下半年，北京新增商办用地土地宗数录得 8 宗，较上半年增加 6 宗，录得下半年成交规划建筑面积为 121.39 万平方米，较上半年增长 115.45 万平方米。下半年商办用地成交新增供应较上半年大幅提升，大兴区、怀柔区和石景山区为商业地产重点开发区域，其新增商办用地规划建筑面积分别为 66.60 万平方米，14.62 万平方米和 11.47 万平方米，城六区潜力商圈以及近郊新兴商圈未来商业地产发展空间较大。

## 需求方面：社会消费品零售总额同比收窄，主要领域稳步恢复



2020 年 1-12 月，北京市社会消费品零售总额同比下降 8.9%，较 1-11 月呈现收窄趋势，按照消费形态分，商品零售累计同比下跌 7.1%，餐饮收入累计同比下跌 29.9%，跌幅均呈收窄态势。

**2020 年前三季度，经济增速有所回升，主要领域稳步恢复。**北京市前三季度生产总值为 2.6 万亿元，由上半年下降 3.2% 转为增长 0.1%。服务业产值实现正增长，北京服务业增加值为 2.2 万亿元，同比增长 0.1%，较上半年回升 3.1 个百分点。随着疫情可防可控，经济活动复工复产，新模式助推消费升级，消费模式更加网络化、平台化。北京限额以上批发零售、住宿餐饮业实现的网上零售额增长 25.3%，信息服务业增加值在数字经济及软件业发展带动下增长 12.9%。

## 总 结

新冠疫情出现之后，北京地区在做好疫情防控的基础上，出台了一系列促进经济恢复的政策措施，扎实做好“六稳”“六保”各项工作，取得了积极成效，企业生产加快恢复，民生持续改善。北京减税降费举措持续发力，企业盈利状况逐步向好。1-3 季度，规模以上工业企业每百元营业收入中的成本费用比上年降低 1.2 元；规模以上工业企业实现利润同比增长 6.0%。并且，北京市陆续出台《进一步支持中小微企业保持平稳发展 9 条措施》，进一步精准帮扶本市中小微企业应对疫情影响。自 1 月下旬起，部分商业地产开发运营企业陆续出台了一系列租金减免等商户纾困措施。疫情期间超 9 成样本购物中心给予商户免租期，平均期限约 1 个月，有效缓解了疫情带来的经营压力。商业地产开发运营商主动与商户共同承担风险的举措一定程度上减缓了商户的损失，有效地稳定了商户信心，对商户以及行业的保护起到了积极的作用。与此同时，2020 年 9 月北京市出台《关于鼓励发展商业品牌首店的若干措施》，积极引进线下实体示范亚洲首店、中国（内地）首店、北京首店、旗舰店，做强“首店经济”和“首发经济”，推动国际消费中心城市建设和发展。各项政策和措施助力实体商业精准有序开展促消费工作，同时丰富有效供给、提振市场信心、释放消费潜力，不断满足人们对品质生活的需求，为商业零售市场的发展带来新动力。预计未来，随着有序复工复产，经济活动恢复正常，北京重点商圈商铺租金将逐步恢复正常区间，保持平稳态势。



# 成都商铺

商圈商业街租金环比普遍小幅度上涨  
首店经济激发消费新动能

## 市场综述

2020 年前三季度,成都消费市场复苏,态势向好发展。根据成都市地区生产总值统一核算结果,前三季度全市实现地区生产总值 12876.5 亿元,同比增长 2.6%。分产业看,第一产业实现增加值 507.2 亿元,同比增长 1.3%;第二产业实现增加值 3973.4 亿元,同比增长 2.6%;第三产业实现增加值 8395.9 亿元,同比增长 2.6%。





## 商业街商铺

### 半数样本商业街租金环比上涨

2020 年下半年，成都重点监测的 4 条商业街租金环比二涨一跌一平。具体来看，宽窄巷子商业街涨幅最大，为 1.80%；次之的是建设路商业街，环比涨幅为 0.7%；一品天下商业街跌幅为 0.2%；春熙路商业街租金环比持平。

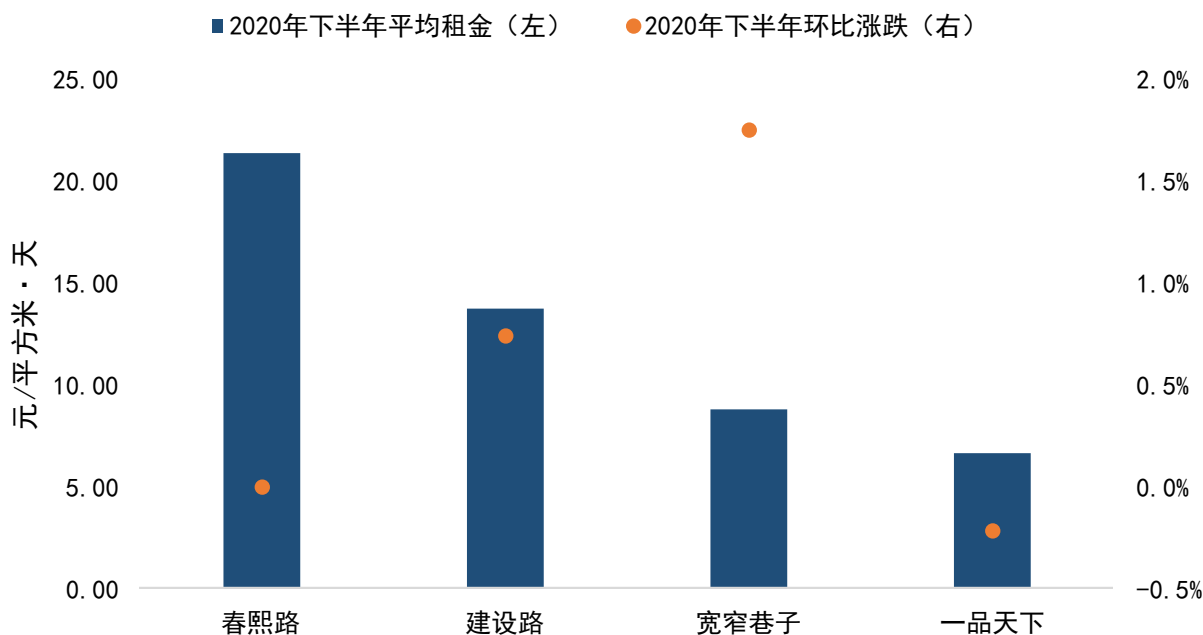
#### 从租金绝对值来看

2020 年下半年，我们所监测的成都主要商业街中，春熙路商业街租金最高，为 21.4 元/平方米·天；次之是建设路商业街，租金为 13.8 元/平方米·天；宽窄巷子、一品天下商业街租金均在 5-10 元/平方米·天区间。

#### 从各业态商铺占比来看

2020 年下半年，我们所监测的成都主要商业街商铺中，餐饮美食类商铺占比依旧超五成，与上期基本持平；服饰鞋包类店铺占比近三成，较上半年小幅增加；生活服务、百货超市等业态店铺合计占比约两成。

图：2020 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



2020 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，建设路商圈的购物中心租金环比上涨最多，涨幅为 0.67%；新南天地商圈、盐市口商圈和春熙路商圈租金环比涨幅均在 0.5% 以内。

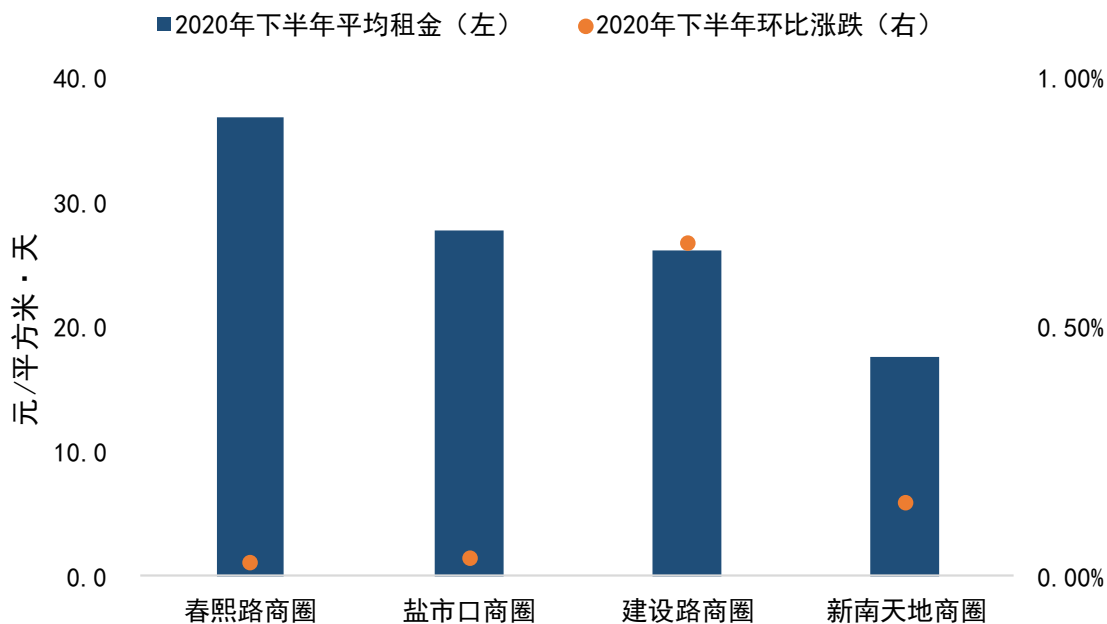
#### 从租金绝对值来看

2020 年下半年，我们所监测的商圈（购物中心）中，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 36.8 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·天上下；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

2020 年下半年，我们所监测的成都商圈（购物中心）商铺中，服饰鞋包类店铺占比近五成，与上半年基本持平；餐饮美食类店铺占比超两成，较上半年小幅增加；百货超市、电器通讯等业态店铺合计占比约三成，较上半年小幅下降。

图：2020 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：成都购物中心与商办用地供应有所增加

从短期供应来看，据监测，2020 年下半年成都共有 13 个新项目开业，总建筑面积约 150 万平方米，其中龙湖上城天街作为成都首个客运枢纽双地铁 TOD 综合体，引入了多个成都首店，与临近的金牛万达广场形成差异互补，共同为北一环商业服务带来提档升级。从拟开业购物中心来看，预计 2021 年，成都将有超 100 万平方米约 13 个新项目入市，依托成都 TOD 战略规划，多数坐落在规划的 TOD 区域内。



从长期供应来看，2020 全年，成都商办用地成交规划建筑面积为 1031.6 万平方米，同比增长 48.1%。其中，龙泉驿、青白江、新都、温江、双流、郫都以及天府新区占比为 43.0%，外围区县大邑、蒲江、新津、都江堰、彭州、邛崃、崇州、简阳、金堂占比为 32.3%，核心城区锦江、青羊、金牛、武侯、成华、高新占比为 24.7%。总体来看，未来成都商业项目新增供应主要分布在核心城区周边。随着成都交通网络建设的日益完善，依托“一心两翼一区三轴多中心”的发展格局以及最新的 TOD 战略规划和公园城市发展理念，成都各城区发展将更加均衡。核心城区以外的商业用地开发较多，为成都商业地产发展提供稳定供给。

---

## 需求方面：服务业经济稳步恢复，第三季度年内首次实现正增长

2020 年 1-11 月，成都市全市实现社会消费品零售总额为 7278 亿元，累计同比下跌 3.1%，较 1-10 月提高 0.6 个百分点，跌幅呈现收窄态势。

2020 年前三季度，**服务业经济稳步恢复**。疫情防控形势持续向好和系列纾困惠企政策效应叠加，生产性生活性服务业持续复苏，服务业经济回升态势明显。前三季度服务业增加值同比增长 2.6%，增速较上半年提高 2.8 个百分点，年内首次实现正增长。大部分社会消费品门类增速持续提升，16 个限额以上商品门类中 9 个门类增速高于上半年，其中粮油食品及饮料烟酒类、日用品类、体育娱乐用品类、文化办公用品类增长 16.5%、15.0%、10.1%、30.8%。互联网零售增势较好，限额以上单位通过互联网实现商品零售额增长 17.4%，拉动限额以上消费品零售额增长 3.5 个百分点。随着新冠疫情得到有效的防控，城市活力稳步提升，市场信心持续增强。实施新消费引领的提振内需行动，打造八大消费场景，策划开展“美好生活”秋季购物节、成都美食节等系列促消费活动，消费品市场进一步复苏。



## 总 结

成都市委十三届四次全会提出 2019 年是成都的“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。2019 年 4 月成都出台了《关于加快发展城市首店和特色小店的实施意见》，明确提出未来每年都将开设超过 200 家全球性、全国性和区域性品牌首店的目标。在一线城市中，成都的商业街与商圈租金从新冠疫情中恢复较快，未来仍有较大提升空间。

在推动形成国内大循环为主题，国内国际双循环相互促进的新格局的发展局面下，我国消费升级的大趋势将势在必行，“首店经济”成为消费升级的重要手段。成都这座千年古都同样把发展首店经济作为提升商业品质的重要渠道。2020 年前三季度，成都实现落户首店超两百家，持续领衔新一线城市。总体来看，疫情期间，成都首店经济展现出极大包容性，国际大牌匠心工艺、小而美多业态、品牌新业种汇聚，呈现出美学时尚、多元化创新、全民运动、商圈趋于平衡发展的特点。首店经济作为激发消费的新动能，已成为成都建设国际消费中心城市、提升城市商业魅力的重要支撑。预计未来，爱不释“首”的成都在商业零售市场繁荣发展的态势下，成都商铺租金将保持稳中有涨的趋势。