

目 录

前 言.....	1
一、 商铺租金指数运行分析	2
1. 百街商铺租金指数.....	2
租金变动：2021 年上半年百街商铺平均租金为 24.90 元，环比下跌 0.24%.....	2
商业街表现：50.7%的样本商业街租金环比上涨，苏州斜塘老街涨幅最大.....	3
2. 百 MALL 商铺租金指数.....	3
租金变动：2021 年上半年百 MALL 商铺平均租金为 26.84 元，环比上涨 0.31%.....	3
商圈表现：60.0%的样本商圈租金上涨，杭州钱江新城商圈涨幅最大.....	4
3. 租金趋势：租金水平尚未恢复至疫情前，但消费需求回暖将拉动商铺租金逐步回升.....	7
二、 重点城市商铺租金指数分析	8
1. 深圳：样本商业街和商圈（购物中心）租金环比全部上涨；东门步行街涨幅最大，为 2.96%...8	
2. 武汉：消费市场快速复苏，上半年除武汉天地商业街租金持平外，其余样本商业街租金环比均 上涨.....	11
附录： 商铺租金指数编制说明	14

研究主办：

中指研究院

中房指数系统

主要研究成员：

莫天全 黄瑜 曹晶晶 孙晓一 姚卓 吴刚 汪勇 张化学 丁晓 黄秀青 牛晓娟 吴建钦 张凯

薛建行 赵丽一 王慧博 胡佳娜 杨红侠 程宇 樊朋飞 张文静 黄雪

前言

2021 年上半年，我国国民经济持续快速恢复，供需两端各项指标均呈现向好的发展趋势，尤其是消费需求的增长有力支撑了经济复苏。商业地产作为国内消费及服务升级的重要载体，在提振消费市场和促进经济结构转型中发挥了重要作用。在“十四五”双循环新格局指引下，商业地产市场蕴含巨大发展空间。

商业地产作为房地产行业的重要组成部分，已逐步从增量市场竞争向存量市场竞争转变，商业及写字楼租赁需求易受经济环境及产业周期影响，同时，2020 年以来的“新冠肺炎疫情”等不确定因素也对商业地产运营产生明显冲击，行业竞争日趋激烈。存量博弈、同质化竞争以及消费需求的变化都加大了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。

但在商业地产转型升级的过程中，挑战与机遇并存，部分商业街和购物中心抓住需求转变的契机，以新技术、新思维激发商业活力，实现了商业地产的模式创新与营业收入稳步增长，并积极改进业务模式，以高质量管理和精细化运营为根基，提升物业核心竞争力，打造行业新生态。同时，部分商务办公空间在融入多元功能业态的同时，更加注重办公空间灵活自由化，并不断探索智慧化运营。预计未来，将会有更多的商业及办公空间以新时期用户的需求为导向，通过运营效率及服务提升，为用户提供更具灵活性的产品与服务。

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，开展中房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，以期客观反映重点城市商业地产价格水平及其变化趋势。此研究一方面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；同时，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。

一、商铺租金指数运行分析

根据中房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，**2021 年上半年，我国主要商业街商铺租金水平整体下跌，但跌幅较 2020 年下半年收窄，重点商圈（购物中心）商铺租金水平整体止跌回升。**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 24.90 元/平方米/天，环比下跌 0.24%；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 26.84 元/平方米/天，环比上涨 0.31%，购物中心商铺较商业街商铺更快实现恢复发展。

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 50.7%，租金环比下跌的商业街占 37.3%，11.9% 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 60.0%，租金环比下跌的商圈占 31.6%，8.4% 的样本商圈（购物中心）租金与上期持平。

从行业宏观环境来看，2021 年 1-5 月，我国社会消费品零售总额为 17.4 万亿元，同比增长 25.7%，两年平均增长 4.3%。1-5 月，全国实物商品网上零售额为 3.94 万亿元，同比增长 19.9%，两年平均增长 15.6%。整体来看，消费市场总体复苏态势持续，实体零售继续改善，线上消费持续增长，2021 年上半年商铺租赁需求逐步恢复。

1. 百街商铺租金指数

租金变动：2021 年上半年百街商铺平均租金为 24.90 元/平方米/天，环比下跌 0.24%

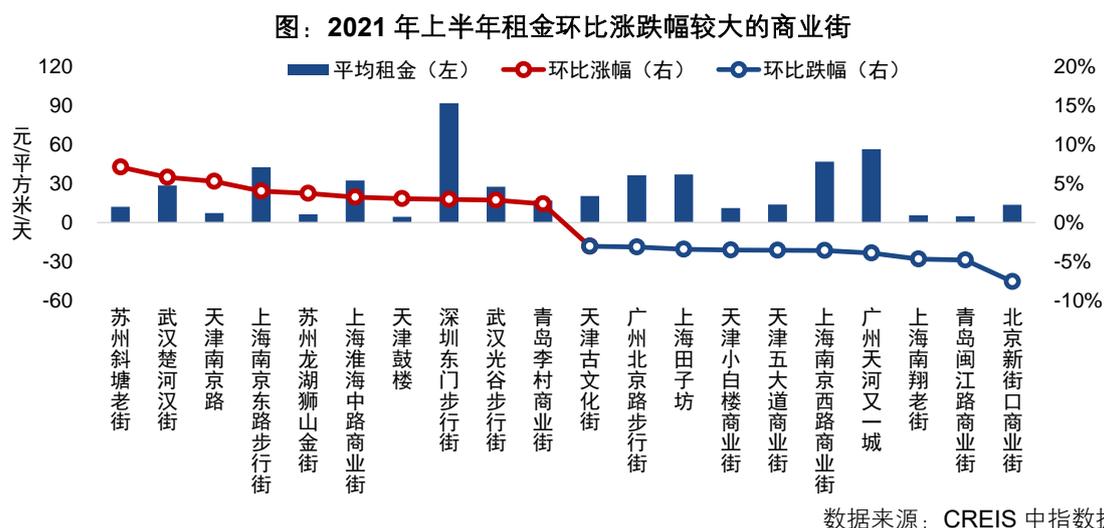
根据全国 15 个重点城市主要商业街商铺样本的调查数据，由重点城市 100 条商业街商铺为样本标的，构成百大商业街（百街）商铺租金指数。2021 年上半年，百街商铺平均租金为 24.90 元/平方米/天，环比下跌 0.24%。

2021 年上半年，**一线城市**样本商业街中租金环比上涨的商业街占 44.4%，租金环比下跌的商业街占 33.3%，22.2% 的商业街租金与上期持平。一线城市中，北京 10 条商业街租金环比三涨三跌四平，其中新街口商业街跌幅最大，为 7.57%；上海 11 条商业街租金环比六涨四跌一平，其中南翔老街跌幅最大，为 4.68%；广州 3 条商业街租金环比两跌一平，其中天河又一城跌幅较大，为 3.92%；深圳 3 条商业街租金环比全部恢复上涨，其中东门步行街涨幅最大，达 2.96%。

二线城市样本商业街中，上半年租金环比上涨的商业街占 55.0%，租金环比下跌的商业街占

40.0%，5.0%的商业街租金与上期持平。其中，杭州、南京、苏州、武汉样本商业街租金环比上涨或持平；成都、天津、青岛、重庆样本商业街租金环比涨跌互现；长沙、南昌、海口样本商业街租金环比均下跌。

商业街表现：50.7%的样本商业街租金环比上涨，苏州斜塘老街涨幅最大



2021 年上半年，50.7%的样本商业街租金环比上涨，苏州斜塘老街、武汉楚河汉街等 10 条商业街租金环比涨幅相对较大，其中苏州斜塘老街租金环比涨幅最大，为 7.14%，武汉楚河汉街、天津南京路、上海南京东路步行街租金环比涨幅在 4.0%-6.0%之间，苏州龙湖狮山金街、上海淮海中路商业街等 6 条商业街租金环比涨幅在 2.0%-4.0%之间。

与此同时，37.3%的样本商业街租金环比下跌，北京新街口商业街、青岛闽江路商业街等 10 条商业街租金环比跌幅相对较大，其中北京新街口商业街租金环比跌幅最大，为 7.57%，青岛闽江路商业街、上海南翔老街租金环比跌幅在 4.0%-5.0%之间，广州天河又一城、上海南京西路商业街等 7 条商业街租金环比跌幅在 3.0%-4.0%之间。

2. 百 MALL 商铺租金指数

租金变动：2021 年上半年百 MALL 商铺平均租金为 26.84 元/平方米/天，环比上涨 0.31%

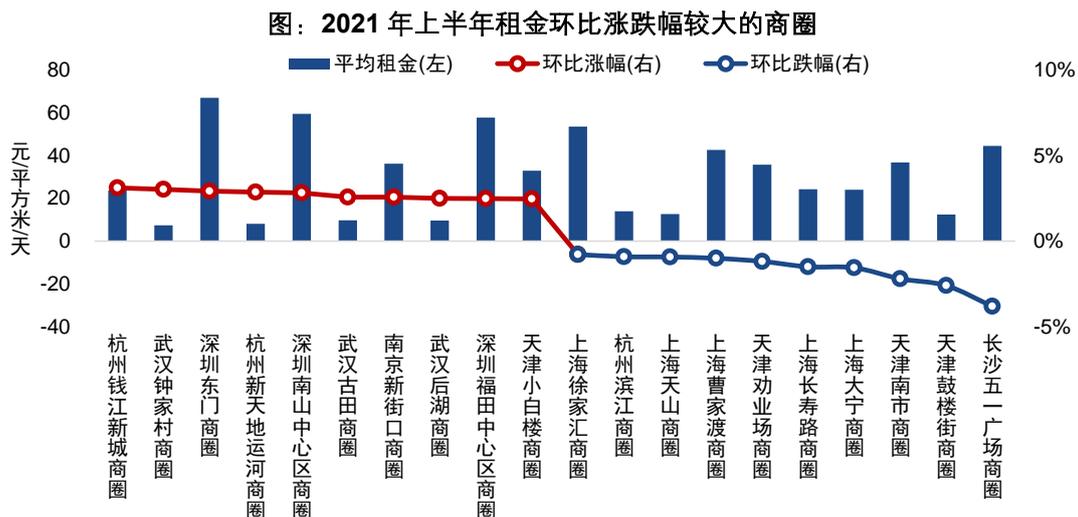
根据全国 15 个重点城市典型购物中心商铺样本调查数据，由重点城市 100 个典型购物中心商铺为样本标的，构成百大购物中心（百 MALL）商铺租金指数。2021 年上半年，百 MALL 商

铺平均租金为 26.84 元/平方米/天，环比上涨 0.31%。

2021 年上半年，一线城市中 54.5%的商圈（购物中心）租金环比上涨，34.1%的商圈（购物中心）租金环比下跌，11.4%的商圈（购物中心）租金与上期持平。一线城市中，北京 12 个商圈租金环比八涨三跌一平，其中中关村商圈租金涨幅最大，为 0.82%；上海 22 个商圈租金环比八涨十一跌三平，其中人民广场商圈涨幅最大，为 1.51%；广州 6 个商圈租金环比四涨一跌一平，其中天河路商圈涨幅最大，为 0.57%；深圳 4 个商圈租金环比均上涨，其中东门商圈涨幅最大，为 2.92%。

二线城市中，上半年有 64.7%的商圈（购物中心）租金环比上涨，29.4%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。南京、重庆主要商圈租金环比均上涨或持平，成都、武汉、天津、杭州、苏州、青岛、海口 7 个城市重点商圈租金环比涨跌互现；南昌、长沙 2 个城市重点商圈租金环比持平或下跌。

商圈表现：60.0%的样本商圈租金环比上涨，杭州钱江新城商圈涨幅最大



数据来源：CREIS 中指数据

2021 年上半年，60.0%的样本商圈租金环比上涨，杭州钱江新城、武汉钟家村等 10 个商圈租金环比涨幅相对较大，其中杭州钱江新城商圈租金环比涨幅最大，为 3.12%，武汉钟家村商圈租金环比涨幅为 3.02%，深圳东门、杭州新天地运河、深圳南山中心区等 7 个商圈租金环比涨幅在 2.0%-3.0%之间。

与此同时，31.6%的样本商圈租金环比下跌，在租金环比跌幅相对较大的 10 个商圈中，长沙五一广场商圈租金环比跌幅最大，为 3.81%、天津鼓楼街、天津南市、上海大宁等 6 个商圈租

金环比跌幅在 1.0% (含) -3.0% 之间; 上海天山、杭州滨江、上海徐家汇 3 个商圈租金环比跌幅在 1.0% 以内。

表：2021年上半年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	91.2	90.8	-0.59%	武汉	武汉天地商业街	11.5	12.4	0.00%
	王府井大街	59.1	58.9	-1.32%		万松园商业街	5.7	5.5	1.49%
	五道口商业街	47.6	49.1	1.00%		汉正街	5.2	6.0	2.17%
	后海酒吧街	47.4	46.1	0.00%	天津	滨江道商业街	47.7	46.0	2.20%
	西单商业街	39.4	34.4	1.06%		古文化街	20.4	20.8	-3.04%
	苏州街餐饮一条街	24.2	23.9	0.00%		五大道商业街	13.8	12.7	-3.57%
	新街口商业街	13.7	15.1	-7.57%		南市食品街	13.6	14.4	1.47%
	亚运村商业街	13.6	12.9	0.00%		小白楼商业街	11.2	10.6	-3.53%
	簋街	8.7	8.5	1.31%		南京路	7.2	8.4	5.30%
	好运街	8.2	8.8	0.00%		和平路金街	6.1	7.8	1.00%
鼓楼				鼓楼	4.4	3.9	3.08%		
上海	城隍庙商业街	98.9	100.1	1.65%	杭州	河坊街	13.9	12.3	0.23%
	南京西路商业街	47.0	46.4	-3.60%		武林路	13.9	14.0	0.91%
	南京东路步行街	42.7	44.5	4.05%	南京	老门东	5.5	6.1	0.02%
	田子坊	37.0	39.6	-3.42%		观前街	55.4	53.7	0.28%
	天钥桥路休闲餐饮街	33.9	31.9	1.72%		斜塘老街	12.1	13.4	7.14%
	淮海中路商业街	32.3	32.9	3.25%		石路步行街	9.7	9.3	2.20%
	上海老街	32.1	29.9	0.00%		龙湖狮山金街	6.3	7.0	3.73%
	新天地	24.8	26.6	0.80%		台东步行街	45.0	42.4	-0.55%
	七宝老街	17.4	17.0	-2.42%		李村商业街	17.0	15.3	2.41%
四川北路商业街	16.7	16.9	1.00%	闽江路商业街	4.7	5.8	-4.81%		
南翔老街	5.6	6.4	-4.68%	青岛	解放碑商业街	46.2	46.0	1.10%	
广州	天河又一城	56.5	56.8		-3.92%	三峡广场商业街	21.6	23.2	-1.07%
	北京路步行街	36.5	34.4		-3.15%	南坪商业街	19.4	18.7	-2.99%
	上下九步行街	33.8	32.9		0.00%	杨家坪商业街	17.1	17.8	0.91%
深圳	东门步行街	92.0	91.6		2.96%	观音桥商业街	16.8	16.7	-1.60%
	深圳湾步行大街	62.8	63.5	2.22%	长沙	坡子街	20.3	21.6	-0.77%
	华强北步行街	56.7	57.0	1.33%		黄兴路步行街	12.0	12.8	-0.95%
成都	春熙路	21.5	21.7	0.52%	南昌	胜利路步行街	5.3	6.0	-0.83%
	建设路	13.5	12.5	-2.36%		骑楼老街	20.2	21.3	-2.18%
	宽窄巷子	8.8	8.6	0.00%	海口	中山路	14.7	15.4	-0.95%
	一品天下	6.7	6.6	1.85%		得胜沙步行街	12.7	10.8	-1.21%
武汉	江汉路步行街	42.2	44.5	0.35%		解放西路	6.6	6.5	-0.40%
	楚河汉街	28.6	28.3	5.80%					
	光谷步行街	27.6	28.2	2.88%					

数据来源：CREIS 中指数据

表：2021 年上半年 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	71.9	75.7	0.75%	武汉	徐东商圈	18.4	17.6	1.33%		
	朝外大街商圈	51.1	65.0	-0.18%		王家湾商圈	13.2	11.9	-0.73%		
	远大路商圈	49.8	50.3	0.18%		街道口商圈	12.6	12.2	0.00%		
	三里屯商圈	46.0	45.0	0.00%		中南/中北路商圈	12.0	11.9	-0.59%		
	中关村商圈	45.6	43.1	0.82%		古田商圈	9.8	10.3	2.58%		
	西单商圈	43.0	46.8	-0.30%		后湖商圈	9.7	9.0	2.50%		
	东直门商圈	41.5	43.7	0.45%		钟家村商圈	7.4	9.9	3.02%		
	崇文门商圈	30.0	31.3	0.50%		友谊路商圈	54.8	54.2	0.37%		
	公主坟商圈	29.8	32.1	0.28%		南市商圈	36.8	35.6	-2.20%		
	总部基地商圈	21.2	21.8	0.37%		劝业场商圈	35.7	33.4	-1.18%		
	鲁谷商圈	15.1	15.0	0.18%		小白楼商圈	33.0	43.9	2.47%		
	黄村商圈	15.0	14.8	-0.09%		八里台商圈	18.8	17.7	0.22%		
上海	淮海路商圈	66.6	63.0	0.67%	天津	中北镇商圈	13.9	16.2	-0.30%		
	南京西路商圈	66.1	63.9	1.01%		鼓楼街商圈	12.5	11.0	-2.60%		
	徐家汇商圈	53.6	60.5	-0.78%		梅江商圈	8.9	9.0	0.70%		
	静安寺商圈	49.4	48.6	-0.60%		武林商圈	52.7	54.4	2.04%		
	豫园商圈	47.7	48.3	0.00%		湖滨商圈	24.4	24.7	0.45%		
	人民广场商圈	44.7	49.8	1.51%		钱江新城商圈	23.7	16.9	3.12%		
	曹家渡商圈	42.7	41.5	-1.00%		申花商圈	22.0	19.2	-0.77%		
	南方商城商圈	24.8	23.4	0.36%		吴山商圈	19.1	18.6	-0.59%		
	长寿路商圈	24.3	23.5	-1.50%		滨江商圈	14.0	15.1	-0.91%		
	大宁商圈	24.0	19.6	-1.55%		北干商圈	11.9	11.0	1.03%		
	不夜城商圈	23.0	17.6	-0.28%		西溪商圈	9.8	10.7	1.46%		
	中山公园商圈	18.0	16.8	0.28%		新天地运河商圈	8.1	10.3	2.87%		
上海	五角场商圈	16.8	17.2	-0.24%	南京	新街口商圈	36.3	36.4	2.57%		
	川沙商圈	16.8	13.0	-0.60%		石路商圈	16.0	15.9	-0.48%		
	八佰伴商圈	14.9	14.5	0.32%		湖西商圈	10.6	16.9	0.46%		
	陆家嘴商圈	13.3	13.6	0.00%		狮山路商圈	9.5	10.1	0.10%		
	天山商圈	12.7	13.2	-0.92%		观前街商圈	7.5	15.6	1.61%		
	控江路商圈	12.6	13.4	0.00%		新都心商圈	21.3	22.6	1.63%		
	四川北路商圈	12.2	12.5	0.05%		香港中路商圈	18.3	18.7	0.42%		
	真如商圈	12.1	14.6	0.04%		李村商圈	14.2	13.8	0.12%		
	虹桥商圈	11.5	11.1	-0.05%		市北 CBD 商圈	10.1	7.8	-0.20%		
	七宝商圈	11.4	14.9	-0.07%		浮山后商圈	9.2	9.4	-0.42%		
	广州	天河路商圈	58.6	58.2		0.57%	重庆	观音桥商圈	33.8	33.7	0.42%
		北京路商圈	37.3	36.0		0.45%		解放碑商圈	31.3	31.1	0.42%
珠江新城商圈		37.0	37.7	-0.48%	大坪商圈	22.5		24.1	0.37%		
东圃商圈		35.4	36.5	0.47%	南坪商圈	21.1		23.5	1.07%		
西关商圈		31.4	33.1	0.00%	三峡广场商圈	18.7		20.9	0.00%		
市桥商圈		19.2	18.6	0.36%	杨家坪商圈	8.1		9.9	0.98%		
深圳		东门商圈	67.0	64.7	2.92%	长沙		五一广场商圈	44.6	45.0	-3.81%
	南山中心区商圈	59.6	54.8	2.83%	南昌		红谷滩中心商圈	15.9	11.8	0.00%	
	福田中心区商圈	57.8	61.6	2.49%			八一商圈	15.3	18.6	0.00%	
	华强商圈	28.4	29.5	1.80%			滨海国贸商圈	14.1	16.6	0.00%	
成都	春熙路商圈	36.9	38.0	0.27%	海口	万达广场商圈	11.0	11.2	0.87%		
	盐市口商圈	27.9	29.7	0.22%		解放西商圈	10.0	10.4	-0.35%		
	建设路商圈	26.2	24.4	-0.32%		西海岸商圈	5.4	5.1	0.75%		
	新南天地商圈	17.6	16.2	0.07%							

数据来源：CREIS 中指数据

3. 租金趋势：租金水平尚未恢复至疫情前，但消费需求回暖将拉动 商铺租金逐步回升

整体来看，2021 年上半年，国内消费市场呈现持续复苏态势，带动实体商业较快恢复，同时消费需求多样化等对商业地产市场转型升级带来了较大的压力。从商铺租赁市场表现看，购物中心的恢复水平略优于商业街，但总体来看 2021 年上半年的百街百 MALL 商铺租金仍未恢复到 2019 年上半年水平，其中仍有 68.7% 的样本商业街和 56.8% 的样本商圈租金低于 2019 年上半年水平。

供应趋势，上半年部分城市购物中心开业节奏放缓，短期供应减少近五成；商办用地成交亦有所减少，长期供应或小幅下降。短期来看，2021 年上半年商铺租金指数重点监测的 15 个城市共有新开业购物中心 59 个，总建筑面积约 450 万平方米，较 2020 年下半年减少五成左右。从长期供应来看，商办用地成交减少，未来新增供应或有所下降。2021 年上半年，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 2515 万平方米，同比减少 11.7%。其中一线城市成交面积为 326 万平方米，同比减少 46.3%；二线城市成交面积为 2189 万平方米，同比减少 2.4%。从成交占比看，二线城市商办用地成交面积在 15 城中的比例较 2020 年同期增加 7.3 个百分点。

消费趋势，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。2021 年 1-5 月，我国社会消费品零售总额实现 17.4 万亿元，同比增长 25.7%，两年平均增速为 4.3%；从消费类型看，2021 年 1-5 月，商品零售实现 15.7 万亿元，同比增长 22.9%，两年平均增长 4.8%，其中限额以上单位商品中，金银珠宝类商品零售额同比增长 68.4%，增速最快，服装鞋帽针织纺织、汽车、建筑及装潢材料、烟酒、家具、化妆品类商品零售额同比增速在 30%-40% 之间，通讯器材、饮料、日用品、家用电器和音像器材、文化办公用品、石油及制品类商品零售额同比增速在 20%-30% 之间，升级类消费品恢复较快；餐饮收入实现 1.78 万亿元，同比增长 56.8%，两年平均下降 0.3%。整体来看，经济持续恢复带动就业增加和居民收入增长，进而带动居民的消费需求增加，未来商铺租金仍存在上涨空间。

展望未来，随着国民经济持续稳定恢复，促进消费的政策不断发力，居民消费需求稳步释放，商业地产市场稳定恢复。从整个商业地产市场发展趋势看，新技术与新消费理念引领商业地产市场变革的时代已经来临。《“十四五”规划建议》明确提出全面促进消费，鼓励消费新模式新业态发展。预计下半年，随着消费市场活力持续恢复以及实体商业智慧运营与综合服务水平不断提升，我国重点城市商铺租金将呈现平稳恢复态势，并有望逐步恢复至疫情前的水平。

二、重点城市商铺租金指数分析

1. 深圳：样本商业街和商圈（购物中心）租金环比全部上涨；东门步行街涨幅最大，为 2.96%

2021 年上半年，深圳消费市场持续恢复性增长，“就地过年”、五一假期带旺实体消费，升级类消费品增长较快，首店经济释放活力。2021 年 1-5 月，深圳共实现社会消费品零售总额 3704.4 亿元，同比增长 28.2%，两年平均增速为 3.5%。其中商品零售同比增长 26.5%，两年平均增长 3.6%；餐饮收入同比增长 43.5%，两年平均增长 2.2%。商业街和商圈（购物中心）商铺空置率整体下降，重点监测的 3 条商业街及 4 个商圈（购物中心）租金环比全部上涨。

商业街商铺租金变动：样本商业街租金环比全部上涨，消费升级带动部分商业街升温

表：2021 年上半年深圳主要商业街租金（单位：元/平方米/天）

所属商圈	样本平均租金	环比涨跌幅
东门步行街	92.0	2.96%
深圳湾步行大街	62.8	2.22%
华强北步行街	56.7	1.33%

数据来源：CREIS 中指数数据

从租金环比变化幅度来看，2021 年上半年，深圳重点监测的 3 条商业街租金环比全部上涨。具体来看，深圳文和友开业带动东门步行街商业氛围，租金环比涨幅最大，为 2.96%；深圳湾步行大街凭借前海商圈浓厚的商务氛围以及与世界接轨的潮流风范成为深圳年轻消费者的网红打卡地，租金环比涨幅亦在 2.0% 以上；华强北步行街以电子类产品为主，部分租户依托网店拓展销售渠道，在疫情后恢复较好，带动租金环比上涨 1.33%。

从租金绝对值来看，2021 年上半年，重点监测的深圳主要商业街中，东门步行街租金最高，为 92.0 元/平方米/天，深圳湾步行大街和华强北步行街租金在 50-70 元/平方米/天之间。

商圈（购物中心）商铺租金变动：样本商圈租金保持高位，环比均有上涨

表：2021 年上半年深圳重点商圈（购物中心）租金（单位：元/平方米/天）

所属商圈	样本平均租金	环比涨跌幅
东门商圈	67.0	2.92%
南山中心区商圈	59.6	2.83%
福田中心区商圈	57.8	2.49%
华强商圈	28.4	1.80%

数据来源：CREIS 中指数据

从租金环比变化幅度来看，2021 年上半年，深圳重点监测的 4 个商圈（购物中心）租金环比全部上涨。具体来看，东门商圈历史悠久，商业和文化氛围浓厚，拥有罗湖万象城等深圳最早的高端商业，客流和招租情况均较为稳定，租金环比涨幅最大，为 2.92%；南山中心区商圈和福田中心区商圈疫后恢复较好，客流提升，空置率下降，租金涨幅亦在 2.0% 以上；中航城天虹购物中心扩容升级，带动华强商圈客流恢复，租金涨幅在 2.0% 以内。

从租金绝对值来看，2021 年上半年，我们所监测的深圳重点商圈（购物中心）中，东门商圈租金最高，为 67.0 元/平方米/天；南山中心区商圈和福田中心区商圈租金在 55-60 元/平方米/天之间；华强商圈租金相对较低，在 30 元/平方米/天以内。

市场供求：短期供应平稳，消费市场恢复带动商铺租赁需求增长

供应方面，上半年新开业项目面积与 2020 年下半年基本持平，短期供应平稳。监测数据显示，2021 年上半年深圳全市共有 7 座购物中心及 1 条商业街区开业，为零售商业市场带来近 60 万平方米新增供应，较 2020 年下半年基本持平。从商圈分布来看，一个项目位于我们所监测的南山中心区商圈，商圈内竞争压力或将增加。

需求方面，消费市场延续恢复态势，升级类商品销售较快，带动相关品牌租赁需求增长。消费需求方面，2021 年 1-5 月，升级类商品销售较快，限额以上单位通讯器材类、家电类、文化办公类、金银珠宝类、汽车类商品零售额同比分别增长 94.4%、85.5%、79.7%、73.8%、52.9%，两年平均分别增长 26.4%、11.8%、26.8%、22.1%、10.7%。商铺租赁需求方面，高端零售、新能源汽车、新式茶饮及网红快餐品牌需求有所增长；但线上消费增长，导致部分快时尚品牌线下店铺经营受影响。2021 年上半年，国际奢侈品品牌及高端零售品牌加速在深圳的版图扩张，数个品牌开设首店或新增门店，例如择址深圳湾万象城的 Chanel 和 Christian Louboutin 首店、Hermès 和 Loewe 第二家门店，以及入驻罗湖万象城的比利时巧克力品牌 Pierre Marcolini 首店

等。新能源汽车品牌需求增长，宝能、蔚来、小鹏等均在深圳新增汽车展厅。此外，数家人气快餐、新式茶饮品牌亦在深圳开设新店。但线上消费的扩张影响了部分快时尚品牌实体店经营，Bershka、PULL&BEAR 和 Stradivarius 宣布关闭中国线下店铺。

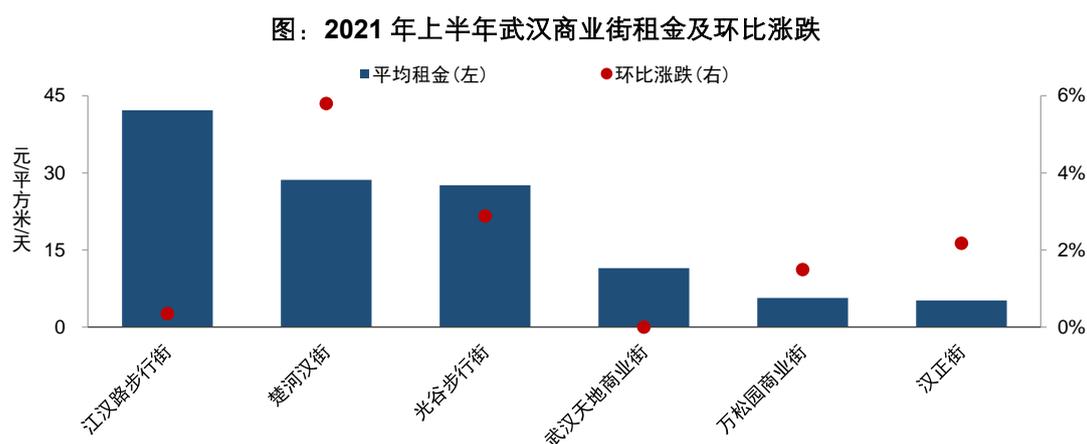
展望未来，《深圳市商务局 2021 年工作计划》提出将从“打造高品质核心商圈、东门步行街建设全面提速、推动消费品供给全面提质、办好第三届‘鹏城八月欢乐游购’、提升现代流通企业竞争力”等方面全面推进国际消费中心城市建设；《深圳市时尚产业发展规划（2021-2025 年）》等规划、措施发布将加速消费相关产业发展。这些积极因素均为深圳实体商业市场带来更多发展契机。下半年，预计深圳将有首个第四代万达广场龙岗万达广场、龙华壹方城、平湖佳纺广场等 20 余个购物中心开业，带动所在区域消费市场活力增长。同时，深圳稳定的经济基本面、较高的人口吸引力和收入水平为深圳消费市场的发展奠定了坚实基础，预计下半年消费市场将继续恢复，商铺租赁需求稳定，租金有望稳步上涨。



2. 武汉：消费市场快速复苏，上半年除武汉天地商业街租金持平外，其余样本商业街租金环比均上涨

2021 年上半年，武汉经济运行加快恢复，1-5 月社会消费品零售总额实现 2504.0 亿元，同比增长 34.3%。武汉恒隆广场等高品质项目开业推动武汉零售商业品质升级，多数商业街和商圈（购物中心）租金环比上涨。

商业街商铺租金变动：租金环比普遍上涨，楚河汉街商铺租金环比上涨 5.8%

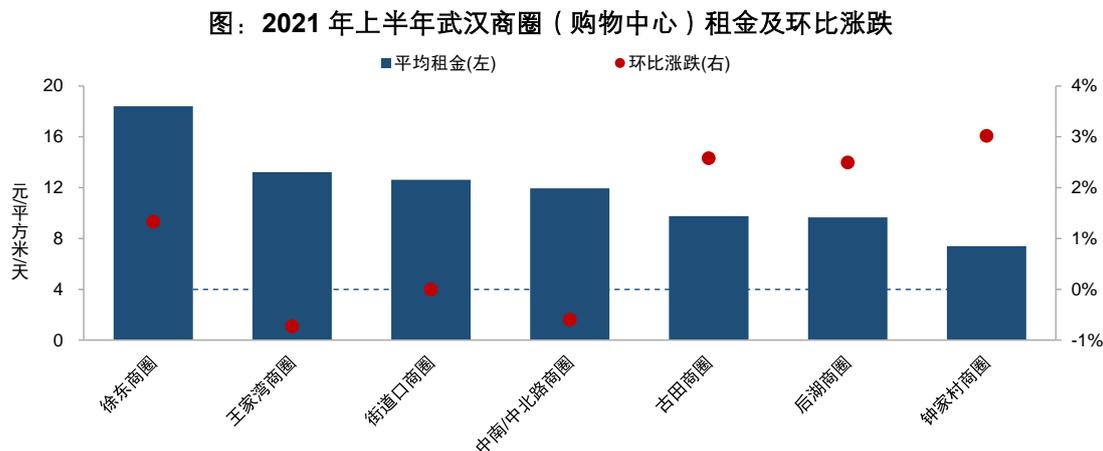


数据来源：CREIS 中指数据

从租金环比变化幅度来看，2021 年上半年，武汉重点监测的 6 条商业街租金环比五涨一平。具体来看，历史文化与现代商业融合的楚河汉街，不但是武汉的商业地标和旅游打卡地之一，更成为武汉商业疫后复苏的典型代表，租金环比涨幅最大，为 5.80%，光谷步行街和汉正街客流和经营情况均有所恢复，租金涨幅在 2.0%-3.0% 之间，武汉夜间经济打卡地之一的万松园商业街和于 2020 年进行升级改造的百年老街江汉路步行街经营情况进一步好转，租金涨幅在 2.0% 以内，武汉天地商业街经营情况稳定，租金与 2020 年下半年持平。

从租金绝对值来看，2021 年上半年，我们所监测的武汉主要商业街中，江汉路步行街租金最高，为 42.2 元/平方米/天，楚河汉街和光谷步行街租金在 25-30 元/平方米/天之间，武汉天地商业街、万松园商业街和汉正街租金均在 15 元/平方米/天以内。

商圈（购物中心）商铺租金及环比变动：租金环比均上涨，钟家村商圈涨幅最高



数据来源：CREIS 中指数据

从租金环比变化幅度来看，2021 年上半年，武汉消费市场恢复较快，春节“就地过年”号召和“武汉春节消费券”投放措施，以及一系列促消费活动促进武汉消费市场升温，武汉重点监测的 7 个商圈（购物中心）租金环比四涨两跌一平。具体来看，钟家村商圈涨幅在 3.0% 以上；古田、后湖、徐东三个商圈涨幅在 1.0%-3.0% 之间，中南/中北路商圈、王家湾商圈租金环比下跌，跌幅均在 1.0% 以内，街道口商圈租金环比持平。

从租金绝对值来看，2021 年上半年，我们所监测的武汉重点商圈（购物中心）中，徐东商圈（购物中心）租金最高，达 18.4 元/平方米/天；王家湾商圈、街道口商圈、中南/中北路商圈租金相近，均在 12-13 元/平方米/天上下；古田商圈和后湖商圈租金在 8-10 元/平方米/天之间，钟家村商圈租金相对较低，在 8 元/平方米/天以内。

市场供求：短期约 40 万方优质供应入市，长期供应或将增加，高端项目入市激发消费市场活力

供应方面，全市短期供应节奏平稳，恒隆广场等高端项目开业推动供给侧提质升级。监测数据显示，2021 年上半年武汉共有 3 座购物中心和 1 条商业街区开业，为零售商业市场带来约 40 万平方米新增供应，较 2020 年下半年小幅增长。从商圈分布来看，2 个项目位于武广商圈，1 个项目位于青年路商圈，1 个项目位于光谷商圈，我们重点监测的商圈无新开业项目。其中武汉江宸天街是龙湖集团在华中区域亮相的首个 TOD 商业综合体项目，致力于打造“城市级·潮尚社交文化中心”；而 K11 购物艺术中心 I 馆则与 2020 年下半年开业的 K11 购物艺术中心 II 馆共创武

汉时尚与艺术结合的消费空间；武汉恒隆广场开业带动武汉实体商业供给侧向高端化升级，提升武汉实体商业整体实力。

需求方面，消费市场活力不减，高端项目入市推动需求端迭代升级，**高端零售、汽车、潮玩、新式茶饮呈扩张态势**。消费需求方面，2021 年上半年，武汉宏观经济稳步恢复，消费市场持续复苏，消费需求不断增长。倡导“就地过年”和“春节消费券”投放促进春节留汉消费升温，“重启”一周年之际，“她经济”、“颜值经济”、“国潮经济”、“夜间经济”等热门 IP 释放年轻消费群体消费潜力，“相约春天赏樱花”、“全国（武汉）消费促进月”、“江城八点半”等系列促消费活动带动春、夏两季武汉消费市场。**商铺租赁需求方面**，高端零售、汽车、潮玩、新式茶饮呈扩张态势。武汉恒隆广场、武汉 K11 购物中心 I 馆等高端项目入市带来巴黎世家、CELINE、Alexander McQUEEN 等多家高端零售品牌武汉首店，推动武汉零售市场需求迭代升级。聚焦于年轻消费群体的新潮饰品和潮玩店需求也有所增长，Hamleys、X11、BA 饰物局、ME+ 等品牌均在武汉开设首店。此外，新能源汽车品牌延续扩张态势，小鹏、威马、岚图等多个品牌陆续开设新店。新式饮品和网红餐饮也继续发力武汉市场，奈雪的茶、茶颜悦色、小林桃山物语、Venchi、星巴克等都在上半年开设新店。

展望未来，《2021 年武汉市政府工作报告》中提出，2021 年，武汉市重点工作之一是“拓展消费市场”，强调要“建设国际消费中心城市、规划建设武汉商脉主轴、推进特色步行街建设、推动老街老店回归升级”，同时提出“新开首店、潮店、旗舰店、老字号特色店和社区便利店 500 家以上，推出 100 个网红打卡地”的任务目标，并提出策划一系列推动夜间经济以及加强消费与节庆会展联动的系列主题活动，这些促消费措施将带动武汉消费市场加速恢复。2021 年下半年，预计武汉将有阳逻万达广场、汉阳万达广场、大悦城、华发中城商都等众多优质新增项目和存量改造项目入市，进一步提升武汉实体商业供给质量。在消费需求稳步恢复的情况下，预计未来商铺租赁需求也将平稳增长，租金有望保持稳定。

附录：商铺租金指数编制说明

商铺租金指数是中房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。

1. 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、

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。

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。

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。

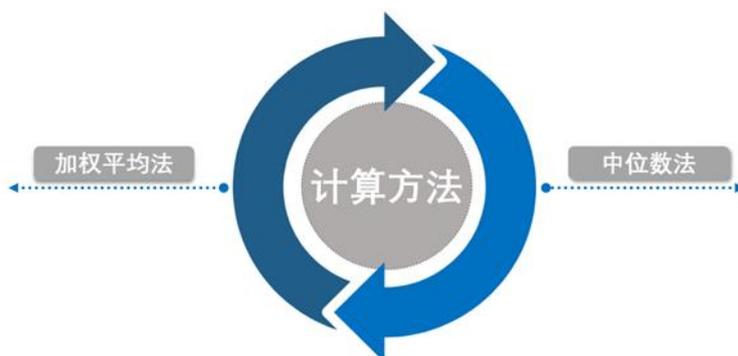
2. 数据来源

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。

3. 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):

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

其中， $P_{百街}^t$ 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。

4. 指数发布

中房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。