

大中华区 零售物业供应 / 需求 核心趋势

多元需求驱动增长新势能

2026年9月

大中华区研究部

目录

03 摘要

06 报告介绍

07 大中华区零售物业市场——当前发展

09 大中华区零售物业市场——未来趋势

12 七大零售物业市场

34 要点总结

摘要

市场概览

2026年上半年，全国社会消费品零售总额248,722亿元，同比增长1.3%，消费市场持续扩容。7月，《扩大消费“十五五”规划》正式印发，并围绕促进服务消费提质惠民、扩容升级商品消费、培育新型消费、提升消费能力、优化消费环境、完善消费制度机制等六大方面部署了多项重点任务。力争到2030年，社会消费品零售总额达到60万亿元左右。

截至2026年二季度，中国15个主要城市的中高端商场存量达到1.23亿平方米。据预测，截至2028年中国零售市场还将迎来约1,800万平方米的新增供应，零售物业市场竞争持续激烈。当下，我国消费市场正从“商品消费为主”向“商品 + 服务并重”转型。为应对变化的消费者需求，品牌方与运营商不断推出新的商业模式、商业场景、服务内容以及零售业态。

中国零售物业市场供应与需求方面，主要有以下发展趋势：

- 下沉市场展现出强劲的消费韧性；
- 体验经济重塑线下消费场景；
- 演出市场热度持续；
- 入境游+国内游，双轮驱动消费增长。

受居民储蓄意愿持续偏高、消费行为更趋理性保守影响，消费恢复基础尚不稳固，内需增长动力仍需提振。中央持续推进提振消费专项行动，大规模消费品以旧换新，同步实施增收与民生保障政策，各类政策协同发力，持续积蓄修复动能，为大中华区零售市场回暖提供了坚实支撑。

北京



截至2026年上半年，北京零售市场总存量为1,953万平方米，其中购物中心存量为1,765万平方米。

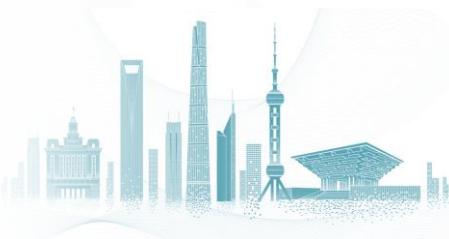
近年来，北京持续深化国际消费中心城市建设，零售市场商业环境在城市更新的推动下明显提升。过去一年，北京零售市场老旧存量项目的改造升级持续推进，老牌商业项目调整、老旧物业改造陆续落地，一些地标项目也开始探索转型焕新之路。

截至2026年上半年，北京零售市场优质购物中心平均租金报价为人民币883元每月每平方米，空置率为10.4%。

2026年下半年，预计仍将有超过50万平方米的新增供应计划投放市场，经济下行压力叠加消费疲软，给项目招商也带来了较大压力，未来整体市场的供应节奏将进一步放缓，项目分区域分阶段开业也将成为长期趋势。

长期来看，存量资产盘活、消费场景体验升级、品牌首店引入仍是市场提质升级核心路径，北京零售市场将持续呈现存量优化为主、新增供应为辅的发展趋势。

上海



2026年上半年，10个新项目完工入市，为上海中高端购物中心市场带来121.8万平方米的新增供应。截至2026年第二季度末，上海中高端购物中心总存量达到27,175,701平方米，环比增长4.48%。随着大量新增供应入市，市场竞争愈发激烈且市场格局不断变化，现有零售物业的调整及翻新更为活跃，导致项目间分化加剧。

过去一年，上海消费市场展现出强大的韧性与活力。来自众多业态的零售商继续扩张，若干品牌首次进入上海市场。其中，餐饮、时尚、潮玩、体育、娱乐，以及智能家居家电表现最为活跃。2026年第二季度，受新增供应集中入市的短期影响，全市整体空置率环比上升0.23个百分点至10.03%。核心区域的空间率为6.56%，而新兴区域的空间率为10.50%。

展望未来，上海消费结构正由规模扩张转向提质升级，品质型、体验型、服务消费增速领跑。丰富的促消费活动将带动上海消费增长，持续激发零售市场活力。因此，上海零售物业租赁市场需求仍然强劲，国际品牌和国内品牌纷纷来沪开设其旗舰店或首店。

深圳



2025年下半年至2026年上半年，深圳零售市场迎来共计46.0万平方米的优质购物中心开业，主要分布在宝安、南山等西部商圈。高质量供给在满足多元消费需求的同时，也正加速完善深圳多层次商业网络布局。截至2026年年中，全市优质购物中心存量上升至793.7万平方米。

受宏观面多重不确定因素影响，消费增长偏缓，多数品牌也放缓投资节奏。另一方面，成熟优质购物中心得益于客流韧性，租金水平总体持稳。品牌求稳与业主保价之间的博弈影响优质购物中心空置面积的去化速度。2026年年中，全市优质购物中心空置率较2025年同期微升0.1个百分点至9.2%。处于培育期的项目则多选择以价换量。截至2026年年中，全市优质购物中心最优层平均租金同比下降9.0%至每月每平方米693.5元。

至2027年末，深圳预计有105.7万平方米的优质购物中心相继开业，当中的城市更新项目将有力助推区域基础设施与城市面貌焕新升级。依托地理位置的优势及APEC国际会议的契机，跨境消费及口岸经济有望支撑深圳文商旅市场提质发展。

广州



截至2026年上半年，广州优质购物中心供给端表现活跃：2025年全年及2026年上半年共迎来6个项目入市，新增供应超过50万平方米，推动全市优质购物中心总存量攀升至633.2万平方米。标杆项目的落地令长隆-万博、白鹅潭等商圈加速兑现高端商业价值，有力推动了广州“5+2+4”多核商圈体系的建设。

过去一年，品牌方依然保持审慎的扩张策略，全市优质购物中心空置率保持平稳，较2025年同期仅微升0.1个百分点至9.3%。业主方为保持竞争优势，提供了更优惠的出租策略，包括租金转扣点、延长免租期、提供外摆支持等。让利措施的普遍推行给租金带来下行压力，全市优质购物中心最优层平均租金较上年同期下降7.5%，录得每月每平方米622.5元。

2026年年中至2027年，广州预计还将新增约155万平方米优质购物中心供应，供应端的集中放量将在短期内加大市场去化压力。政府一方面提升商业供给质量，一方面在金融政策端激活消费潜力，将为广州商业市场活力释放提供有力支撑。

成都



过去一年，成都优质零售物业市场新增速度放缓，2025年下半年至2026年上半年成都并未录得新增优质零售物业项目，全市总存量维持在850万平方米。

新增供应放缓，叠加运营方的积极填铺与调改行动，全市优质零售物业空置率同比下跌0.4个百分点至8.5%。尽管如此，在持续谨慎的消费情绪下，市场竞争激烈，全市最优层租金较去年同期下降0.6%至每月每平方米583.1元。

2026年下半年至2028年成都将有约55万平方米优质购物中心入市。其中，天府新区新商圈供应规模约25万平方米，区域商业氛围日趋完善。此外，伴随城市更新工作的推进，成都还将涌现更多体现城市烟火气、展现成都文化的非标商业。

今年2月，《成都市消费新业态新模式新场景试点项目及资金管理办法》发布，重点支持首发经济、服务消费、IP消费三大领域。预计未来，成都零售市场将进一步围绕消费内容创新与体验场景打造进行升级，推动更多具有创新性和示范效应的消费场景落地。

香港



受益于游客数量持续增长和本地消费回暖，过去一年香港零售业保持了稳健增长。截至2026年6月，香港零售销售连续十四个月实现同比增长，推动2026年上半年整体销售同比增长9.6%。

2026年第二季度，核心区一线街商铺的平均空置率从去年同期的9.7%降至5.4%。其中，铜锣湾和中环一线街连续两个季度没有空置。因此，香港岛继续引领核心区一线街商铺租金的复苏步伐。至于各区餐饮商铺，租金仍受制于高待租率，整体租金仍然面临一定压力。

展望未来，预计香港零售市场将在2026年下半年保持稳步复苏，核心区一线街商铺租金将实现低单位数百分比的增长。

台北



2025年台北零售市场维持稳定，内需消费及观光人流持续支撑主要商圈表现；南港LaLaport及信义Dream Plaza开幕，进一步增加餐饮与购物选择。实体门市的品牌曝光与消费体验价值仍受重视，品牌展店态度维持审慎正向，并持续布局精华点位。

2026年上半年市场延续平稳格局，主要商圈租金未见明显波动。忠孝商圈受大巨蛋活动及夜间经济带，空置率持续维持于个位数；中山南京商圈受线形公园及地下街聚客效益支撑，西门商圈则持续受惠于海外观光人流，两者空置率均维持约4%至5%。

展望未来一年，整体经济及观光环境可望持续支撑市场，惟出国旅游及海外消费分流情形仍在，后续走势仍具变量。随远东Garden City预计于2026年下半年全区营运，台北零售场域与消费选择将进一步增加。未来各商圈发展将随主要客群及场域特色持续分化，品牌展店策略亦将依自身定位与目标客群，选择合适商圈之精华点位进驻。

Better never settles

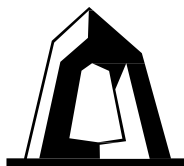
过去一年，尽管中国消费市场内需动力仍有待稳固，但提质升级态势没有改变。本报告着眼于大中华区优质零售物业市场，并提供了以下方面的理解：

- 过去一年，大中华区零售物业市场的供需情况总结；
- 大中华区零售物业市场未来的供需动态展望，以及；
- 深入洞察大中华区各个主要城市的零售物业市场供需趋势。

报告介绍

报告涉及的七大零售物业市场包括：

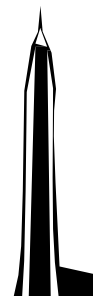
北京



上海



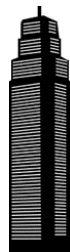
深圳



广州



成都



香港



台北



大中华区零售物业 – 当前发展

2026 年 7 月 13 日《扩大消费 “十五五” 规划》正式印发，明确到 2030 年社会消费品零售总额达到60万亿元左右，并围绕促进服务消费提质惠民、扩容升级商品消费、培育新型消费、提升消费能力、优化消费环境、完善消费制度机制等六大方面部署了多项重点任务。2026年上半年，中国社会消费品零售总额24.9万亿元，同比增长1.3%，增速较去年同期收窄3.7个百分点，消费规模增速放缓。按消费类型分，商品零售额增长1.1%；服务零售额增长5.3%，服务消费保持较快增速。消费品以旧换新政策有序实施，带动绿色智能商品销售快速增长。上半年，限额以上单位通讯器材类商品零售额同比增长14.4%，高效等级家电零售额增速超过30%。今年6月，中国消费者信心指数为89.4，呈现缓慢修复态势，较去年同期提升1.5个点（图2）。2026年上半年，最终消费支出对国内生产总值增长贡献率达46%，较第一季度减少0.7个百分点，比去年同期下跌4.5个百分点。尽管消费者信心有所回稳，但依旧偏弱，消费回升势头仍需加固。

图1：
中国社会消费品零售总额走势（2014年——2026年上半年）

资料来源：国家统计局，戴德梁行研究部

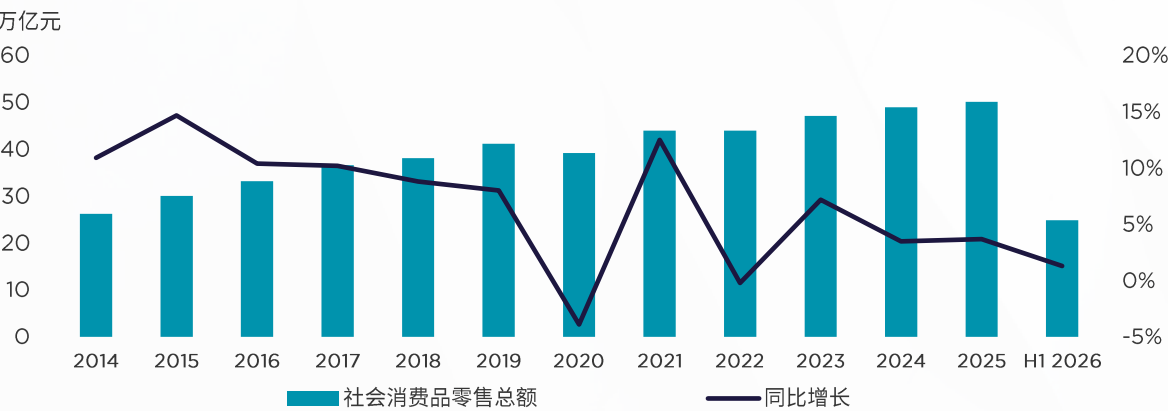


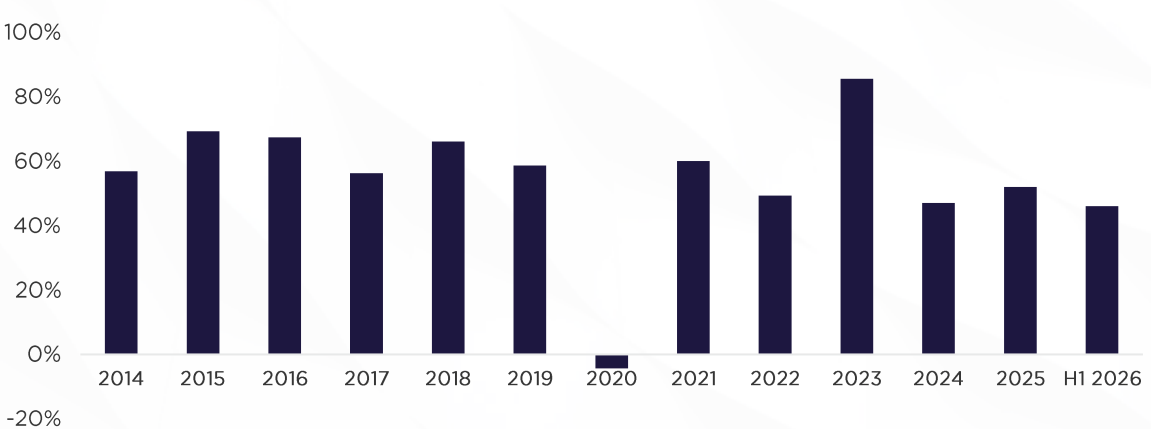
图2：
中国消费者信心指数（2013年——2026年上半年）

资料来源：国家统计局，戴德梁行研究部



图3：
中国最终消费支出对国内生产总值增长贡献率（2014年——2026年上半年）

资料来源：国家统计局，戴德梁行研究部



大中华区零售物业 – 当前发展

过去一年，“扩大内需”、“提振消费”仍是中国经济发展的“重头戏”。尽管零售物业市场尚未完全恢复，但在各项促消费政策协同效应持续释放下，消费新增长点不断涌现。其中，2026年上半年服务消费仍保持较高增速，高于商品零售额4.2个百分点。中国消费市场处于从“商品消费为主”向“商品 + 服务并重”的关键转型阶段。

截至2026年二季度，中国内地15个主要城市的中高端商场存量达到1.23亿平方米。据预测，截至2028年中国零售市场还将迎来约1,800万平方米的新增供应，零售物业市场竞争持续激烈。当下，我国消费结构处于转型升级阶段，居民对高品质商品、情绪消费、休闲娱乐等服务消费需求正在上升。过去一年，在一系列扩大服务消费政策带动下，服务消费供给丰富优化，消费新场景加速涌现，但受消费信心尚未完全恢复的影响，中国15个主要城市的空置率较去年二季度小幅上升0.1个百分点，至11.2%。

表1:
大中华区17个城市核心市场供应/需求速览（2026年二季度）

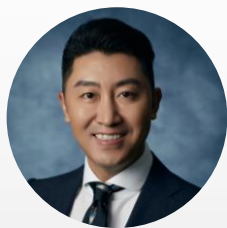
资料来源：戴德梁行研究部

核心市场数据 大中华区零售物业				2026年第二季度			
市场	存量 平方米	未来供应 平方米	净吸纳量 平方米 (当季)	空置率	租金 环比变化		
北京	17,649,169	1,468,600	120,055.7	10.40%	883.00	-0.23%	元/平方米/月
上海	27,175,701	5,926,579	821,524	10.03%	696.13	-2.11%	元/平方米/月
广州	6,331,523	2,468,131	46,911.62	9.29%	622.50	-1.09%	元/平方米/月
深圳	7,937,219	1,657,000	-12,314.2	9.22%	693.46	-0.10%	元/平方米/月
天津	2,876,846	552,000	-6,980	16.26%	404.00	-0.25%	元/平方米/月
沈阳	6,569,251	308,992	2,930	19.25%	225.00	0.00%	元/平方米/月
大连	2,082,460	240,000	1,800	15.46%	610.00	0.00%	元/平方米/月
青岛	4,498,161	1,181,243	132,392.9	10.49%	410.00	-4.87%	元/平方米/月
南京	8,202,630	1,704,049	115,001	10.44%	520.82	-3.90%	元/平方米/月
杭州	8,073,070	1,621,000	89,870	10.01%	495.47	-0.33%	元/平方米/月
重庆	6,967,000	1,063,000	-253,600	11.30%	568.97	0.99%	元/平方米/月
成都	8,498,923	698,000	25,392.32	8.53%	583.14	0.23%	元/平方米/月
西安	8,222,683	676,000	14,780	13.75%	230.91	-0.20%	元/平方米/月
武汉	4,839,624	521,104	-48,393.9	14.83%	379.38	-2.15%	元/平方米/月
厦门	3,151,700	379,850	40,593.9	10.53%	413.33	-0.19%	元/平方米/月
香港	-	-	-	5.39%	615.66	0.16%	港元/平方呎/月
台北	-	-	-	5.94%	12,300.00	0.00%	新台幣/坪/月

Better never settles

亚太地区 租户速览 | 2026年第二季度

大中华区零售物业 – 未来趋势



甄仕奇

中国区商业部
董事总经理

duke.sq.zhen@cushwake.com

“

2026年上半年，国内零售消费规模增速有所放缓，但服务消费保持较好韧性，我国消费市场正处在结构转型阶段。当下，价格与品质、情绪与体验正在成为消费者决策的新支点，并推动着本轮消费市场的迭代转型。对零售运营商与品牌方来说，不能仅被动应对市场变化，而需要更加精准地洞察消费者的需求变迁，及时调整经营策略，抓住新一轮增长机遇。

”

大中华区零售物业 - 未来趋势

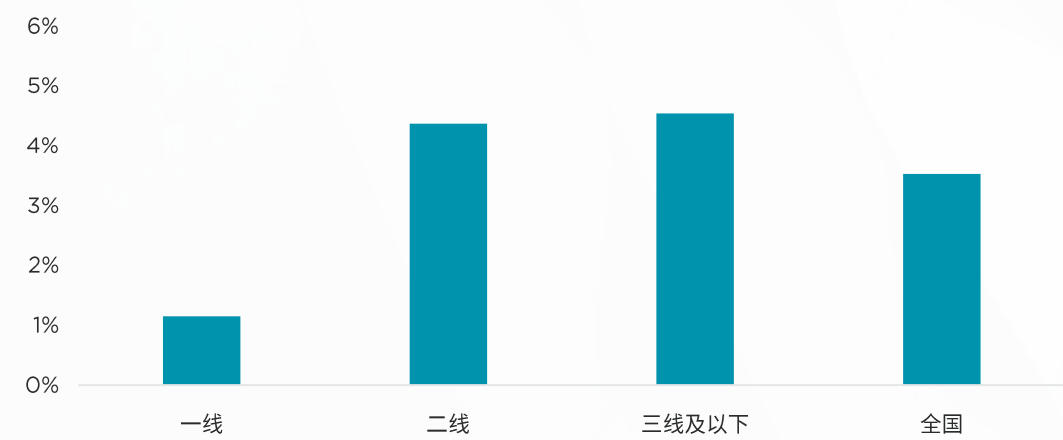
供应趋势

下沉市场展现强劲韧性

依托近七成的人口底盘和日趋完善的商业设施，叠加一系列促消费政策的影响，以三四线城市为代表的下沉市场社会消费品零售总额常年跑赢高线城市，2022年至2024年复合增长率高于全国和一线城市1.01和3.39个百分点。与此同时，2015至2024年十年间，三线及以下城市人均可支配收入增长高达88.6%，推动购买力持续提升。低线城市的庞大市场规模，逐渐提升的购买力和不断升级的消费需求将成为我国内需增长的核心增量支柱。

图4：
中国社会消费品零售总额复合增速（2022年—2024年）

资料来源：各城市统计局，戴德梁行研究部

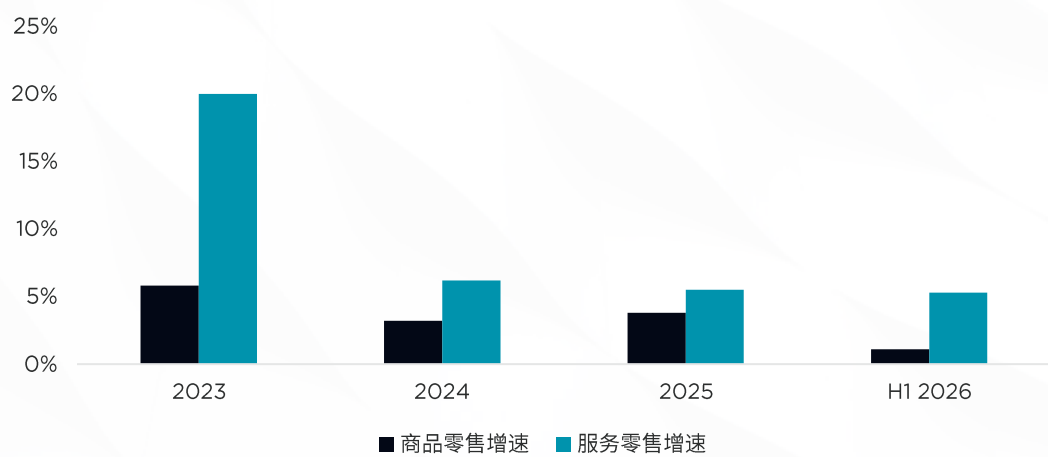


体验经济重塑线下消费场景

中国信息通信研究院发布的《中国体验经济发展报告（2025）》显示，截至2025年11月，我国体验经济市场规模已高达18.4万亿元，同比增长22.6%，并将在“十五五”时期保持20%以上的年均增速。2023年起，服务消费增速明显高于商品消费，成为拉动我国消费规模增长的重要引擎。消费载体从传统的消费场所向满足消费者社交、情感交流、个性展示的体验式场景转变。

图5：
中国商品零售和服务零售同比增速（2023年—2026年上半年）

资料来源：国家统计局，戴德梁行研究部



大中华区零售物业 - 未来趋势

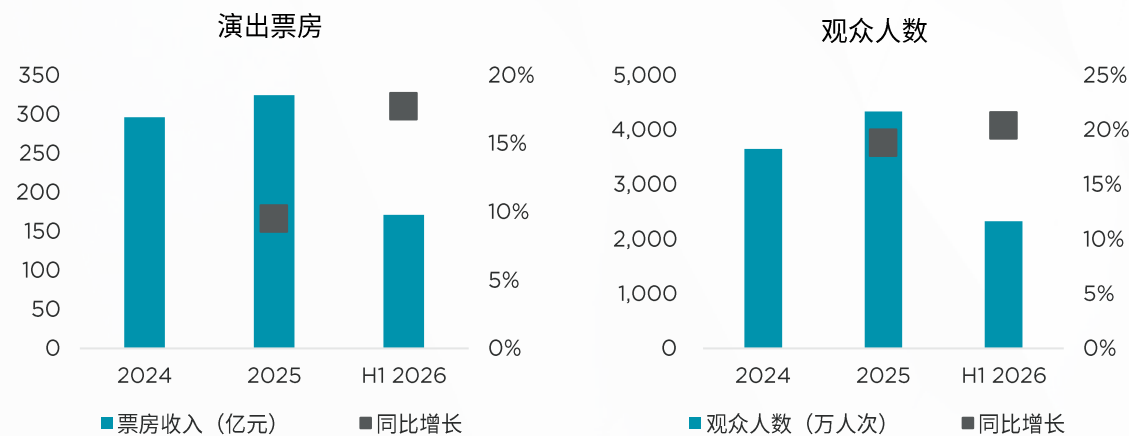
需求趋势

演出市场热度持续

2026年上半年全国营业性演出（不含娱乐场所演出）票房收入304.08亿元，同比增长9.41%。其中大型演出票房收入171.11亿元，同比增长17.70%，观众人数2,328.28万人次，同比增长20.37%，“为一场演出赴一座城”成为消费新常态。作为娱乐性服务消费的重要组成部分，演出市场的持续火热折射出消费者从购买“商品”向购买“体验”的深层转变，文娱消费正从可选项逐渐变为日常刚需。对零售市场而言，这意味着需加速向体验化、内容化转型，以承接这一结构性迁移。

图6：
5,000人以上大型营业性演出票房与观众人数（2024年——2026年上半年）

资料来源：中国演出行业协会，戴德梁行研究部

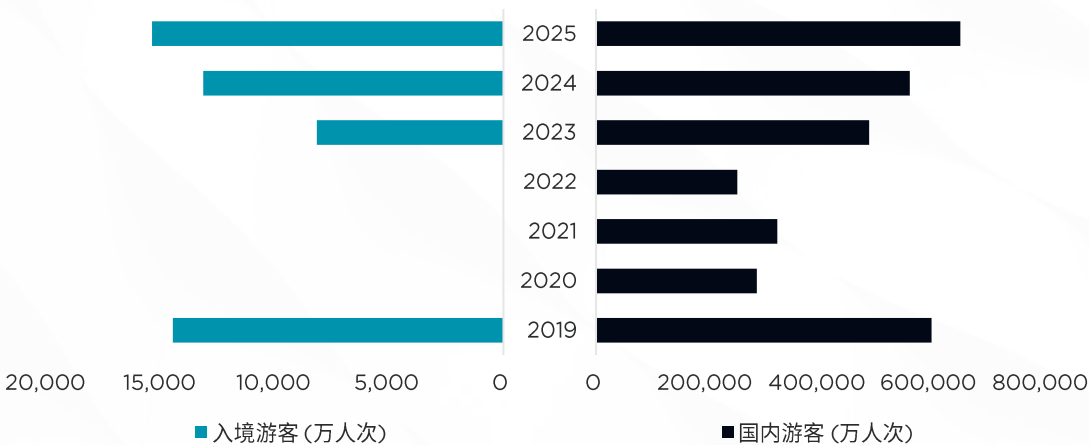


入境+国内游，双轮驱动消费增长

国内文旅供给持续丰富带动居民国内游热情高涨，叠加入境免签扩容等政策红利，拉动我国旅游市场持续升温。2025年国内居民出游65.22亿人次，比上年增长16.2%，旅游总花费6.30万亿元，同比增长9.5%；入境游客1.55亿人次，总花费1,311亿美元，同比分别增长17.1%、39.2%。国内居民境内游需求持续挖掘，海外入境观光热度持续攀升，带动住宿、餐饮、零售、文娱产业增收，双向释放消费潜力，有力地支撑了全社会消费的持续扩容提质。

图7：
中国旅游市场国内游客与入境游客（2019年——2025年）

资料来源：国家统计局，戴德梁行研究部



七大重点城市 优质零售物业市场

报告涉及的七个大中华区零售物业市场是：

- ✓ 北京;
- ✓ 上海;
- ✓ 深圳;
- ✓ 广州;
- ✓ 成都;
- ✓ 香港;
- ✓ 台北。

以上七大市场提供了一个展示大中华区零售物业租户需求活动的横截面。



北京 零售物业市场 核心趋势



孟祎
商业部

amy.y.meng@cushwake.com



魏东
研究部

sabrina.d.wei@cushwake.com

“

过去一年

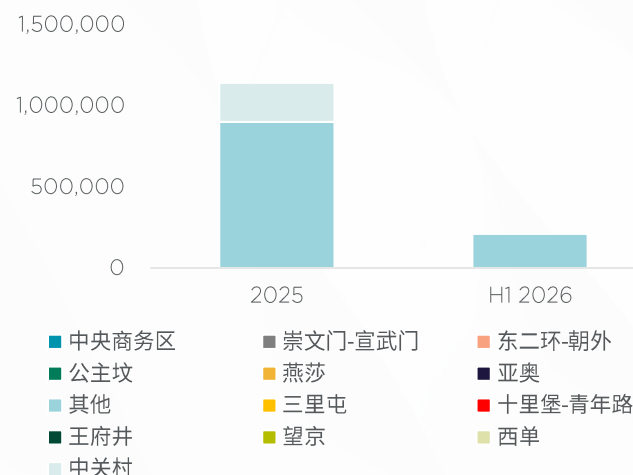
过去一年北京零售市场共有11个项目入市，为市场带来约79.3万平方米的优质零售空间。其中，2026年上半年有4个购物中心开业，供应面积约21万平方米，较去年同期下降明显。新入市项目主要以城区城市更新项目及远郊新建项目为主。

在政策的持续推动下，北京城市更新进程加快。过去一年，北京存量项目改造升级进入密集落地期，老牌商场、区域标杆商业体纷纷启动焕新计划，覆盖核心商圈、社区商业等多个领域。如，朝外大街蓝岛大厦启动闭店改造，将转型为潮流 IP 首发高地；新华百货新街口店以“新华百货 CCmall”形象焕新开业；北京友谊花园内原冷库等建筑改造的“素然宇宙中心 PF3”空间也已投入运营。

图8：
北京零售物业市场新增供应动态——
根据子市场划分（2025年——2026年上半年）

资料来源：戴德梁行研究部

平方米



零售物业需求趋势

过去一年

北京过去一年持续发布各项政策助力零售市场提质升级，激发市场消费潜力。各商圈及项目都在积极打造多元化的消费场景。比如，通州湾里·王府井WellTown突破了传统的奥莱模式，融合了奥莱、创新零售、餐饮娱乐及艺术等多种体验式消费场景。

同时，北京也持续推动闲置及老旧商业的焕新升级，一些老旧项目通过整体或局部的升级改造及品牌的焕新迎合当前消费趋势，吸引客流。如，CBD商圈的老牌商场北京友谊商店已转型打造成院落式商业空间，备受年轻人喜爱；世贸天阶也与龙湖商业签约将进行改造焕新、重新定位，双方未来将把世贸天阶打造为CBD区域的商业美学新地标。

品牌方面，过去一年在新开业项目的带动下，品牌首店持续发力，不同层级的品牌首店、旗舰店陆续进入北京不同区域，极大地激活了区域内的消费活力。如，北京ART PARK大融城东区引入了chili's北京首店、lululemon京西旗舰店、GAGA京西旗舰店等。同时，一些线上起家的品牌也开始布局线下实体店，如，宇树科技全球首家线下门店落地京东Mall北京双井店；电脑外设品牌迈从在北京朝阳合生汇开出北京首家旗舰店。此外，外资零售品牌战略收缩，伊藤洋华堂出售北京运营业务；面包新语北京最后一家门店也已停业，暂别北京市场。

图9：北京零售物业市场历年新增供应、净吸纳量和空置率（2017年——2026年二季度）

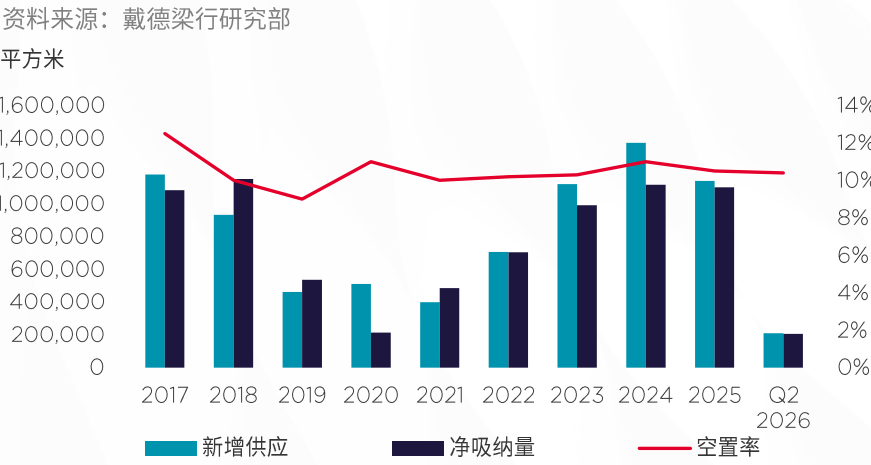


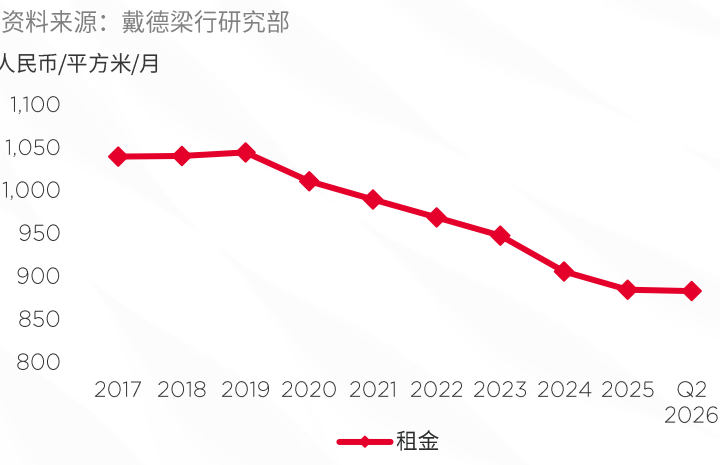
图11：北京零售物业市场数据（2026年二季度）

资料来源：戴德梁行研究部

商圈	存量 (平方米)	空置率	租金报价区间 (人民币/平方米/月)*
中央商务区	979,849	4.8%	800 - 1,500
三里屯	246,000	2.6%	800 - 2,000
西单	199,000	5.5%	1,000 - 1,500
王府井	450,000	3.9%	800 - 2,000
燕莎	234,000	4.5%	600 - 1,200
东二环-朝外	279,276	5.6%	600 - 1,200
崇文门-宣武门	309,000	8.0%	500 - 1,000
中关村	1,252,000	4.3%	500 - 1,500
其他	13,700,044	12.0%	/
北京全市	17,649,169	10.4%	¥ 883

*所有数据均为购物中心数据；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；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；

图10：北京零售物业市场历年租金走势（2017年——2026年二季度）



零售物业未来展望

2026年下半年，北京零售市场预计还将有超过50万平方米的新增供应投放市场。在北京持续推动闲置及老旧商业的焕新升级的趋势下，未来市场或将出现更多小体量的城市更新类商业项目。如，卜蜂莲花通州店改造的莲花汇，及昌平龙德广场家乐福改造的DT51龙德店等。但在当前消费疲软、项目招商压力较大的背景下，整体市场供应节奏预计会持续放缓，项目分区域分阶段开业也将成为长期趋势，同时市场租金也将继续承压下行。

此外，近期北京零售市场资本端也动作频繁。如，继2025年拿下北京SKP部分股权后，博裕资本于本季度收购北京八达岭奥莱 75% 股权；北投新奥购物中心也启动了公募 REITs 招标。资本的介入为存量商业提质升级提供了资金与资源支持。未来，依托公募REITs 政策红利，北京零售市场存量商业的资产证券化进程也将提速。这不仅有助于进一步盘活城市存量资产，也将带动消费市场的活力，整体市场供应将呈现存量优化与新增供应齐头并进的趋势。



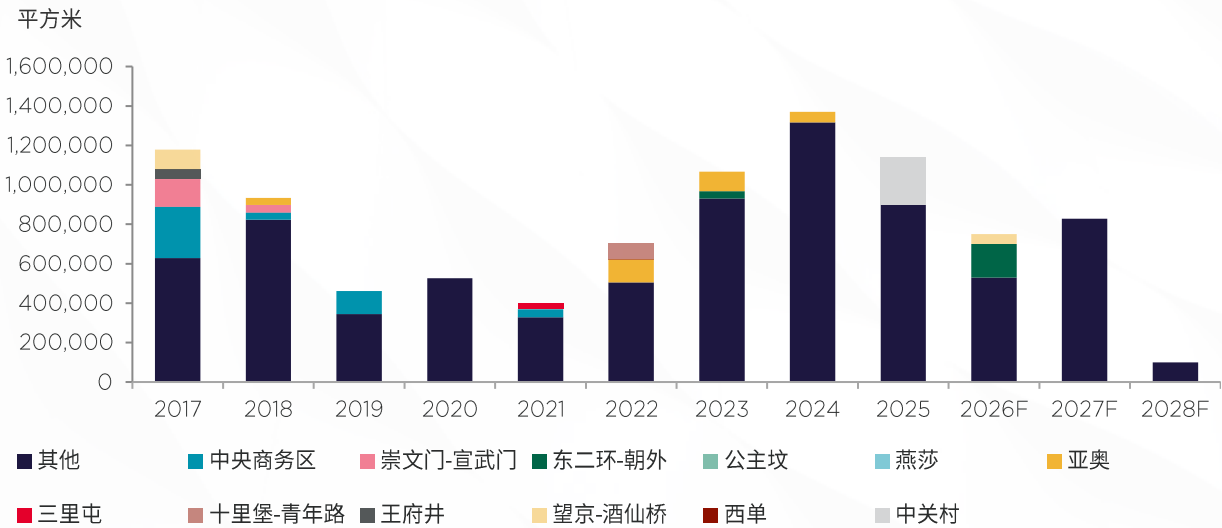
图12：
北京零售物业市场未来供应主要项目（2026年下半年—2027年）

资料来源：戴德梁行研究部

项目名称	商圈	预计开业时间	零售建筑面积 (平方米)
北京保利时光里	其他（昌平）	2026	100,000
东外39 Mall	东二环	2026	170,000
大眼睛EYEX	其他（昌平）	2026	40,000
北京园博园合生汇	其它（门头沟）	2027	118,600
万象城（北京朝阳站）	其他（朝阳）	2027	250,000

图13：
北京零售物业市场历年新增供应及未来供应动态——根据子市场划分（2017年—2028年）

资料来源：戴德梁行研究部



上海 零售物业市场 核心趋势



黎庆文
华东区董事总经理
kelvin.qw.li@cushwake.com



Shaun Brodie
研究部
shaun.fv.brodie@cushwake.com

“

过去一年

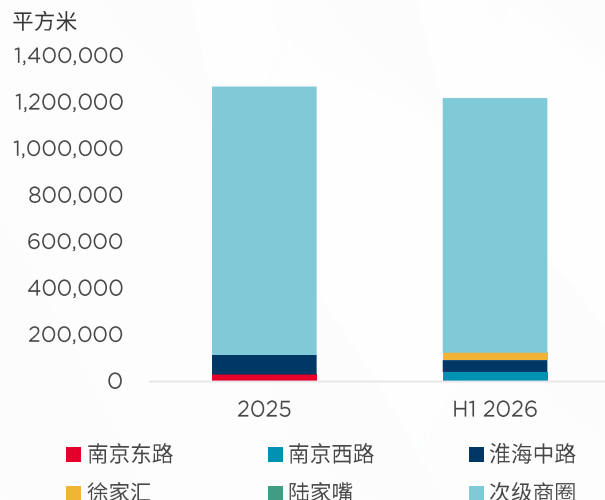
2026年上半年，上海全市实现社会消费品零售总额8,319.73亿元，同比增长0.7%，服务消费和新型消费成为增长新引擎。过去半年，在坚实的基本面支撑下，上海中高端购物中心市场表现活跃。

上半年，10个新项目完工入市，为上海中高端购物中心市场带来121.8万平方米的新增供应。截至2026年第二季度末，上海中高端购物中心总存量达到27,175,701平方米，环比增长4.48%。

随着大量新增供应入市，市场竞争愈发激烈且市场格局不断变化，现有零售物业的调整及翻新更为活跃，导致项目间分化加剧。

图14：
上海零售物业市场新增供应动态——
根据子市场划分（2025年——2026年上半年）

资料来源：戴德梁行研究部



零售物业需求趋势

过去一年

过去一年，上海消费市场展现出强大的韧性与活力。2026年上半年，上海全市居民人均可支配收入48,791元，同比增长4.2%。第七届上海“五五购物节”，文商旅体展深度融合、首发经济迭代升级、票根经济模式升级。上半年，上海累计接待游客3.13亿人次，同比上涨17.60%；全要素文旅消费总额达5,433.26亿元，同比增长8.75%。

年内，来自众多业态的零售商继续扩张，若干品牌首次进入上海市场。其中，餐饮、时尚、潮玩、体育、娱乐，以及智能家居家电表现最为活跃。根据复旦大学消费市场大数据实验室（上海）的数据显示，今年1—5月，上海新增431家首店。其中，高能级首店76家，占比17.6%。

2026年第二季度，受新增供应集中入市的短期影响，全市整体空置率环比上升0.23个百分点至10.03%。核心区域的空间率为6.56%，而新兴区域的空间率为10.50%。与此同时，激烈的市场竞争迫使数个空置率较高的项目下调租金报价或提供延长免租期的优惠政策，加之新项目租金低于全市平均水平以及其大体量拉低全市中高端购物中心平均首层租金报价，使其环比下跌2.11%至人民币696.13元每月每平方米。

图15：上海零售物业市场历年新增供应、净吸纳量和空置率（2017年——2026年二季度）

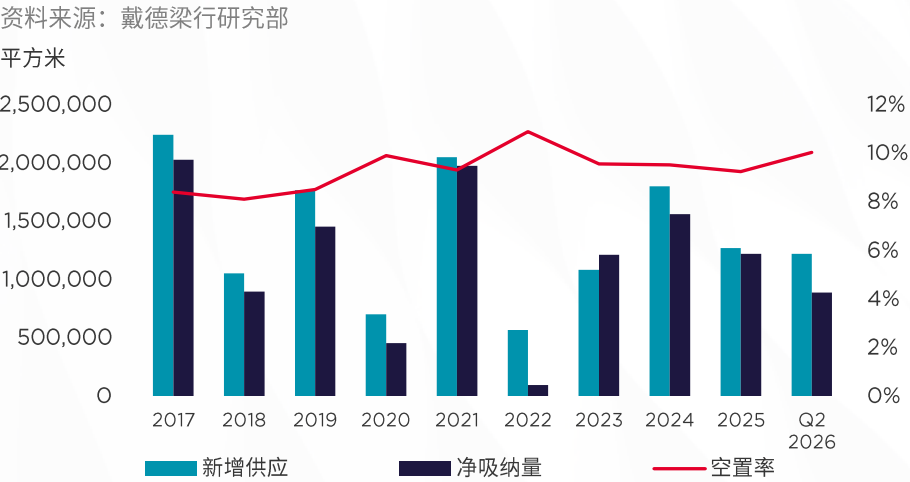


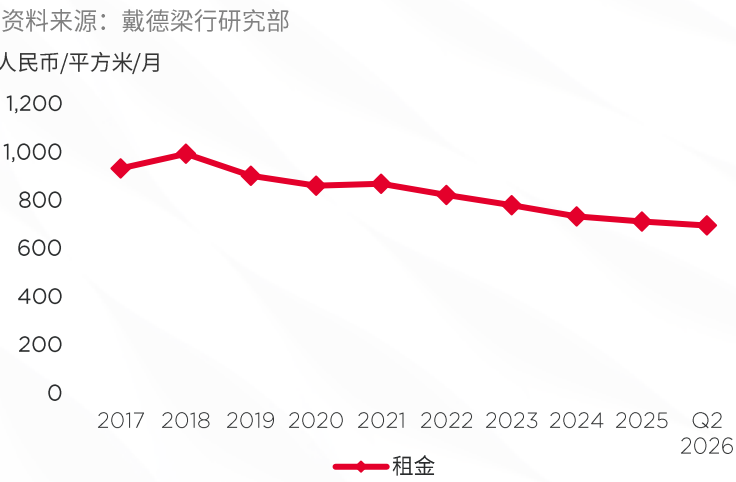
图17：上海零售物业市场数据（2026年二季度）

资料来源：戴德梁行研究部

商圈	存量 (平方米)	空置率	平均租金 (人民币/平方米/月)*
南京东路	491,660	6.1%	2,138.3
南京西路	707,738	8.1%	2,236.1
淮海中路	648,560	7.9%	1,434.2
徐家汇	314,000	4.6%	2,192.4
陆家嘴	1,029,978	5.5%	1,477.7
其他	23,983,765	10.5%	515.9
上海全市	27,175,701	10.0%	696.1

*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；

图16：上海零售物业市场历年租金走势（2017年——2026年二季度）



零售物业未来展望

展望未来，2026年下半年，丰富的促消费活动将带动上海消费增长，持续激发零售市场活力。因此，上海零售物业租赁市场需求仍然强劲，国际品牌和国内品牌纷纷来沪开设其旗舰店或首店。尽管如此，鉴于下半年大量新增供应计划入市，预计至2026年末，上海中高端零售物业市场整体空置率或将攀升至12%。鉴于88%的新项目将位于非核心商圈，其低于平均水平的租金将令上海全市平均租金继续下跌。

上海消费结构正由规模扩张转向提质升级，品质型、体验型、服务消费增速领跑。“首发上海4.0”全面升级，以制度创新、资金支持、保障配套三轮驱动，打造上海国际一流首发经济营商环境；本土“东方美学”品牌成为外籍游客必买品，客单价与复购率赶超轻奢品牌，正成为上海商业面向全球的新名片；文商旅体展深度融合成为常态，上海通过“票根经济”将演出、赛事、展览流量转化为商圈的消费增量；上海持续完善银发经济生态，文娱旅游、养生保健成为增长核心引擎。



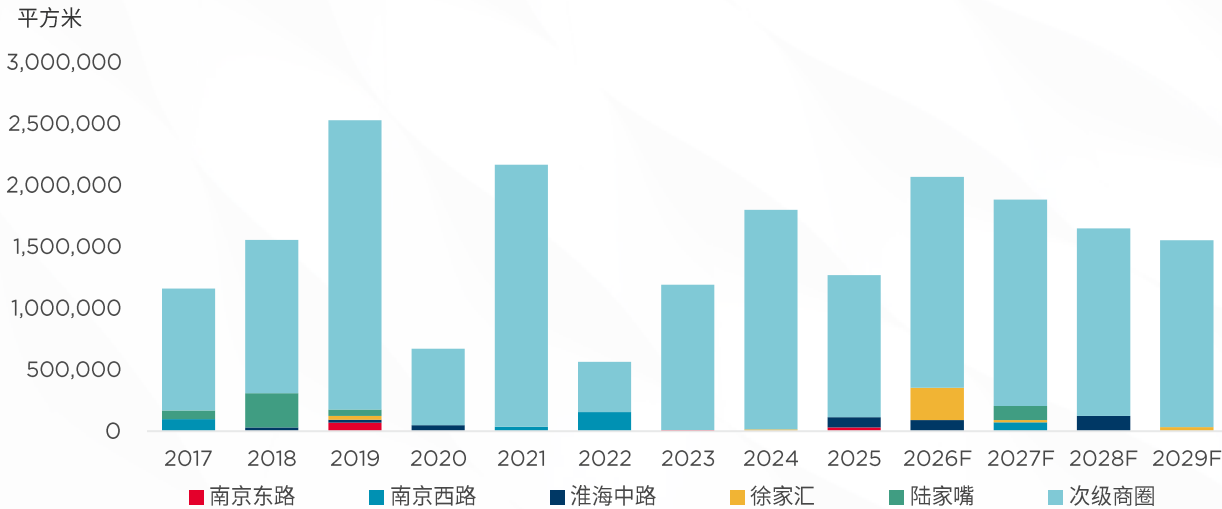
图18：
上海零售物业市场未来供应主要项目（2026年下半年—2029年）

资料来源：戴德梁行研究部

项目名称	商圈	预计开业时间	零售建筑面积 (平方米)
徐家汇中心ITC Maison	徐家汇	2026	231,417
K11 ELYSEA	淮海中路	2026	52,000
前滩太古里二期	前滩	2026	147,000
恒隆广场三期	南京西路	2026	3,080
太古源	陆家嘴	2027	115,000

图19：
上海零售物业市场历年新增供应及未来供应动态——根据子市场划分（2017年—2029年）

资料来源：戴德梁行研究部



深圳 零售物业市场 核心趋势



宋洁
商业部

leomi.j.song@cushwake.com



张晓端
研究部

xiaoduan.zhang@cushwake.com

“

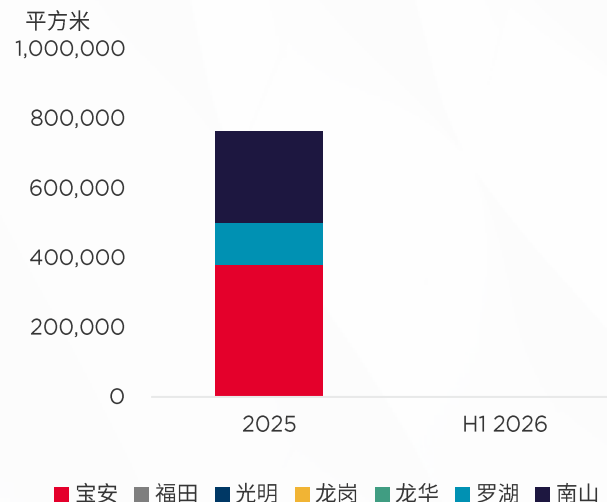
过去一年

2025年下半年至2026年上半年，深圳零售市场迎来四个项目、共计46.0万平方米的优质购物中心开业。新供应于2025年下半年集中投入运营，主要分布于宝安、南山等西部商圈。其中，深圳湾万象城二期以新奢生活主场为主题引进区域首店120余家；前海冰雪世界多业态消费场景使得冰雪经济得以在滨海城市发挥文旅乘数效应。

随着房地产市场从增量扩张进入存量提质增效阶段，由城市更新带来的商业综合体推动传统工业区向高品质复合社区转型，同时提升了项目的辐射能级：聚焦于居民日常消费的深圳大悦城开业半年总销售额突破10亿元，热度持续；深圳规模最大万象汇的开业进一步完善了空港片区消费商业配套。

图20：
深圳零售物业市场新增供应动态——
根据子市场划分（2025年—2026年上半年）

资料来源：戴德梁行研究部



零售物业需求趋势

过去一年

受宏观面多重不确定因素影响，市场整体需求承压；加上产品同质化加剧市场竞争，多数品牌扩店意愿谨慎，放缓投资节奏。但在供应端，位于交通节点的成熟优质购物中心保持客流韧性的优势，租金水平总体持稳。由此带来的品牌求稳与业主保价的博弈局面拖累优质购物中心空置面积的去化以及品牌焕新的速度。2026年年中，全市优质购物中心空置率较2025年同期微升约0.1个百分点至9.2%。处于培育期的项目则多选择优化租金策略。截至2026年年中，全市优质购物中心最优层平均租金同比下降9.0%至每月每平方米693.5元。

过去一年，按新入驻购物中心的品牌数量看，零售业态的比重为50.1%，女装、运动户外、数码电子及智能家电的占比靠前。部分传统大卖场下沉至社区拓展精品商超以及布局前置仓，进一步完善社区15分钟生活圈的配套。人体工学椅、智能床垫等健康家居品类的关注度有所上升。餐饮业态占比为40.8%，主要贡献自地方特色菜系、外地新式茶饮及中式简餐。同时，餐饮品牌在粤港澳大湾区各城市之间的流动正催化跨境消费场景的持续扩容与深度融合。

消费需求增长趋势仍有待稳固，同时未来供应项目陆续开业将进一步加剧市场竞争。不少运营商提供停车优惠、免费租借充电宝、提供宠物友好设备等提升细致服务以增加客户黏性。

图21：深圳零售物业市场历年新增供应、净吸纳量和空置率（2017年——2026年二季度）

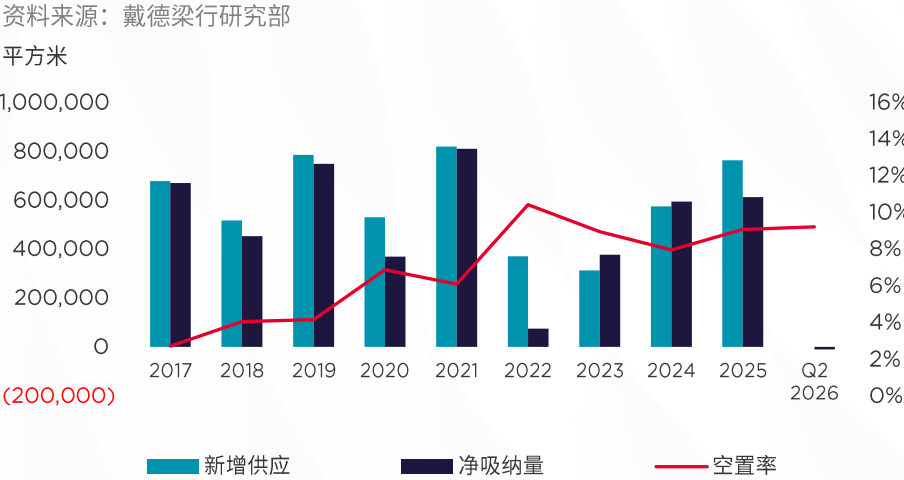


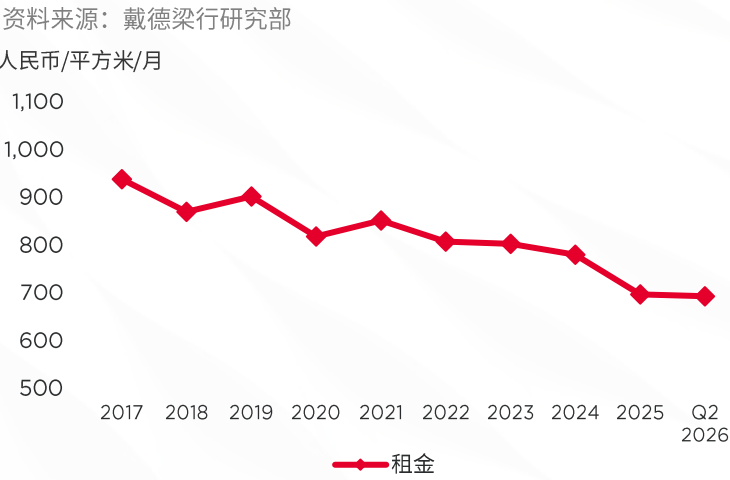
图23：深圳零售物业市场数据（2026年二季度）

资料来源：戴德梁行研究部

商圈	存量 (平方米)	空置率	平均租金 (人民币/平方米/月)*
罗湖	963,829	7.9%	718.5
福田	1,348,000	7.0%	965.0
南山	2,083,390	17.4%	654.5
龙岗	1,022,000	5.1%	533.8
宝安	1,630,000	6.5%	658.6
龙华	640,000	4.5%	467.5
光明	250,000	3.8%	475.0
深圳全市	7,937,219	9.2%	693.5

*平均租金取优质购物中心内最优租金楼层的零售业态标准铺租金平均值，按使用面积计算，不包含物业管理费和推广费等其他费用。

图22：深圳零售物业市场历年租金走势（2017年——2026年二季度）



零售物业未来展望

2026年内，深圳预计将有34.7万平方米的优质购物中心相继开业，2027年计划新增供应量将达到71.0万平方米，深圳万象龙华、鸿荣源湾区壹方等市场瞩目项目将陆续入市，逐渐织密多层次的深圳商业网络，也将有力助推基础设施与城市面貌焕新升级。此外，M80、京东天地或依托策展型体验式业态打破传统商业模式边界，推进深圳零售市场多业态融合发展。需求端来看，开放包容的人才政策为深圳构建了极具吸引力的创新创业生态。从喜茶、奈雪、茉莉奶白等新消费领域，到华为、大疆、影石、拓竹等科技新势力，这些企业高速成长并在各大购物中心密集落子的发展足迹印证了深圳“以产促消、产消互融”的良性循环。

粤港澳三地间需求的流动交互、国家免签政策的扩容以及国际航线的拓展持续为深圳的商业市场发展孕育新机。2025年，深圳的离境退税消费额超13亿元，同比增长3倍。2026年一季度，深圳旅游外汇收入为20.26亿美元，同比增幅高达43.3%，深圳逐渐成为境外游客选择的热门旅游目的地。为筹备今年11月份在深圳举办的APEC会议，深圳进一步完善基础设施及文旅消费环境，包括优化境外人士来深支付服务、提升餐饮、酒店等行业和场所的国际化服务水平、推出专题旅游线路等。预计消费环境越加完善的同时，口岸经济及跨境消费有望持续为深圳文商旅市场注入新动能。



大中华区零售物业供应/ 需求前沿趋势

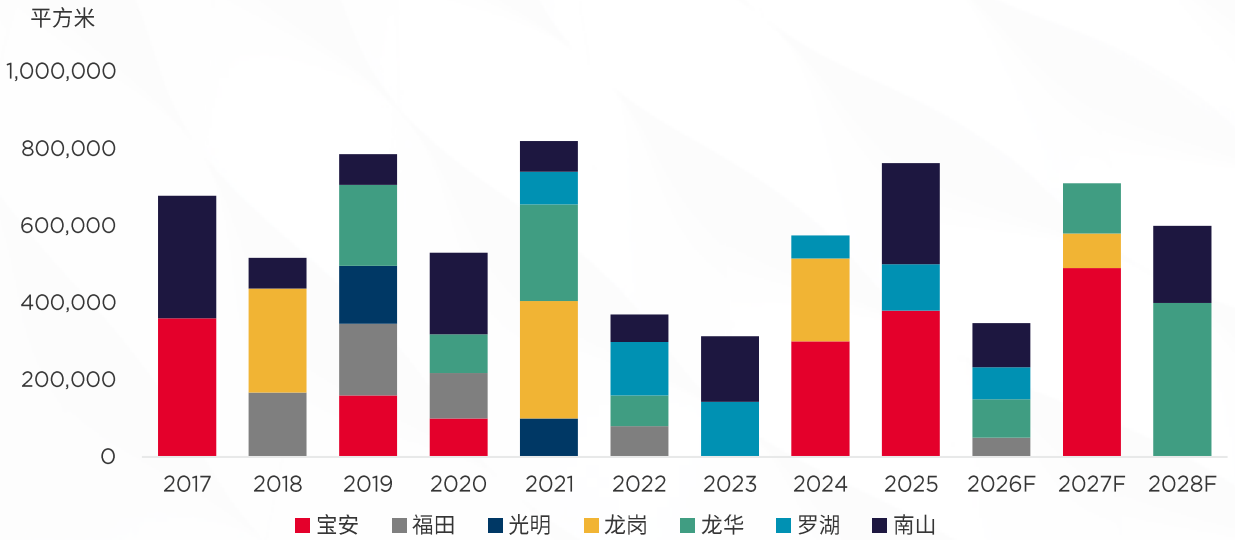
图24：
深圳零售物业市场未来供应主要项目（2026年下半年——2028年）

资料来源：戴德梁行研究部

项目名称	商圈	预计开业时间	建筑面积 (平方米)
红岭万象汇	罗湖	2026	83,000
太子湾花园城	南山	2026	114,000
深圳万象龙华	龙华	2027	130,000
鸿荣源湾区壹方	宝安	2027	300,000

图25：
深圳零售物业市场历年新增供应及未来供应动态——根据子市场划分（2017年——2028年）

资料来源：戴德梁行研究部



广州 零售物业市场 核心趋势



孙斌
商业部

ben.b.sun@cushwake.com



张晓端
研究部

xiaoduan.zhang@cushwake.com

“

过去一年

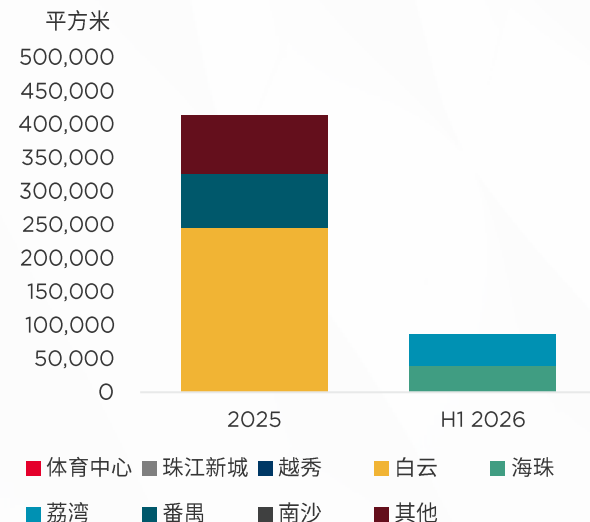
2021年7月，国务院批复广州与京沪津渝一起，率先开启“国际消费中心城市”的培育建设。经过五年的努力，广州成为全国第三个“消费+外贸”双万亿城市。2026年上半年，广州实现社会消费品零售总额5,774.8亿元，同比增长2.9%，领跑五大国际消费中心。

近五年，广州商业格局在量变扩容和质效提升两方面同步进阶。2025年至2026年上半年共迎来6个项目入市，新增供应超过50万平方米，推动全市优质购物中心总存量攀升至633.2万平方米。随着汉溪K11、聚龙湾太古里一期等优质项目落地，长隆-万博、白鹅潭等商圈加速兑现高端商业价值，有力推动了广州“5+2+4”多核商圈体系的建设。

新增供应不仅为头部品牌提供了多元化的选址空间，还助力其承接本地消费升级红利、优化市场布局。

图26：
广州零售物业市场新增供应动态——
根据子市场划分（2025年—2026年上半年）

资料来源：戴德梁行研究部



零售物业需求趋势

过去一年

过去一年，品牌方依然保持审慎的扩张策略，全市优质购物中心空置率保持平稳，较2025年同期仅微升0.1个百分点至9.3%。

面对市场压力，政府与运营方均采取了积极应对措施。过去一年，广州推出一系列措施提振消费：提速地标商圈与便民网点布局，以首店首发奖励吸引外部品牌入驻，深入实施消费品以旧换新，持续优化营商环境为企业减负。运营方除提供更具竞争力的租金条件外，还通过租金转扣点、延长免租期、提供外摆支持等方式稳定租户。同时，运营方还主动推进项目调改以贴合市场变化、保持竞争力。让利措施的普遍推行给租金带来下行压力，全市优质购物中心最优层平均租金较上年同期下降7.5%，录得每月每平方米622.5元。

业态方面，餐饮业态是近一年市场需求的主力，新入驻店铺占比达64%，领先零售业态37个百分点。其中，地方特色菜系、烘焙甜品及新式茶饮等品类均实现快速扩张。零售业态仍处于调整阶段，新入驻店铺占比为27%。超市业态在存量竞争中寻求突破——大型仓储会员店持续扩张的同时，面积更紧凑、选品更精简的折扣超市热度也不断攀升。另外，情绪消费热度不减：宠物经济持续升温；契合消费者文化认同需求的文创类产品引发消费热潮；毛绒玩具及IP品牌门店亦保持扩张态势。

图27：广州零售物业市场历年新增供应、净吸纳量和空置率（2017年——2026年二季度）

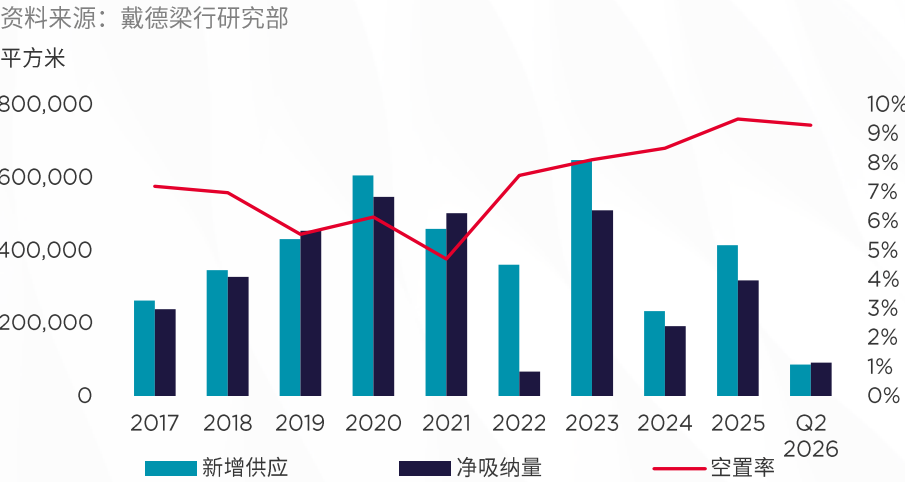


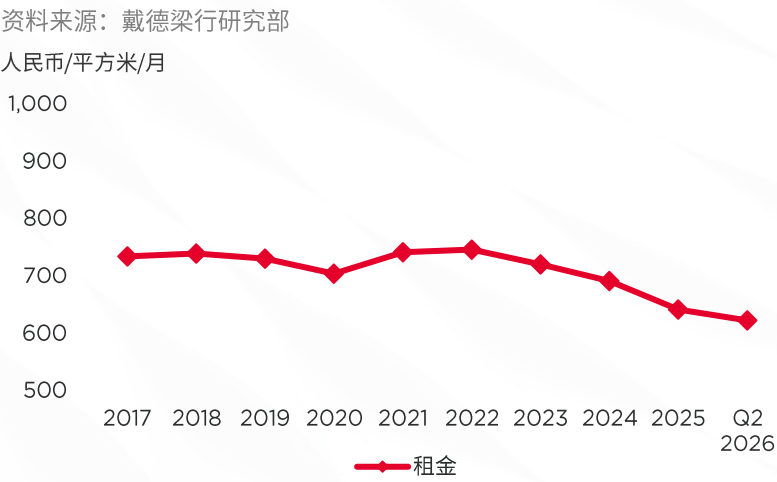
图29：广州零售物业市场数据（2026年二季度）

资料来源：戴德梁行研究部

商圈	存量 (平方米)	空置率	平均租金 (人民币/平方米/月)*
体育中心	867,800	1.7%	1,748.1
珠江新城	604,359	11.7%	834.3
越秀	477,200	7.9%	747.5
白云	984,300	12.7%	392.9
海珠	406,000	1.8%	485.0
荔湾	572,337	25.4%	423.6
番禺	784,225	4.2%	392.5
南沙	383,530	2.3%	250.0
其他	1,251,772	11.6%	311.5
广州全市	6,331,523	9.3%	622.5

*平均租金取优质购物中心内最优租金楼层的零售业态标准铺租金平均值，按使用面积计算，不包含物业管理费和推广费等其他费用。

图28：广州零售物业市场历年租金走势（2017年——2026年二季度）



零售物业未来展望

2026年下半年至2027年，广州预计还将新增约155万平方米优质购物中心，涵盖天河合生汇、白鹅潭万象城、砂之船广州奥莱公园及聚龙湾太古里二期等项目。供应端的集中放量将在短期内加大市场去化压力，但依托广州扎实的消费基本盘，核心区位优质资产仍受到青睐，SKP、龙湖等优质运营商也将相继落子广州。存量市场竞争加剧，对商业运营团队的精细化运营能力提出了更高要求。

在政策层面，为优化商业功能空间布局、提升存量物业运营效能，政府正积极推行“建管分离、建营分离”模式。通过吸引更多具备成熟操盘经验的优质经营主体参与商业运营，从而激发市场活力，推动商业创新与良性竞争。金融支持亦同步加码：2026年4月出台的《广州市关于进一步加大金融支持促消费力度若干措施》，从供给优化、产品创新、服务配套等维度破解消费领域金融服务痛点，充分激发消费市场潜力。政府从供需两端发力，一手抓运营机制改革提升商业供给质量，一手抓金融政策激活消费端潜力，将为广州商业市场活力释放与业态升级提供有力支撑。



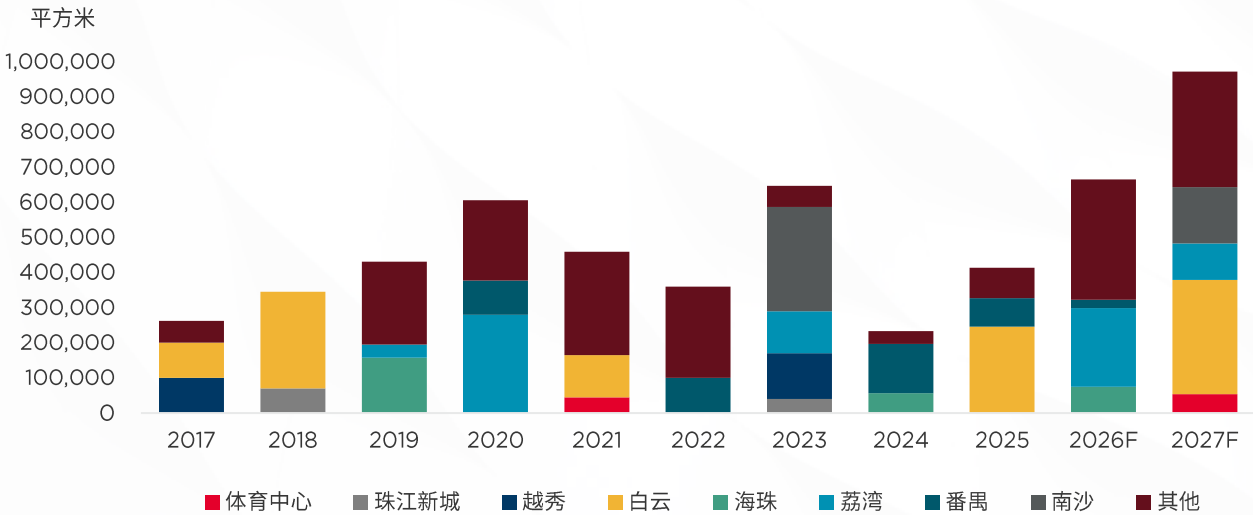
图30：
广州零售物业市场未来供应主要项目（2026年下半年—2027年）

资料来源：戴德梁行研究部

项目名称	商圈	预计开业时间	零售建筑面积 (平方米)
天河合生汇	其他	2026	134,000
广州白鹅潭万象城	荔湾	2026	177,025
聚龙湾太古里二期	荔湾	2027	103,563

图31：
广州零售物业市场历年新增供应及未来供应动态——根据子市场划分（2017年—2027年）

资料来源：戴德梁行研究部



成都 零售物业市场 核心趋势



罗安琼
商业部

ann.luo@cushwake.com



贾莹
研究部

ivy.jia@cushwake.com

“

过去一年

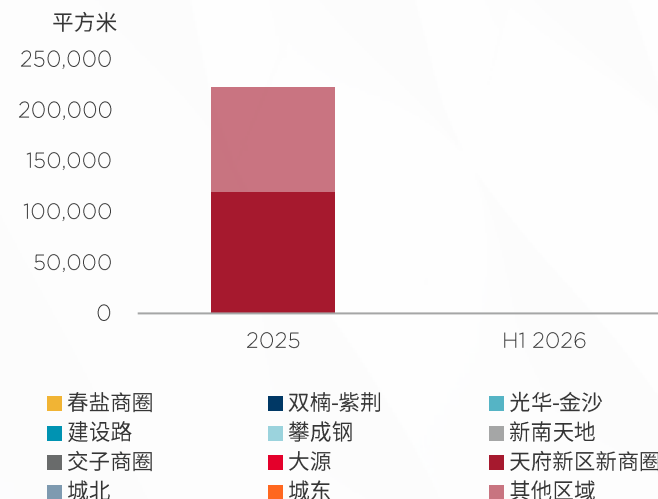
成都消费品市场持续扩容，2026年上半年成都社会消费品零售总额5,709.4亿元，同比增长1.6%，增速收窄4.5个百分点。

2025年成都优质零售物业市场共计录得2宗新增供应，其中一宗位于天府新区新商圈，新项目的入市为这个新兴商圈带去了新鲜力量，商业氛围再次提升。2026年暂未录得新增供应，全市存量维持在850万平方米。

在消费增速放缓和消费需求迭代的背景下，购物中心持续围绕品牌、场景及运营内容进行优化，不断提升项目吸引力和消费体验。与此同时，新业态、新模式不断涌现，进一步丰富了市场供给，也为消费升级提供了更多可能。

图32：
成都零售物业市场新增供应动态——
根据子市场划分（2025年——2026年上半年）

资料来源：戴德梁行研究部



零售物业需求趋势

过去一年

过去一年成都优质零售物业市场无新增供应，大规模调改项目进入正常运营阶段，全市优质零售物业空置率同比下跌0.4个百分点至8.5%。尽管如此，在持续谨慎的消费情绪下，市场竞争激烈，全市最优层租金较去年同期下降0.6%至每月每平方米583.1元。

零售方面，过去一年户外运动品牌在成都市场保持较高活跃度。品牌方一方面通过门店拓展提升市场覆盖，NNormal、icebreaker等国际品牌相继落地太古里开设首店；另一方面它们还通过打造特色化门店空间强化消费体验，NB Grey R (New Balance)、DESCENTE迪桑特于太古里完成门店焕新升级。户外运动赛道正逐渐成为提升购物中心品牌吸引力的重要方向。餐饮方面，餐饮业态在优质零售物业中的重要性持续增强。根据不完全统计，2026年上半年新开品牌中餐饮品牌占比超过20%，其中奶茶、咖啡等轻餐饮品牌表现活跃，如泰柯茶园、李山山等。服务业态方面，儿童体验、教育等品牌持续扩张，2026年上半年新开品牌中，儿童服务类品牌占比达到13%。此类业态能够提升消费者停留时间，并带动餐饮、零售等关联消费，预计未来此类业态有望成为盘活低效购物中心的重要推手。

图33：成都零售物业市场历年新增供应、净吸纳量和空置率（2017年——2026年二季度）

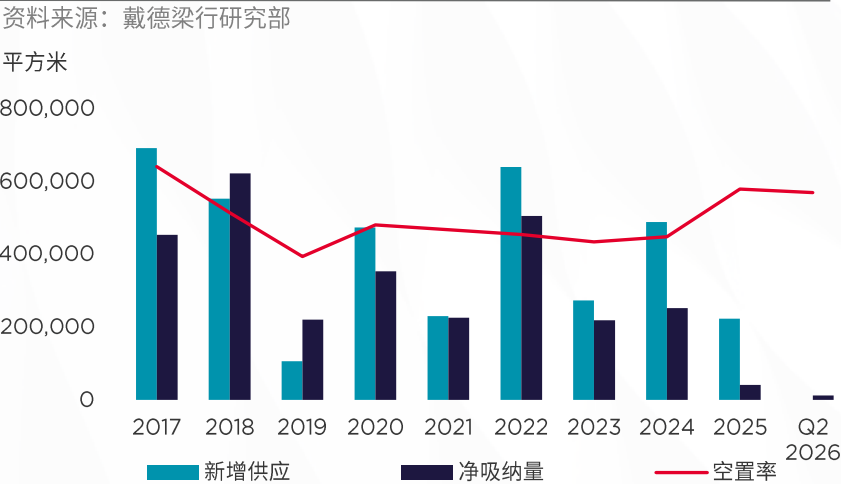


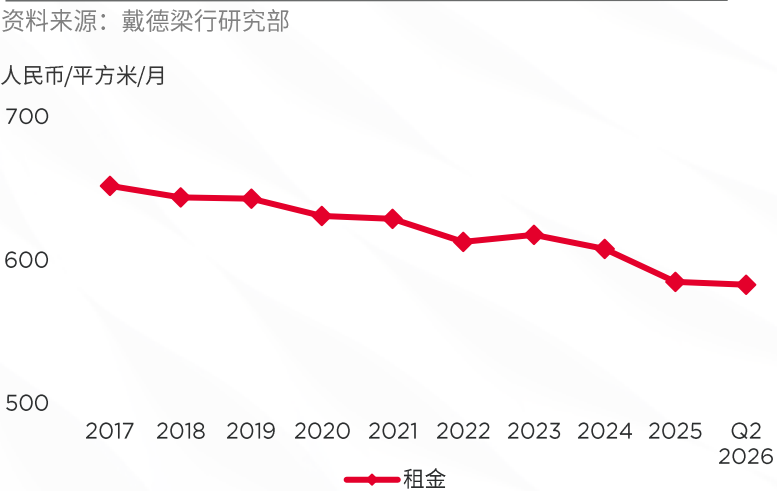
图35：成都零售物业市场数据（2026年二季度）

资料来源：戴德梁行研究部

商圈	存量 (平方米)	空置率	平均租金 (人民币/平方米/月)*
春盐商圈	1,191,556	22.2%	1,359.7
双楠-紫荆	513,000	12.0%	570.8
光华-金沙	306,171	3.0%	428.3
建设路	820,700	15.4%	329.4
攀成钢	712,239	2.0%	839.3
新南天地	281,773	4.9%	722.2
交子商圈	1,386,400	5.1%	523.8
大源	695,000	2.9%	352.9
城北	958,300	6.7%	457.6
城东	235,000	2.0%	368.9
天府新区新商圈	534,000	3.0%	333.8
其他区域	864,784	7.2%	434.3
成都市	8,498,923	8.5%	583.1

*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；

图34：成都零售物业市场历年租金走势（2017年——2026年二季度）



零售物业未来展望

2026年下半年至2028年成都将有约55万平方米优质购物中心入市。其中，天府新区新商圈供应规模约25万平方米，区域商业氛围日趋完善。此外，伴随城市更新工作的推进，成都还将涌现更多体现城市烟火气、展现当地文化的非标商业。

在新增供应放缓、消费回归价值理性的背景下，成都优质零售物业调改呈现高频化、常态化趋势。为持续提升项目吸引力，运营方不断推进品牌业态更新，并通过空间焕新、主题活动及社群运营等方式丰富消费体验，持续挖掘消费者需求。购物中心的角色也正从传统的空间提供者，向消费内容运营者与场景营造者转变。

今年2月，《成都市消费新业态新模式新场景试点项目及资金管理办法》发布，重点支持首发经济、服务消费、IP消费三大领域。预计未来，随着政策支持力度持续加大，成都零售市场将进一步围绕消费内容创新与体验场景打造进行升级，商业项目将通过引入特色品牌、强化IP运营及完善消费服务等方式提升差异化竞争能力，推动更多具有创新性和示范效应的消费场景落地。



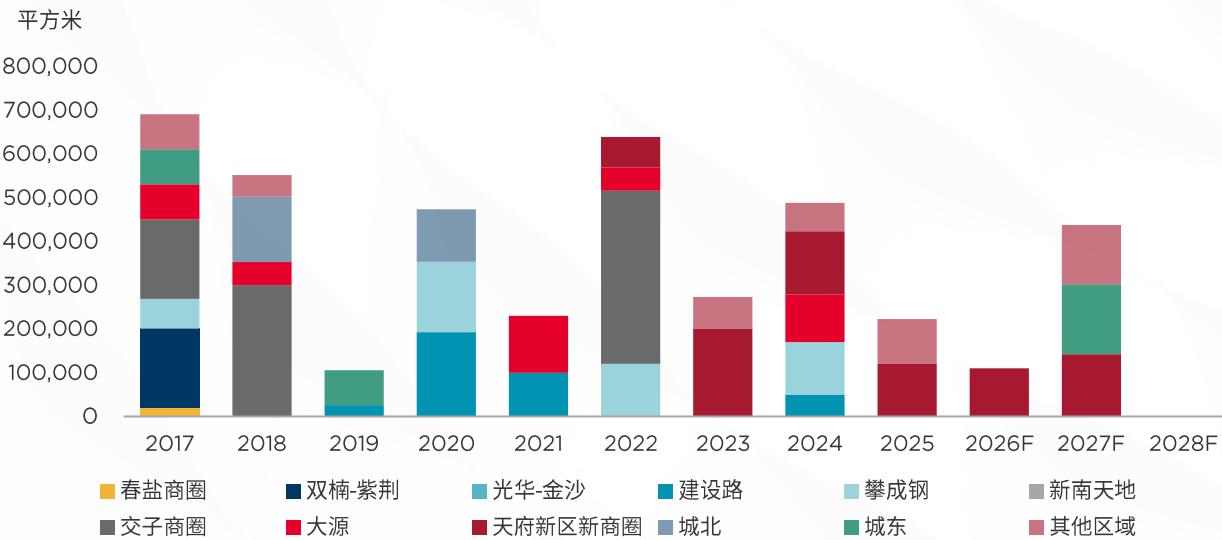
图36：
成都零售物业市场未来供应主要项目（2026年下半年—2028年）

资料来源：戴德梁行研究部

项目名称	商圈	预计开业时间	零售建筑面积 (平方米)
麓湖隐溪川	天府新区新商圈	2026	110,000
成华和悦广场	城东	2027	160,000
银泰 INPARK	天府新区新商圈	2027	142,000
成都万象天地	其他	2027	136,000

图37：
成都零售物业市场历年新增供应及未来供应动态——根据子市场划分（2017年—2028年）

资料来源：戴德梁行研究部



香港 零售物业市场 核心趋势



萧亮辉
香港董事总经理

john.siu@cushwake.com



邓淑贤
研究部

rosanna.tang@cushwake.com

“

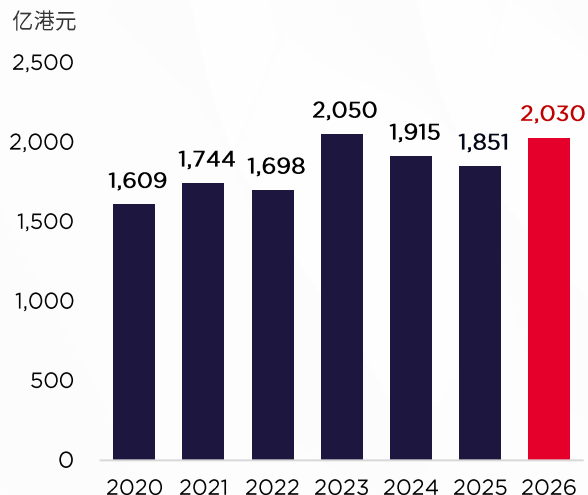
过去一年

过去一年，香港入境旅客数字持续稳步增长，2026年首六个月访港旅客数字录得超过2,670万人次，同比上升约13%。在人民币走强的支持下，加上住宅市场畅旺和各经济指标改善所带来的财富效应继续推动本地消费保持坚韧，香港零售业销售货额已连续十四个月录得同比增长。

2026年1至6月零售业销售货额总计录得约2,030亿港元，同比录得9.6%升幅。在各主要零售类别中，“珠宝及钟表”最受旅客欢迎，同时受惠于金价上扬，同比大升25.1%；其次为“服装及配饰”和“药物及化妆品”，分别录得4.6%及4.5%的按年增幅。

图44：
香港1-6月零售业销货价值
(2020年—2026年)

资料来源：香港政府统计处，戴德梁行研究部



零售物业需求趋势

过去一年

由于访港旅客数字维持增长，加上各经济指标持续改善，推动本地和旅客消费活动，进一步提振本地和非本地零售商对香港零售市场的信心。2026年第二季核心区一线街铺平均空置率从2025年同期的9.7%下降至5.4%。其中，尖沙咀及旺角的空置率分别降至8.3%和8.6%，而铜锣湾和中环则在第一季和第二季连续录得0%空置率。各核心区主街均录得新租赁活动，当中以来自药妆和珠宝钟表品牌的租赁需求最为殷切，以把握旅客人流增加所带来的消费商机。

过去一年的瞩目租赁成交包括本地连锁药房誉城药房扩充至铜锣湾罗素街一个超过4,800平方呎的多层铺位；而本地连锁药房品牌万宁亦于同一街道承租一个面积约1,630平方呎的地铺。在中环，内地服装品牌海澜之家及知名葡式蛋挞品牌Manteigaria也于皇后大道中开设香港首店，涉及面积分别约2,250及580平方呎。与此同时，护肤品牌OROGOLD亦进驻同一街道上一个逾700平方呎的地铺。另外，英皇钟表珠宝于尖沙咀广东道租用一个面积约640平方呎的地铺。

一线街铺租金方面，铜锣湾及中环继续领跑市场复苏，年初至今租金分别上升1.8%及1.9%，反映本地及海外零售商均偏好这两个核心地段。同时，旺角凭借相对较低且具吸引力的租金水平(年初至今升幅1.2%)，吸引更多不同类型品牌进驻。然而，受奢侈品市场增长放缓影响，向来由高端品牌支持的尖沙咀表现受压，年初至今租金下跌2.1%

图45：香港一线街铺平均租金（2020年—2026年二季度）

资料来源：戴德梁行研究部

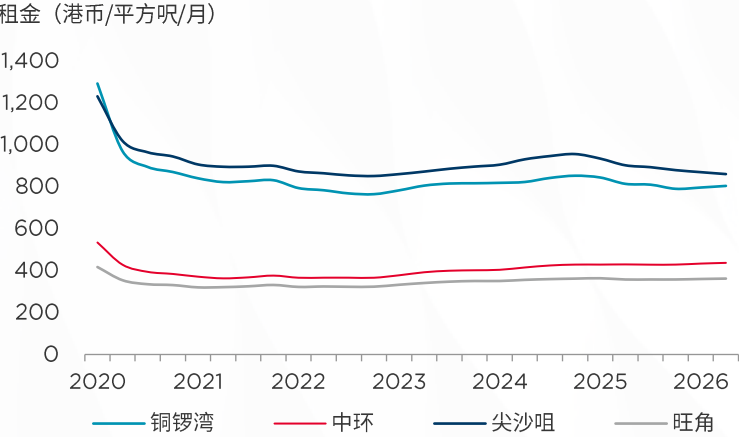


图47：香港一线街铺平均租金（2026年二季度）

资料来源：戴德梁行研究部

区域	平均租金 (港币/平方呎/月)	2026下半年预测
铜锣湾	804	▲
中环	437	▲
尖沙咀	860	▲
旺角	362	▲
香港平均	616	▲

图46：香港餐饮业平均租金（2020年—2026年二季度）

资料来源：戴德梁行研究部

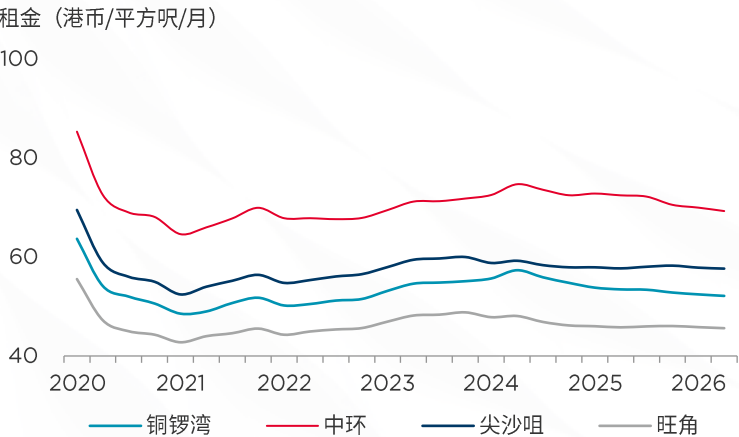


图48：香港一线街铺空置率（2026年二季度）

资料来源：戴德梁行研究部

区域	空置率	2026下半年预测
铜锣湾	0%	■
中环	0%	■
尖沙咀	8.3%	■ / ▼
旺角	8.6%	■ / ▼
香港平均	5.4%	■ / ▼

零售物业未来展望

展望未来，在访港旅客人数持续增长，以及人民币走强推动旅客消费逐步恢复的支持下，我们预计2026年下半年香港零售市场将继续保持稳步复苏势头。与此同时，当前租金水平仍具吸引力，预计将持续吸引新零售商进驻市场，尤其是将香港视为在亚洲拓展区域业务战略跳板的国际品牌。

然而，鉴于消费模式转变，以及更多定位大众化的品牌进驻核心区一线街铺，我们认为短期内街铺租金将会以温和复苏为主，而非出现大幅上升。受惠于强劲的旅客人流，铜锣湾及中环预计将继续成为品牌扩张及开店活动的焦点区域。在此带动下，我们预计2026年下半年铜锣湾及中环的街铺租金将继续领涨市场，升幅介乎3%至5%；而尖沙咀及旺角的租金表现则有望温和上升，预计幅度约为1%至2%。



图49：
香港零售物业市场主要租赁成交（2026年上半年）

资料来源：戴德梁行研究部

商铺地址	区域	租户	类型	租赁面积 (平方呎, 实用面积)
罗素街22-24号地下,1,2,3楼	铜锣湾	誉城药房	美妆及护肤	4,830
皇后大道中77号地下及地库	中环	海澜之家	服装及配饰	2,250
罗素街8号英皇钟表珠宝中心地下1-2号铺	铜锣湾	万宁	美妆及护肤	1,630
皇后大道中53号地铺	中环	OROGOLD	美妆及护肤	730
广东道16号地铺	尖沙咀	英皇钟表珠宝	珠宝及钟表	640

备注：香港的零售市场分析只计算各核心街区最优质的一线地段
铜锣湾：罗素街，启超道
中环：皇后大道中，毕打街
尖沙咀：广东道，海防道
旺角：西洋菜南街，亚皆老街

台北 零售物业市场 核心趋势



颜炳立

台湾分公司董事总经理

billy.pl.yen@cushwake.com



李易璇

研究部

eason.i.h.lee@cushwake.com

“

过去一年

回顾2025年，台北零售市场维持稳定，内需消费及观光人流持续支撑主要商圈表现，新开幕商场包括南港LaLaport及信义Dream Plaza，进一步增加消费者在餐饮购物上的选择。

整体而言，市场需求维持稳健，品牌展店态度审慎正向，并持续于北市精华商圈寻找合适据点，显示实体门市在提升品牌曝光与消费体验方面仍具重要性。



零售物业需求趋势

过去半年

观察2026年上半年，台北零售市场整体维持稳定，租金水平未见明显波动。

空置率方面，忠孝商圈受大巨蛋赛事及演唱会带动夜间经济，空置率约介于7%至9%，并持续维持于个位数区间；中山南京商圈内线形公园及地下街稳定发挥聚客效果，支撑商业动能，空置率介于4~5%；西门商圈持续凭借观光知名度及海外旅客人流，维持商圈热度，空置率约在5%上下波动。

图52：台北主要零售商圈市场数据（2026年二季度）

资料来源：戴德梁行研究部

商圈	空置率	租金范围 (新台币/坪/月)	未来一年走势
忠孝商圈	8.84%	8,000-11,000	■
中山南京商圈	4.70%	7,200-12,300	■
西门商圈	4.96%	9,600-16,000	■

*只考虑主要商圈沿街店面，除非特别说明，所有数据都是按照毛面积计算，租金不包括管理费及其他开支；
*面积换算：1坪=35.58平方尺=3.3平方米。

图50：西门商圈租金/空置率（2022年—2026年二季度）

资料来源：戴德梁行研究部

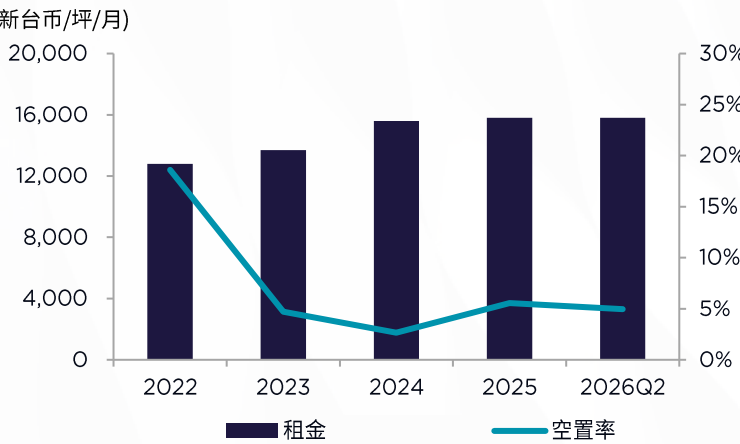


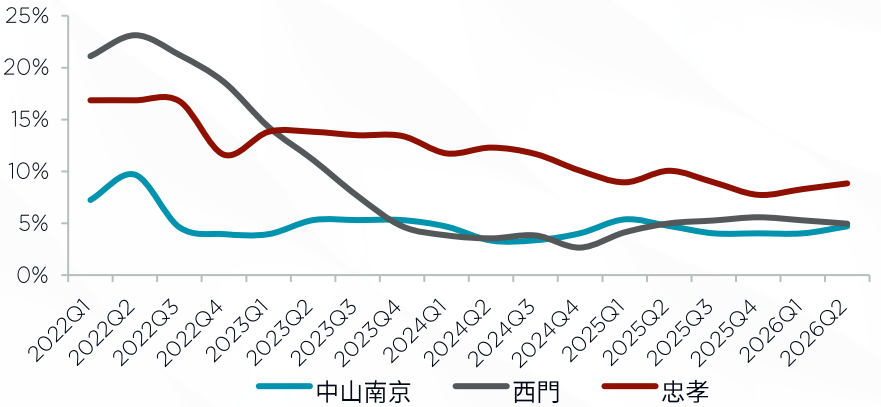
图51：台北主要新店开幕（2026年二季度）

资料来源：戴德梁行研究部

商圈名称	路段	租户	面积 (坪)
忠孝商圈	忠孝东路四段	TOWER WATCH	24
中山商圈	中山北路二段	克莱亚	22
西门商圈	武昌街二段	手信坊	18
西门商圈	成都路	宝雅	330

图53：台北主要零售商圈各季度空置率（2022年—2026年二季度）

资料来源：戴德梁行研究部



零售物业未来展望

预期未来一年整体经济环境将维持稳健，内需消费及观光人流可望持续支撑市场；但出国旅游及海外消费分流情形仍在，整体零售市场预期延续平稳格局，后续走势仍具变量。

远东 Garden City 预计于2026下半年全区营运，台北市零售场域与消费选择将进一步增加，其品牌内容、客群及消费特色倍受关注。另一方面，既有沿街店面商圈的差异化定位发展渐趋明显，各商圈逐渐形成不同的客群结构，尽管在线通路持续发展，实体门市作为高曝光价值与消费者体验的双重角色下，品牌预期将更依循各商圈定位属性与社群声量，持续锁定商圈内的精华点位，以进行更精准的通路布局。



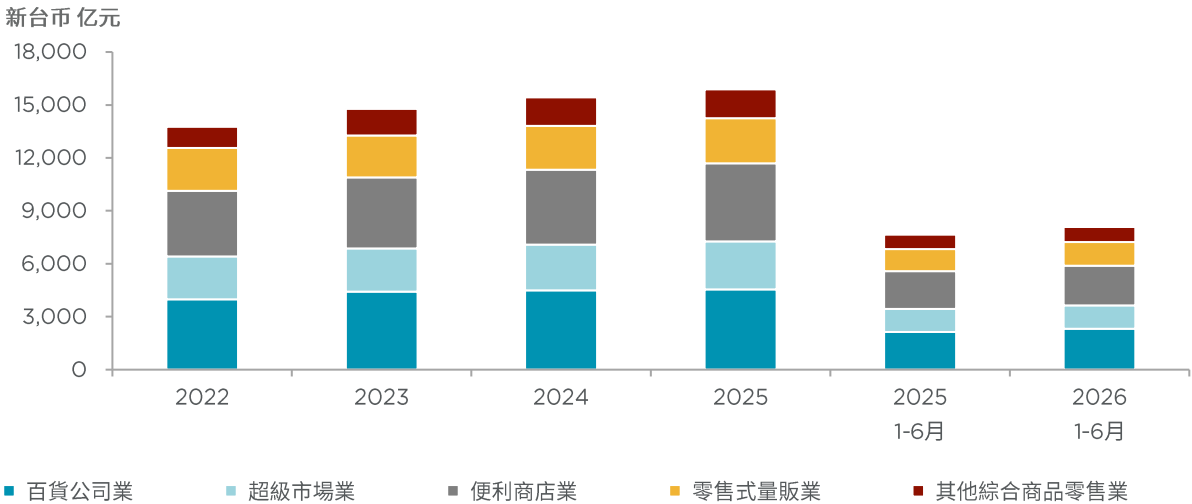
图54：
台北零售物业市场未来供应主要项目（2026年下半年——2030年）

资料来源：戴德梁行研究部

项目名称	区域	预计开业时间	营业面积（坪）
远东Garden City 主体商场	台北市信义区	2026	42,000
台北双星	台北市中正区	2029	49,000
远东百货宝庆店	台北市中正区	2029	14,000
南港SKY PARK	台北市南港区	2030	30,000

图55：
台湾综合商品零售营业额
（2022年——2026年1月至6月）

资料来源：经济部统计处，戴德梁行研究部



要点总结

- 2026年上半年，中国社会消费品零售总额24.9万亿元，同比增长1.3%，增速较去年同期收窄3.7个百分点，消费规模增速放缓。
- 截至2026年二季度，中国15个主要城市的中高端商场存量达到1.23亿平方米。据预测，截至2028年中国零售市场还将迎来约1,800万平方米的新增供应。
- 受消费信心尚未完全恢复的影响，2026年上半年，中国15个主要城市的空置率较去年二季度小幅上升0.1个百分点，至11.2%。
- 尽管中国消费复苏尚未完全企稳，依托提振消费政策落地以及新零售业态的亮眼表现，大中华区零售物业市场前景依旧向好。

大中华区业务联系人



甄仕奇

中国区商业部 董事总经理
duke.sq.zhen@cushwake.com



黎庆文

华东区 董事总经理
kelvin.qw.li@cushwake.com



萧亮辉

香港 董事总经理
john.siu@cushwake.com



孟祎

北区商业部 董事
amy.y.meng@cushwake.com



孙斌

广州商业部 董事
ben.b.sun@cushwake.com



颜炳立

台湾分公司 董事总经理
billy.pl.yen@cushwake.com



宋洁

深圳商业部 董事
leomi.j.song@cushwake.com



唐正艺

重庆商业部 董事
ellie.zy.tang@cushwake.com



罗安琼

成都商业部 助理董事
ann.luo@cushwake.com

大中华区研究部联系人



Shaun Brodie

华东区

研究部主管

shaun.fv.brodie@cushwake.com



魏东

华北区

研究部主管

sabrina.d.wei@cushwake.com



张晓端

华南及华中区

研究部主管

xiaoduan.zhang@cushwake.com



邓淑贤

香港

研究部主管

rosanna.tang@cushwake.com



李易璇

台湾

研究部助理董事

eason.ih.lee@cushwake.com

这篇报告是由戴德梁行华西区贾萱撰写，相关信息收集及数据分析由杨丽英，冀杨，温宁，林颖丝，钟荔，罗明慧和林欣颖完成，由李燕校对。

为更好地服务客户，戴德梁行研究部在各个领域建立了“卓越中心”如资本市场，工业物流，零售商业等。如对戴德梁行华西区及政策研究有任何问题，请联系：



戴德梁行官方微信



戴德梁行订阅中心

贾萱

华西区

研究部主管

ivy.jia@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350多个办公室，拥有53,000名专业员工。在大中华区，23家分公司合力引领市场发展。2025年公司全球营业收入达103亿美元，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www.cushmanwakefield.com.cn或关注我们的官方微信（戴德梁行）。

©2026 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

Better never settles