

市场关键指标

	同比变化	未来一年趋势
1,666 存量（万平方米）	▲	▲
10.6% 空置率	▲	▼
¥2,130 租金（人民币/平方米/月） （核心商圈优质零售物业）	▼	—

北京经济数据

	同比变化	未来一年趋势
5.2% 2024年 全年 GDP增速	—	—
-2.7% 社会消费品 零售总额增速	▼	▲
0.1% CPI增速	▼	▲

来源：北京统计局、穆迪分析、戴德梁行研究部

市场概览

2025年一季度，北京零售市场迎来三个新项目的开业，为市场带来35.6万平方米的优质零售空间，全市购物中心总存量升至1,666万平方米。目前，城市更新项目已成为优质购物中心供应的主要来源，本季度入市的大兴新辰天地和昌平超级合生汇西区均为城市更新项目，无论是空间结构还是招商品牌都做了极大地提升。

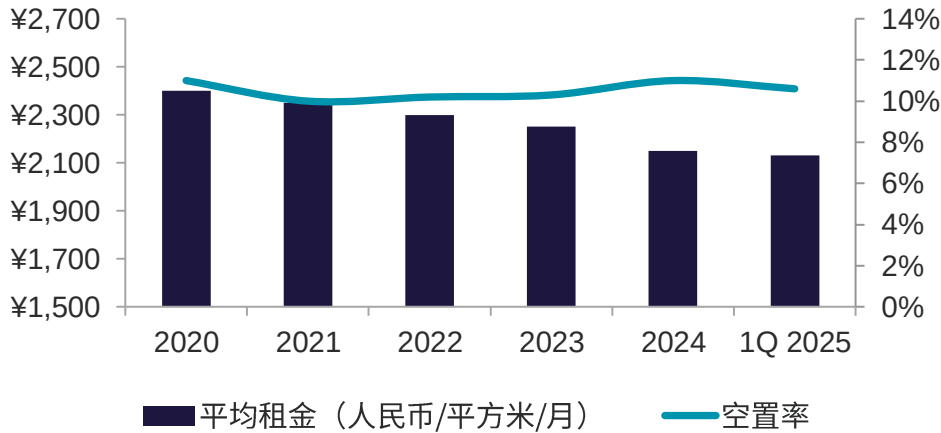
随着人们消费习惯及需求的改变，新型商业体带来的创新消费场景对老旧商业项目的运营带来了较大的挑战。北京零售市场存量项目的升级改造进程持续推进，并呈现出由中心城区向外围扩散的趋势。这些老旧项目多由品牌运营商接手进行改造更新后逐渐被盘活，比如，望京华彩商业中心已由华彩集团联合华润升级改造为“望京万象汇”正式运营；已闭店改造的望京方恒购物中心也由新辰商业接手更名为“方恒·新辰汇”。本季度，北京世纪金源购物中心也启动了大规模改造，原王府井集团下的几个主力店从中撤出，未来将以“万种生活博物馆”为定位进行改造；此外，以蓝岛大厦为代表的朝外大街城市更新二期工程也将启动。

品牌方面，首店经济持续在北京焕发消费新活力。据北京商务局消息，2024年北京引入首店960家，2025年预计将引入800家首店。本季度高端餐饮及文化娱乐类品牌表现活跃，如全国首家阿玛尼咖啡落户北京国贸商城；POOPOSUPER亚洲首店落地北京超极合生汇；MADverse（摩境数字艺术空间）全国首店在北京昆泰大厦落户；名创优品北京壹号店在The Box朝外开业。此外，老城区胡同里的独立店铺也逐渐受到品牌喜爱，本季度JM Cafe·Bakery全国首店落地北京市西城区宫门口东岔。

市场展望

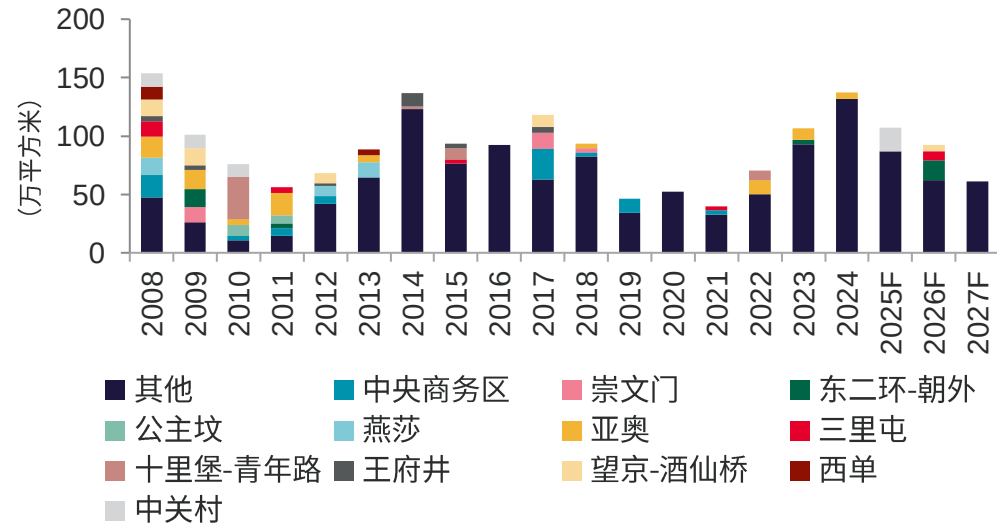
2025年北京零售市场还将有超过70万平方米的优质零售空间投放市场，远郊区域大体量新建项目及城市更新类项目仍是供应主力。此外，今年还将迎来一些品牌综合类消费商业体的开业，如丰台京东生活港，朝阳双井京东Mall以及昌平山姆会员店等。2025年，除推进品牌首店的引入，北京对老字号、国潮、文化传播类品牌的支持也持续增加，如本季度北京出台了实体书店扶持政策。预计未来各项目也将越来越注重融入文化元素，打造具有文化特色的商业空间。

租金 / 空置率



*平均租金是指商圈内主要购物中心最佳位置（一般为地上首层）的租金报价，该租金报价是基于使用面积计算，不包含物业管理费和推广费等其他费用。

历年新增供应及未来供应



市场关键指标

商圈	存量 (平方米)	空置面积	空置率	截至2027年未来供应 (平方米)	优质零售物业租金报价区间		
					人民币/平方米/月	美元/平方英尺/月	欧元/平方英尺/月
中央商务区	979,849	51,932	5.30%	0	¥800 - 2,000	US\$10.25 - 25.63	€9.45 – 23.63
三里屯	246,000	7,134	2.90%	80,000	¥800 - 2,500	US\$10.25 – 32.04	€9.45 – 29.54
西单	199,000	10,945	5.50%	0	¥1,000 - 1,600	US\$12.82 - 20.51	€11.82 – 18.91
王府井	450,000	17,370	3.86%	0	¥800 - 2,000	US\$10.25 – 25.63	€9.45 – 23.63
燕莎	234,000	10,530	4.50%	0	¥600 - 1,500	US\$7.69 - 19.23	€7.09 – 17.73
东二环-朝外	279,276	15,639	5.60%	170,000	¥600 - 1,200	US\$7.69 - 15.38	€7.09 – 14.18
崇文门-宣武门	309,000	24,720	8.00%	0	¥500 - 1,000	US\$6.41 – 12.82	€5.91 – 11.82
中关村	1,012,000	48,576	4.80%	200,000	¥800 - 1,800	US\$10.25 – 23.07	€9.45 – 21.27
其他	12,947,080	1,578,711	12.19%	1,800,900	/	/	/
北京全市	16,656,205	1,765,558	10.6%	2,250,900	¥2,130	US\$27.30	€25.17

*所有数据均为购物中心数据；本季度因数据库调整购物中心存量有变动。
*租金是指商圈内主要购物中心最佳位置（一般为地上首层）的租金报价，该租金报价是基于使用面积计算，不包含物业管理费和推广费等其他费用；全市平均租金为核心商圈标杆项目首层最佳位置报价租金。
*1美元= 0.92195437 欧元= 7.248109 人民币 （2025年 3月 14日汇率）

主要品牌开业情况 2025年第一季度

项目名称	商圈	租户	业态
国贸商城	中央商务区	阿玛尼咖啡 中国首店	餐饮
SKP	中央商务区	糖心旦 线下首店	时尚
三里屯太古里	三里屯	ZIMMERMANN	时尚
The Box朝外	东二环-朝外	MINISO LAND 北京壹号店	文化娱乐
北京朝阳大悦城	十里堡-青年路	裕莲茶楼 北京首店	餐饮
北京超级合生汇	其他（昌平区）	POOPOSUPER 亚洲首店	文化娱乐

主要在建项目

项目名称	商圈	预计开业年份	面积（平方米）	开发商
北京上德银泰城	其他（大兴）	2025	56,000	银泰商业
湾里·王府井 WellTown	其他（通州）	2025	190,000	京投、首旅、城建
中关村ART PARK大融城	中关村	2025	200,000	光大安石商业
北京中海大吉巷	其他（西城）	2025	80,000	中海商业

来源：戴德梁行研究部

魏东

北区研究部主管
北京市朝阳区光华路1号北京嘉里中心南楼4层
sabrina.d.wei@cushwake.com

关于戴德梁行

戴德梁行是享誉全球的房地产服务和咨询顾问公司，通过兼具本土洞察与全球视野的房地产解决方案为客户创造卓越价值。戴德梁行遍布全球60多个国家，设有400多个办公室，拥有52,000名专业员工。在大中华区，23家分公司合力引领市场发展。2024年公司全球营业收入达94亿美元，核心业务涵盖估价及顾问服务、策略发展顾问、项目管理服务、资本市场、项目及企业服务、产业地产、商业地产等。戴德梁行致力于“戴领无限超越”，赢得众多行业重磅奖项和至高荣誉。更多详情，请浏览 [.cushmanwakefield.com.cn](https://www.cushmanwakefield.com.cn) 或关注我们的官方微信（戴德梁行）。

©2025 戴德梁行。版权所有。本报告中所包含的信息从多个被认为是可靠的来源收集，包括由戴德梁行委托完成的报告。本报告仅供信息参考之用，其中可能包含错误或遗漏；本报告不对其准确性作出任何保证或声明。

本报告中的任何内容均不得被视为CWK证券未来表现的指标。您不应基于此处的观点，购买或出售CWK或任何其他公司的证券。CWK对于基于本报告所包含的信息所购买或出售的证券，概不负责。您在浏览本报告时，即放弃因报告中信息的准确性、完整性、充分性或您使用报告中包含的信息而对CWK以及CWK的关联公司、高级职员、董事、雇员、代理人、顾问和代表提出任何索赔。