2020中国购物中心租金趋势报告

REPORT ON RENT TRENDS OF CHINA SHOPPING MALL IN 2020



联商网零售研究中心

2020.06

目 录

CONTENTS

数据来源及法律声明

前言

一、2019年社零承压，购物中心并购多发

1.社零消费增长仍旧承压

2.零售各业态增长放缓

3.购物中心行业并购多发

4.购物中心开业数量略跌

二、2019年购物中心空置率增加，2020更难

1.一二线城市购物中心面积高于低线城市

2.购物中心空置率有所提升

3.2019全国购物中心租金规模超6000亿

三、2017-2019年大陆开发商和港资开发商租金收入对比

1.四个趋势看商业地产企业租金收入发展

2.16家商业地产企业租金收入细探

四、大陆开发商和港资开发商近三年内地发展情况

1.近三年各商企内地发展特性分析

2.各商企2019内地新开商场回顾

3.各商企未来规划展望

五、未来国内购物中心租金收入的发展趋势

1. 高端购物中心租金收入趋涨

2. 社区购物中心租赁活跃度下降

3. 零售品牌购物中心租赁需求加大



.com 联商网 linkshop 中国零售门户网站

法律声明

本报告数据来源：

1.联商网零售研究中心通过深度调研、调查问卷等形式，与部分企业代表、机构及行业专家、消费者等进行深入交流，获得相关一手信息和数据。

2.行业企业/机构发布的数据、行业媒体采访数据、行业资深专家公开发表的观点、政府公开数据与信息、宏观经济数据、企业财报数据等。

本报告法律声明：

1.本报告由联商网零售研究中心独立制作和发布。报告中所有的文字、图片、表格均受到中国知识产权法律法规的保护，未经本机构书面许可，任何组织和个人不得使用报告中的信息用于商业目的；任何非商业性质的报道、摘录及引用请务必注明版权来源。

2.本报告中的数据均采用研讨、调研或二手数据研判所得，部分数据未经相关企业直接认可；同时限于数据可得性等客观因素，部分数据未必能够完全反映真实市场情况。本报告仅供组织和个人作为市场参考资料，联商网零售研究中心不承担因使用本报告而产生的法律责任。

linkshop.com 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

前 言

租金收入的高低直接影响购物中心的进账，进而影响背后运营商/开发商的财务收益。

研究（头部）商业地产企业（历年）租金收入情况，不仅为企业优化购物中心资产配置和运营调整建立方向，还能呈现中国零售商信心指数变化，有助于行业清晰了解当前商业地产主体经营现状，亦是窥测城市商圈发展的窗口，也为剖析当下消费市场冷热面提供重要依据。

linkshop 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

第一章

2019年社零承压，购物中心并购多发

1.社零消费增长仍旧承压

2.零售各业态增长放缓

3.购物中心行业并购多发

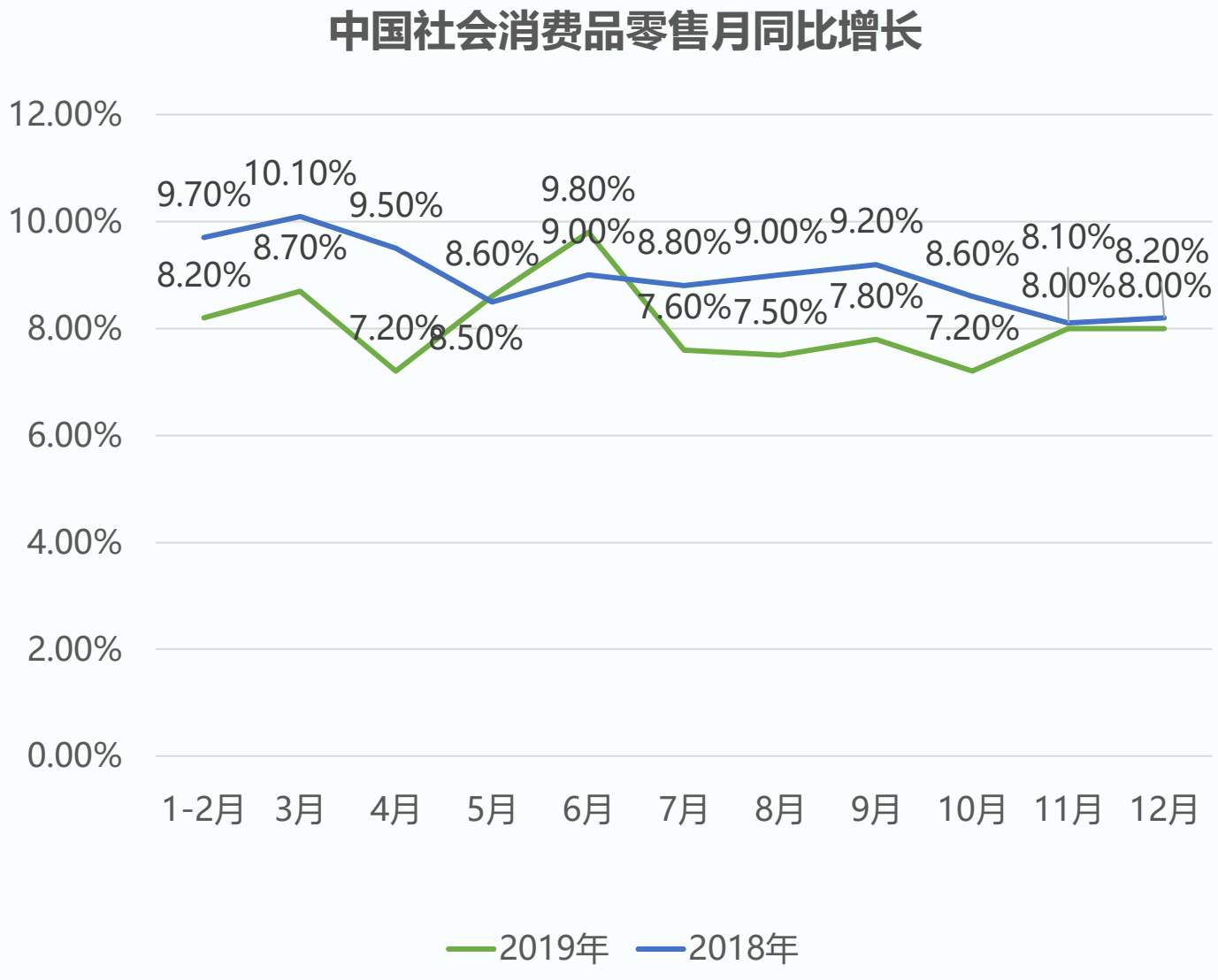
4.购物中心开业数量略跌



1.社零消费增长仍旧承压

国家统计局数据显示，2019年中国消费市场运行平稳，实现社会消费品零售总额41.16万亿元，同比增长8.0%。

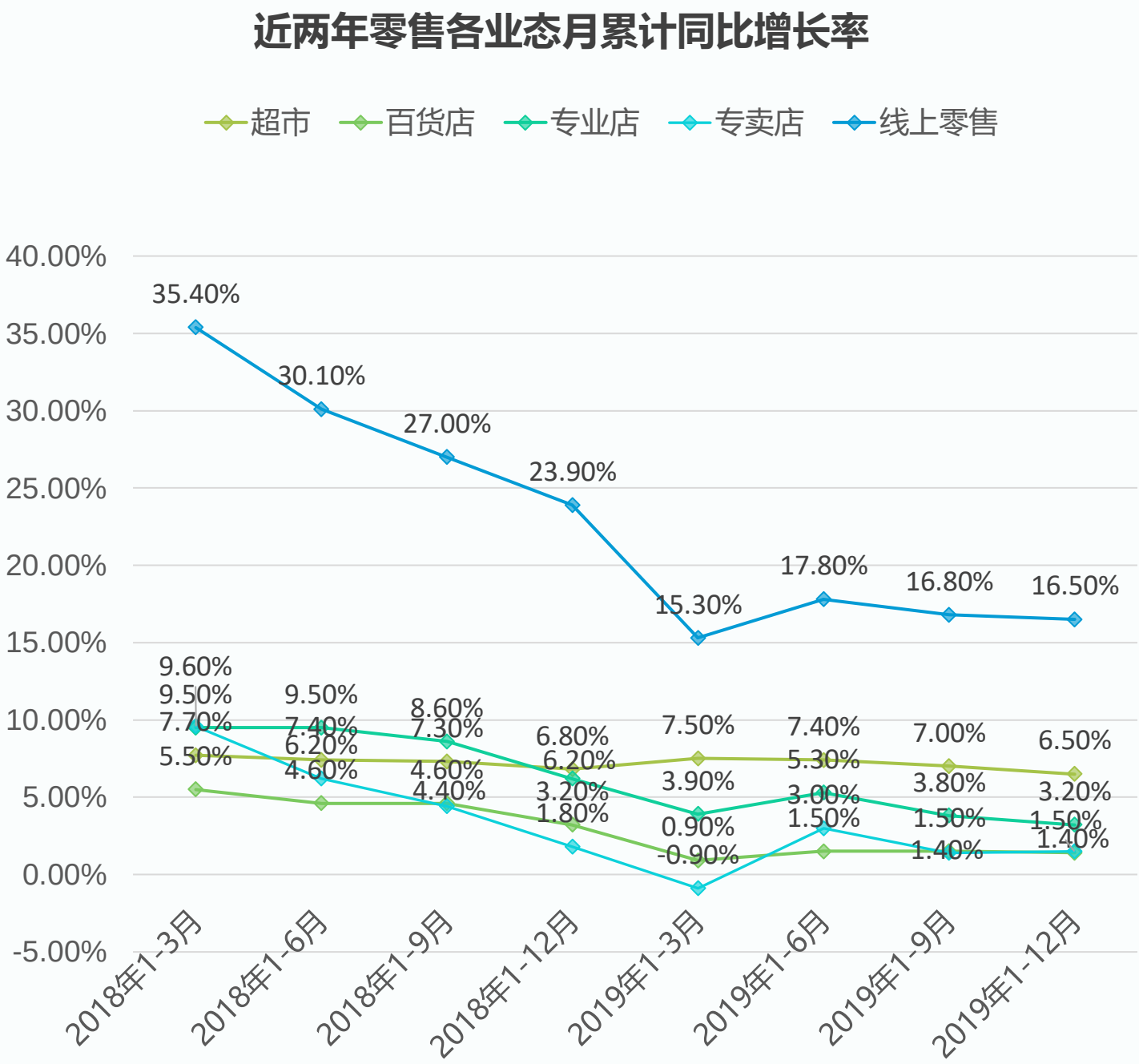
实际上与2018年相比，全年增长下降1个百分点，每个月均有不同程度的增速放缓，我国社零增长仍旧承压。



数据：国家统计局 联商网零售研究中心

2.零售各业态增长放缓

综合零售各业态来看，2019年，超市、百货店、专卖店、专业店、线上零售都有不同程度的增长放缓趋势，其中专卖店在一季度出现负增长，百货店下跌最为严重。



数据：国家统计局 联商网零售研究中心

3.购物中心行业并购多发

商业地产进入存量时代，获取优质商业项目资源的重要性正在显著提升。2019年全国发生数十起商业项目的并购重组。如黑石集团收购塔博曼旗下三家购物中心50%股权。

2019全国主要商业项目并购一览表

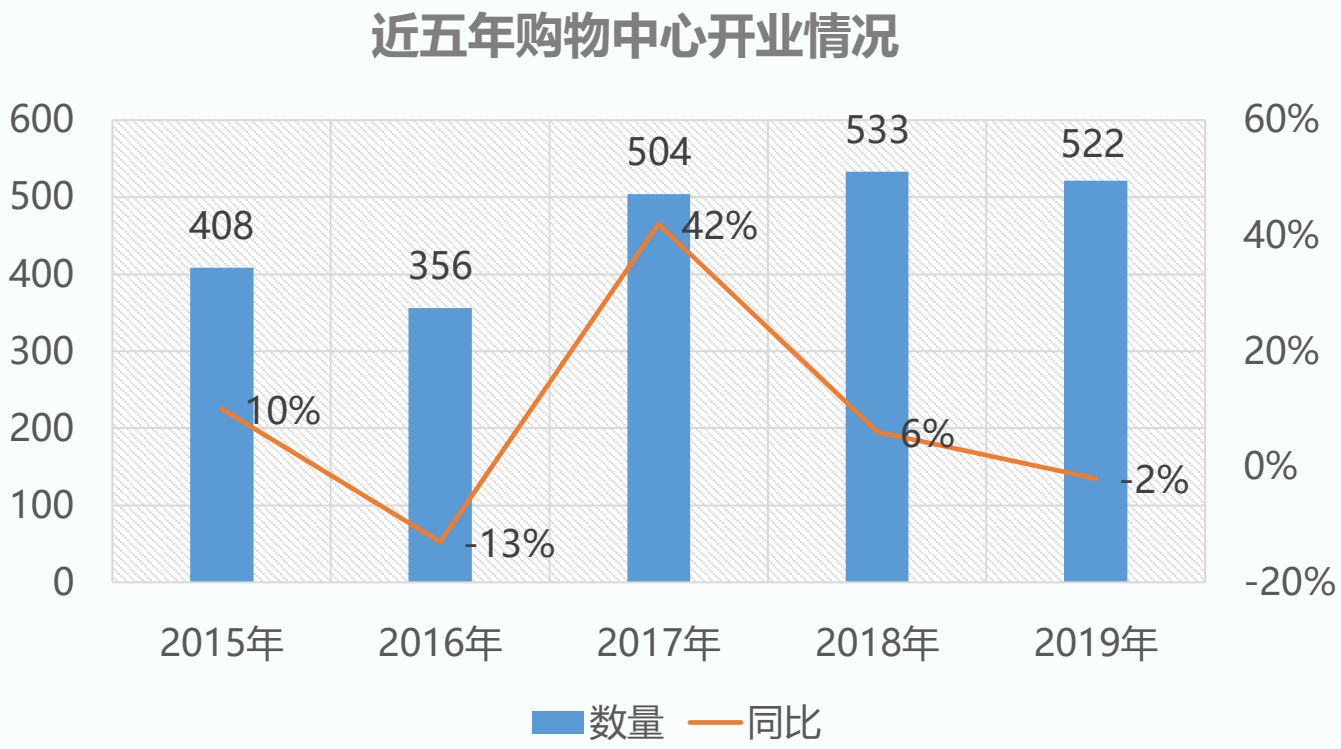
标的	收购方	出售方	价格(亿元)
京通罗斯福广场	领展基金	新加坡ARA	25.6
北京鼎好大厦	啟城投资 颢腾投资	北京鼎固投资	57.2
大钟寺中坤广场	今日头条	中坤集团	90
安贞华联商厦	远洋资本 北京华联集团		21
火神庙商业中心	大悦城控股	北京王府井集团	
绿地黄埔滨江项目	博枫资产	绿地香港	132
北外滩一方大厦	吉宝资本	大连一方	46
上海长奉广场	黑石集团	长甲集团	100.61
三林印象城	亚腾资产 工银国际等	信城不动产	24.2
广州太阳新天地	陛鹿物业	五矿国际信托有限公司	18.08
新镇新怡景商业中心	领展基金	怡景集团	66
珠海乐世界购物中心	印力集团	沃尔玛百货有限公司	
重庆涪陵红星国际广场	金科股份	中科建设 重庆润凯	8.47
成都环球中心	融创中国	云南城投	
成都金融汇广场		铁狮门	8
江苏国际财富广场	中海集团	苏州工业园区地产经营管理公司	
红星美凯龙自营家居商场	爱琴海奥莱商业	红星美凯龙	
河南锦艺国际轻纺	郑州丰翔投资	锦艺集团	2.12
香港威灵顿街1号荆威广场51%股权	远东控股		5.5(港元)
香港北角街商业大厦50%权益		太古地产	23.75(港元)

数据：联商网零售研究中心

linkshop.com 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

4.开业数量略跌

2019年，商业地产朝美好生活加速奔跑，在消费升级的大趋势下，市场供应不减，商业功能也从产品消费转向场景、体验、社交消费，新物种、新经济模式出现，年轻消费大放异彩，购物中心多元性加强，商业地产企业肩负城市更新使命。



从供应上看，据联商网零售研究中心统计，2019年全国新开购物中心522个（单体商业建筑面积2万平方米以上的集中型零售物业），新增商业体量超4392.59万平方米，平均商业体量约8.42万平方米。

从数量上看，同比微跌2%，其中存量改造46个，存量改造面积310.5万平方米。

数据：联商网零售研究中心

从消费上看，2019年消费作为经济增长主动力的作用进一步巩固，升级类消费规模持续扩大，居民消费潜力持续释放。

从技术上看，数字经济蓬勃发展，大数据、人工智能、物联网等前沿技术赋能传统行业转型升级，无人仓储、全场景刷脸支付、线上线下一体的社区生鲜等新业态及新技术应用场景不断涌现，为商业地产的发展提供了市场机遇。



从零售商信心上看，过去一年是购物中心首店经济快速发展的一年，首店成为购物中心吸引客流的一大杀手锏。以首店经济领跑全国的上海为例，2019年共引进986家品牌首店，创历史新高。首店品牌强烈的拓展意愿是零售商信心指数上涨的一大体现。

linkshop.com 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

第二章

2019年购物中心空置率增加，2020更难

1.一二线城市购物中心面积高于低线城市

2.购物中心空置率有所提升

3.2019全国购物中心租金规模超6000亿



影响购物中心租金收入的主要因素有：**可出租面积、租金单价、空置率、租户组合、运营能力、商圈活力、区域消费力等。**

一般而言，可出租面积越大，租金收入相对越高，但并不绝对。不同定位、区位的购物中心租金水平可能天差地别，同一购物中心不同楼层的租金单价也有差异。无论是新开业还是运营成熟的购物中心，在满铺率（或者降低空置率）上的追求不遗余力，其租金议价能力有高下之分。另外，主力店、次主力店、普通商铺对购物中心的租金贡献不尽相同。

运营能力是对租金形成的持续保障，在流量进入增量转存量时代，流量转化的有效率成为购物中心能否成功收租的核心。同时，消费升级和市场竞争影响下，城市核心商圈购物中心调整、改造力度加大，商圈活力提升，租金也随之进入上行通道。而奢侈品消费回暖，亦提振高端购物中心的租金表现。



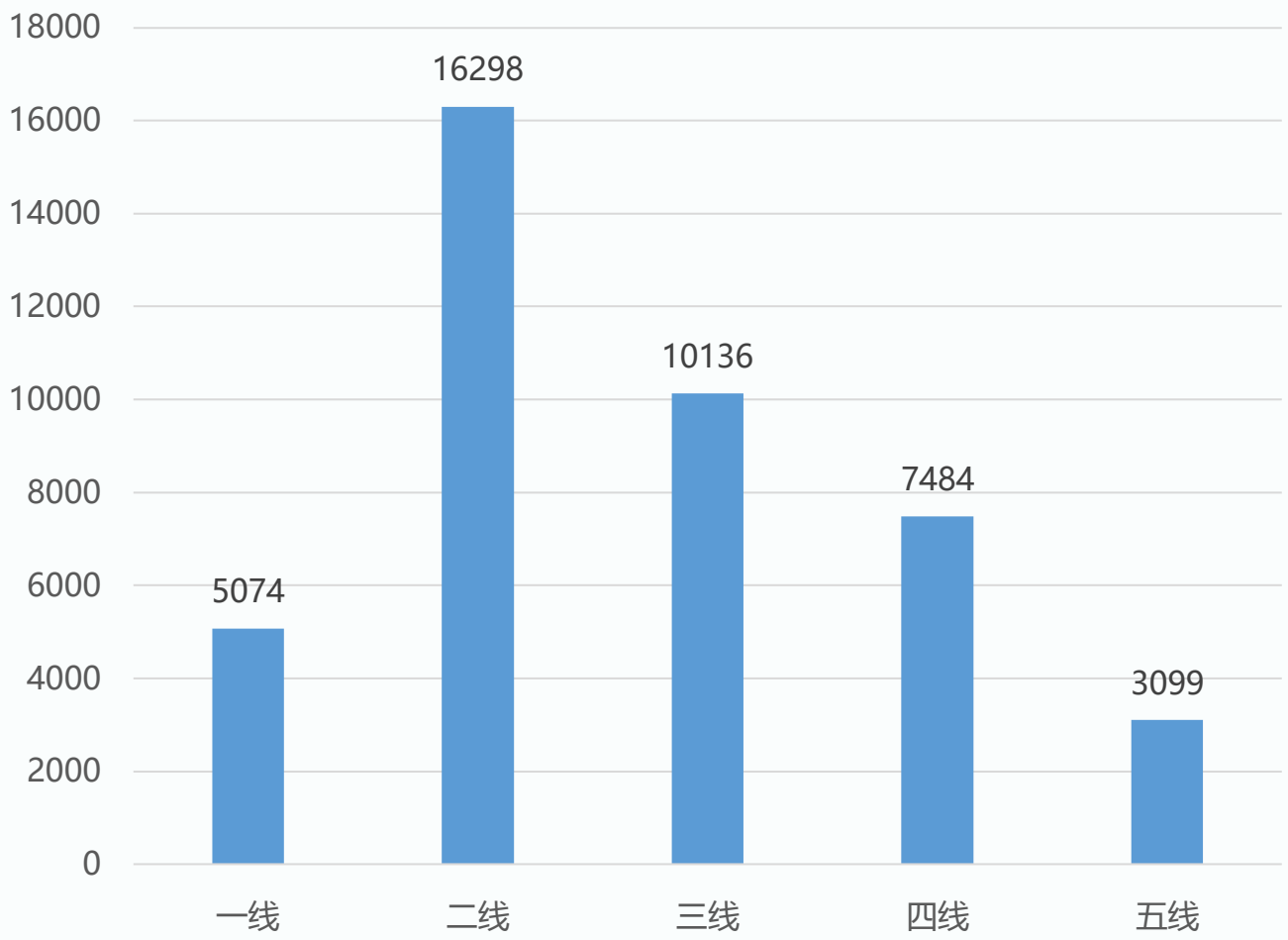
联商网 linkshop.com 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

1.一二线城市购物中心面积高于低线城市

从存量看，我国购物中心总存量近五年平均增速23%，2019年，我国购物中心存量首次突破6000家，达到6359家，营业面积约4.2亿㎡。

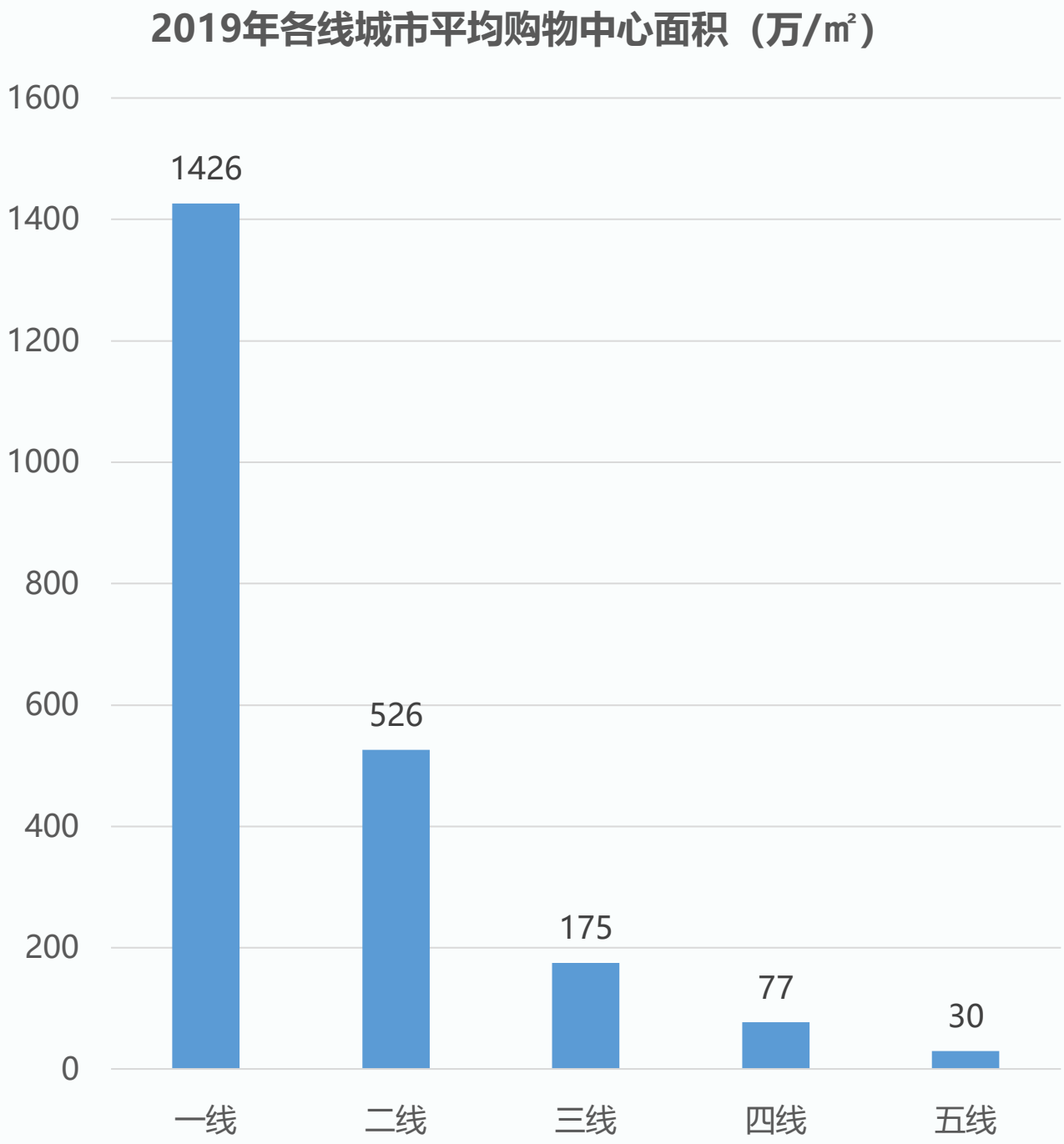
从城市发展水平上看，一线城市拥有购物中心总面积约5074万㎡，二线城市拥有购物中心总面积约16298万㎡，三四五线城市拥有购物中心总面积分别约为10136万㎡、7484万㎡、3099万㎡。

2019年各线城市拥有购物中心总面积（万/㎡）



数据：中国产业信息网 联商网零售研究中心

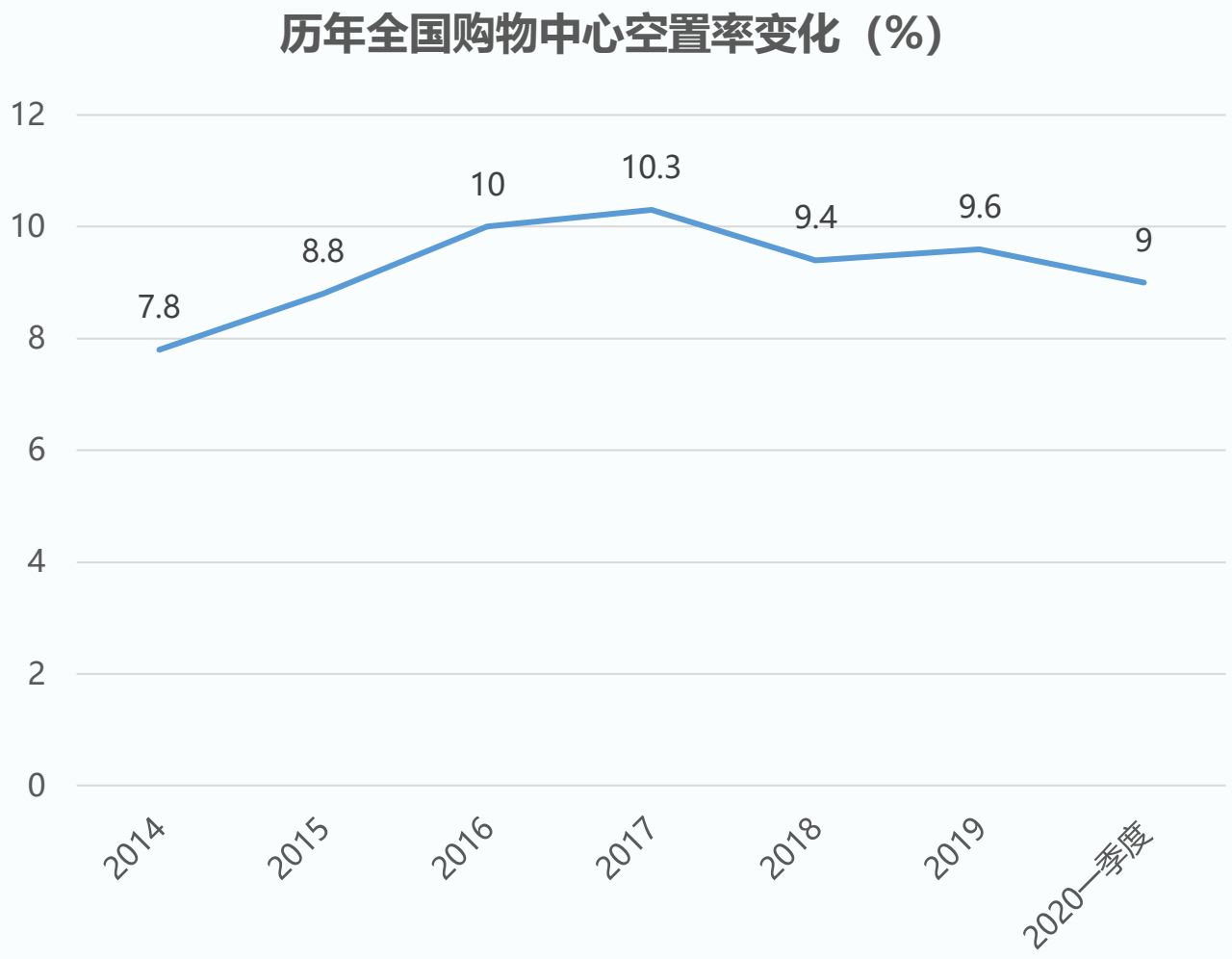
从城市平均水平看，一线城市平均每个城市拥有购物中心1426万㎡，二线平均每个城市拥有购物中心526万㎡，三四五线平均每个城市分别拥有购物中心175万㎡、77万㎡、30万㎡。



数据：中国产业信息网 联商网零售研究中心

2.购物中心空置率有所提升

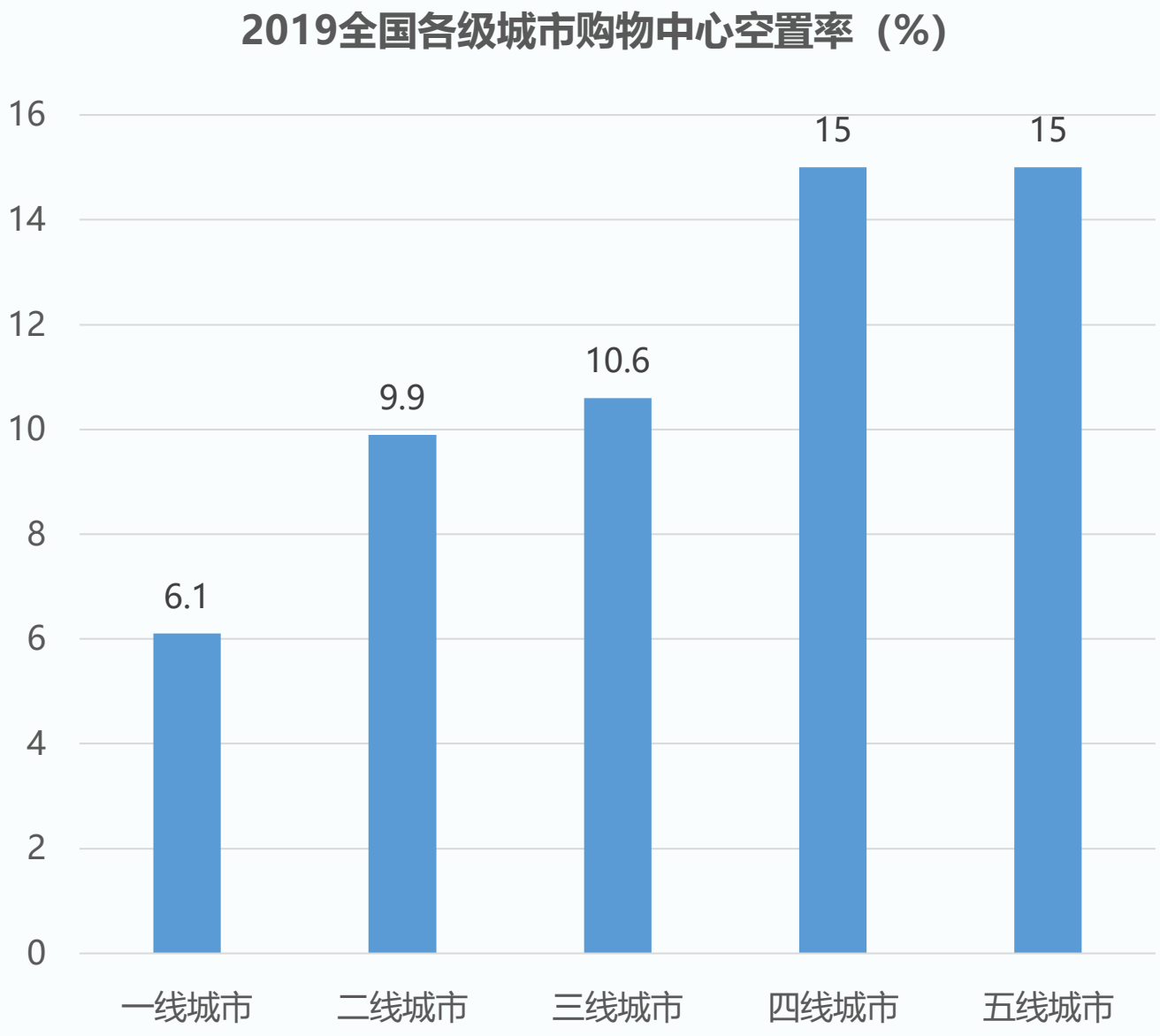
2019年受全国消费意愿影响，全国购物中心空置率略高于2018年，达到9.6%。2020年，一季度购物中心空置率约为9%，与去年同期相比略有下降。



但受疫情影响，实体零售关店潮还没有在一季度数据中真正显现，联商网零售研究中心认为，2020年全年购物中心空置率将会有大幅度的增长，开发商应做好相关准备。

数据：中国产业信息网 联商网零售研究中心

从城市级别上看，城市级别越高，商业越发达，购物中心空置率越低。其中一线城市的购物中心空置率最低为6.1%，二线城市空置率为9.9%，三四五线城市购物中心空置率均超过10%，招商压力很大。



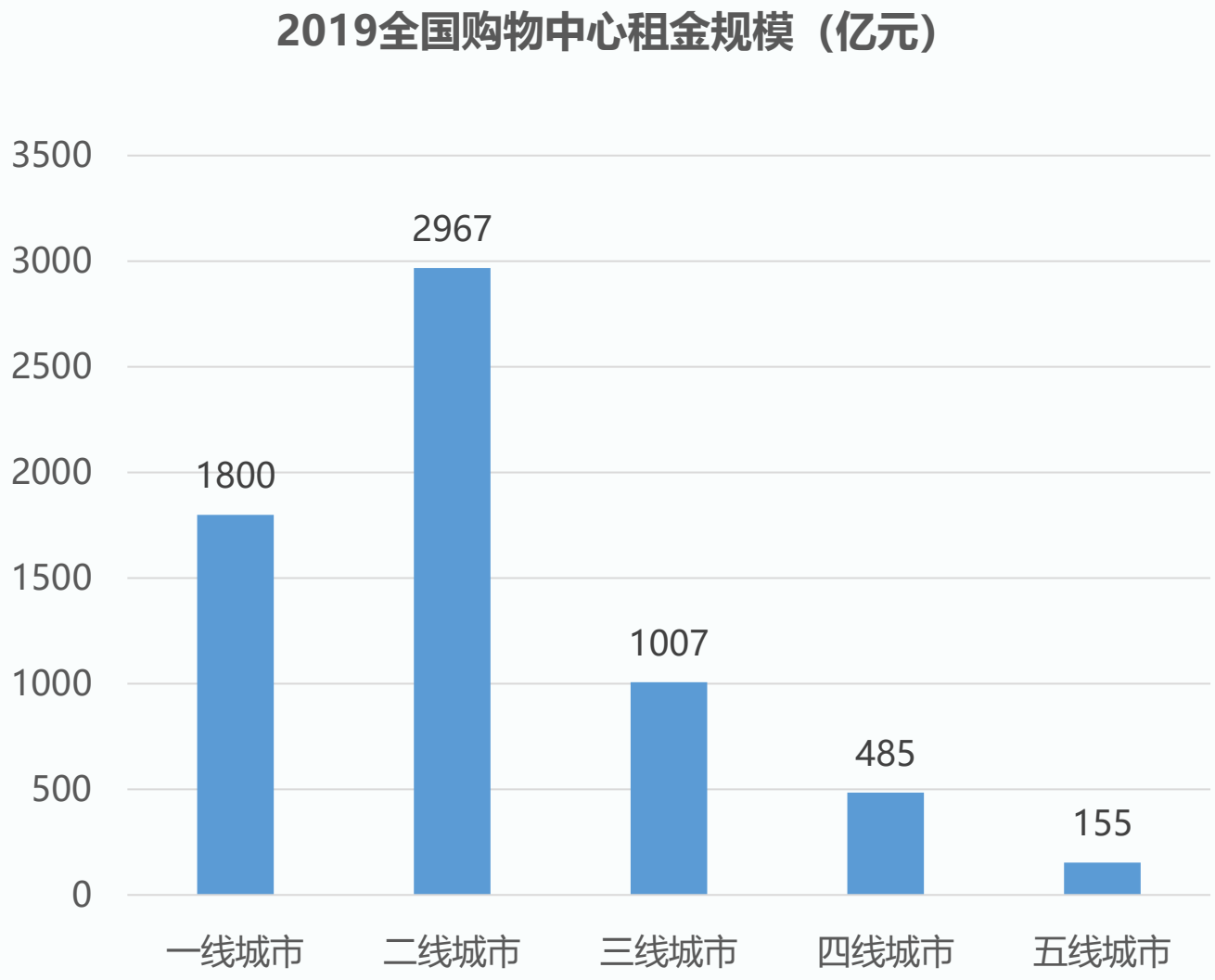
戴德梁行北区商业地产部主管孟祎表示，今年三四月份是购物中心最为艰难的阶段，即使是核心商圈的购物中心，除了餐饮品牌，首层的时尚零售、生活方式类业态也都存在撤场的现象。

数据：中国产业信息网 联商网零售研究中心

3.2019全国购物中心租金规模超6000亿

根据各个城市（已有数据主要为一二线城市和部分三线城市）已有项目面积、首层租金、空置率估算城市租金规模，公式为：单城市购物中心租金规模=可租面积*首层平均租金*整栋平均租金占首层租金比例（按 40%测算）*（1-空置率）。

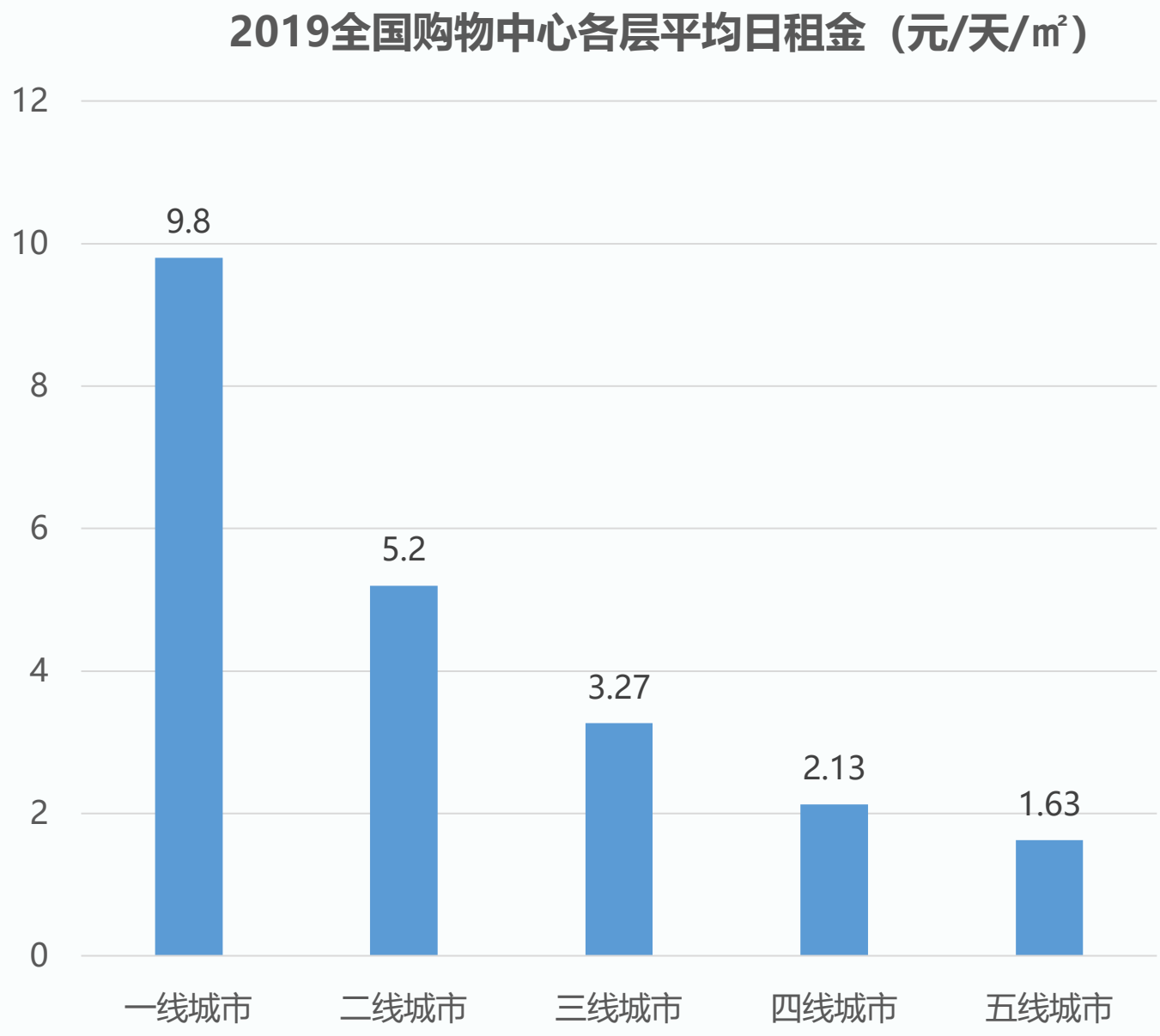
由于少数三线和四五线城市数据缺失，按照单城市整体规模直接测算，具体假设为四线单城市租金总规模为已收录三线城市单城市平均租金的 5 亿元/城，五线为 1.5 亿元/城。得出一二三四五线城市购物中心租金分别为 1800亿元、2967亿元、1007亿元、485亿元、155亿元，全国总规模6413亿元。



数据： 中国产业信息网 联商网零售研究中心

从日租金上看，一线城市购物中心平均日租金报9.8元/天/㎡，二线城市购物中心平均日租金报5.2元/天/㎡。

另外，从业态上看，餐饮美食类店铺租金同比涨幅最高，零售类业态租金同比亦有所上涨，体验类业态租金同比有所下跌。中国饭店协会数据显示，2019年全国餐饮房租及物业成本占营业额比率为10.6%，同比增加2.5%。



数据： 中国产业信息网 联商网零售研究中心

第三章

2017-2019各大商业地产企业租金收入对比分析

1.四个趋势看商业地产企业租金收入发展

2.16家商业地产企业租金收入细探



1.四个趋势看商业地产企业租金收入发展

趋势一：整体租金收入逐年上涨

从2019年上述各个企业的租金收入上看，整体呈现上涨趋势，撇除未公开的嘉里建设和统计不全的九龙仓，其余14大企业中，2019年租金收入最高的是万达集团，录得351.48亿元。

2019年15大商业地产企业租金收入对比

企业	租金收入（亿元）
恒隆地产	31.29
太古地产	21.75
九龙仓	23.33
新鸿基	21.68
新世界发展	7.70
瑞安房地产	22.51
宝龙地产	14.20
新城控股	40.69
大悦城控股	30.64
龙湖集团	47.48
万达商管	351.48
华润置地	91.50
世茂股份	10.64
远洋集团	12.49
陆家嘴集团	4.43

其他企业中，恒隆地产（31.29亿元）、太古地产（21.75亿元）、九龙仓（23.33亿元）、新鸿基（21.68亿元）、瑞安房地产（22.51亿元）、新城控股（40.69亿元）、龙湖集团（47.48亿元）、华润置地（91.5亿元）等都有不俗的租金表现。

数据：企业财报 联商网零售研究中心

联商网 linkshop.com 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

趋势二：近三年租金收入同比递增

从联商网零售数据中心统计的16家商业地产企业近三年（2017年至2019年）租金收入看出，除了嘉里建设和九龙仓未统计到2019年度全部购物中心的租金情况，其他14家企业近三年的租金收入均呈递增的趋势。

2017-2019年16大商业地产企业租金收入变化趋势

企业	年份	租金（亿元）	企业	年份	租金（亿元）
恒隆地产	2017年	26.72	新城控股	2017年	10.2
	2018年	27.55		2018年	21.16
	2019年	31.29		2019年	40.69
太古地产	2017年	15.5	大悦城控股	2017年	23
	2018年	22.61		2018年	26.03
	2019年	21.75		2019年	30.64
九龙仓	2017年	7.61	龙湖集团	2017年	25.9
	2018年	30.21		2018年	36
	2019年	23.33		2019年	47.48
新鸿基	2017年	18.15	万达商管	2017年	255.2
	2018年	20.25		2018年	328.8
	2019年	21.68		2019年	351.48
嘉里建设	2017年	27.46	华润置地	2017年	50.03
	2018年	32.46		2018年	68.6
	2019年	/		2019年	91.5
新世界发展	2017年	4.22	世茂股份	2017年	6.6
	2018年	7.45		2018年	10.9
	2019年	7.70		2019年	10.64
瑞安房地产	2017年	19.61	远洋集团	2017年	9
	2018年	20.16		2018年	11.29
	2019年	22.51		2019年	12.49
宝龙地产	2017年	8.56	陆家嘴地产	2017年	2.09
	2018年	11.24		2018年	2.39
	2019年	14.20		2019年	4.43

考虑到单年会有项目新增，拉高租金收入，来观察下2019年在内地未有新增商场的太古地产、世茂股份、远洋集团，这三家企业2019年的租金收入亦分别上涨10%、38%、11%。

数据：企业财报 联商网零售研究中心

linkshop 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

趋势三：租金收入占比趋重

港资房企商业租金收入在企业营收上占比较重，但近年来，内地房企商业租金收入在营收中占比也逐年提高。

可以看到的是，虽然住宅等业务仍然是贡献企业营收的大头，但商业地产的比重正在加大。

港企如恒隆地产，近三年商业租金收入占营收比依次是26.14%、33.25%、38.56%；内地企业如新城控股，近三年商业租金收入占营收比依次是2.52%、3.9%、4.8%。

恒隆地产2017-2019年租金收入占比趋势变化

年份	营收（亿元）	租金收入（亿元）	租金收入占比
2017年	102.21	26.72	26.14%
2018年	82.86	27.55	33.25%
2019年	81.14	31.29	38.56%

新城控股2017-2019年租金收入占比趋势变化

年份	营收（亿元）	租金收入（亿元）	租金收入占比
2017年	405.26	10.2	2.52%
2018年	541.33	21.16	3.90%
2019年	858.47	40.69	4.80%

恒隆和新城并不是个例，租金收入在企业营收中的作用日益明显。

数据：企业财报 联商网零售研究中心

linkshop 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

趋势四：港企“店王”集中

从统计的数据上看，在已公开的企业各个购物中心租金收入里，单店收租超10亿的为上海恒隆广场（16.96亿元）、成都IFS（15.94亿元）、成都远洋太古里（10.56亿元），都为港资背景（成都远洋太古里是远洋地产和太古地产合资项目）。而且从平均单店租金收入上看，港资房企的租金收入也明显要高于内地房企。

分析原因，一方面港企在商业开发运营上经验丰富，像恒隆、太古、九龙仓等企业开发的项目高端化，能吸引承租能力较高的奢侈品品牌，拉动租金收入；

另一方面，港企开发谨慎，新项目相对较少，反而更能集中精力打好手上的“牌”，运营期改造是常态，比较容易获得较高的租金回报。

不过，虽然港企在单店租金收入上领跑，但内地房企追赶势头凶猛。诸如北京西单大悦城（7.03亿元）、北京朝阳大悦城（6.71亿元）等都已经逼近10亿。大悦城控股、新城控股、华润置地等企业在运营一年后单店租金收入破亿已司空见惯。

2017年至2019年16大商业地产企业营收、租金对比（单位/亿元）

企业	年份	营收	增减幅	租金收入	增减幅	出租率	增减幅
恒隆地产	2017年	102.21	-14%	26.72	1%	86%	5%
	2018年	82.86	-15.99%	27.55	3%	89%	4.71%
	2019年	81.14	-5.91%	31.29	14%	92%	3.37%
太古地产	2017年	148.95	11%	15.5	12%	96%	/
	2018年	129.64	-21%	22.61	12%	94.5%	-1.53%
	2019年	130.21	-3%	21.75	10%	99%	4.76%
九龙仓集团	2017年	347.35	-7.19%	7.61	20%	99%	/
	2018年	185.44	-13%	30.21	30%	99%	持平
	2019年	153.97	-20%	23.33	/	98%	-1%

数据：企业财报 联商网零售研究中心

linkshop 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

2017年至2019年16大商业地产企业营收、租金对比（单位/亿元）

企业	年份	营收	增减幅	租金收入	增减幅	出租率	增减幅
新鸿基	2017年	445.91	19%	18.15	13%	/	/
	2018年	326.86	-32.73%	20.25	12%	/	/
	2019年	347.74	4.31%	21.68	7%	/	/
嘉里建设	2017年	283.57	172.6%	27.46	15%	95%	1%
	2018年	188.77	-40%	32.46	7%	89%	6.27%
	2019年	164.48	-16%	/	/	92%	3.37%
新世界发展	2017年	225.8	4.86%	4.22	13.2%	/	/
	2018年	433.92	76%	7.45	66%	/	/
	2019年	358.54	-27%	7.70	6%	/	/
瑞安房地产	2017年	184.51	5%	19.61	14%	/	/
	2018年	248.41	35%	20.16	8%	/	/
	2019年	103.92	-58%	22.51	12%	83%	13.7%
宝龙地产	2017年	155.93	9.1%	8.56	42.8%	/	/
	2018年	195.94	25.7%	11.24	31.3%	83.5%	/
	2019年	260.42	32.9%	14.20	26.3%	89.4%	7.06%
新城控股	2017年	405.26	44.89%	10.2	192.26	/	/
	2018年	541.33	33.58%	21.16	107.44%	98.83%	/
	2019年	858.47	58.58%	40.69	92.30%	99.18%	0.35%
大悦城控股	2017年	117	67%	23	11%	95%	/
	2018年	81.29	-30.52%	26.03	11.4%	96%	1.05%
	2019年	103.38	27.2%	30.64	17.7%	97%	1.04%
龙湖集团	2017年	720.8	31.50%	25.9	35.6%	95.3%	/
	2018年	1087.2	61.2%	36	42.2%	97.7%	2.52%
	2019年	1510.3	30.4%	47.48	31.9%	98.7%	1.02%
万达商管	2017年	1125.4	-21%	255.2	30.3%	/	/
	2018年	1065.49	-5.3%	328.8	28.8%	/	/
	2019年	786.56	-26.2%	351.48	16.14%	/	/
华润置地	2017年	948.7	8.5%	50.03	20.1%	91%	/
	2018年	1211.9	18.9%	68.6	29.9%	91%	持平
	2019年	1477.4	21.9%	91.5	33.4%	94.9%	6%
世茂股份	2017年	186.67	36%	6.6	/	/	/
	2018年	206.74	10.74%	10.9	10%	/	/
	2019年	1115.17	30.4%	10.64	38%	/	/
远洋集团	2017年	458.37	33%	9	/	80%	/
	2018年	414.22	-10%	11.29	25.44%	96%	75.86%
	2019年	509.26	23%	12.49	11%	/	/
陆家嘴地产	2017年	93.25	-27.19%	2.09	-0.68%	/	/
	2018年	126.39	35.54%	2.39	14.35%	/	/
	2019年	147.73	16.89%	4.43	85%	/	/

备注：

1、所有租金收入及出租率均为企业内地商业物业；

2、万达商管2017年营收系整个商业地产公司营收数据，2018年万达商业地产分拆为万达商管和万达地产；

3、九龙仓租金收入仅含成都和长沙两个IFS，故同比无法比较；

4、新鸿基和新世界发展均为2019财年中期报。

数据：企业财报 联商网零售研究中心

2. 16家商业地产企业租金收入细探

恒隆地产

2019年新开业的昆明恒隆广场收入明显，其他8个商场租金收入均录得上涨，整个内地物业收入全线上涨，整体涨幅14%，收租31.29亿元。

上海港汇恒隆广场和南京西路恒隆广场依然是恒隆地产表现最强势的两大商场，堪称“收租王”。2019年恒隆在上海的零售物业收入同比上涨11%，两个商场合力贡献了25.9亿元的租金收入，占总收入的63.7%。其中上海（南西）恒隆广场2019年继续推动“恒隆会”会员计划，重点活动Home to Luxury派对有效地提升了与合作伙伴的业务合作，满足了高端消费者的专属需求，2019年年底商场已几乎全部租出。

上海地区以外的商场租金收入整体上涨14%。

2019年恒隆地产内地商场租金收入及出租率

项目名称	租金收入（亿元）	出租率	租金收入增长率
上海恒隆广场	16.96	99%	9%
上海港汇恒隆广场	8.53	91%	6%
沈阳皇城恒隆广场	1.94	95%	95%
沈阳市府恒隆广场	2.57	94%	94%
济南恒隆广场	3.22	98%	98%
无锡恒隆广场	2.89	95%	95%
天津恒隆广场	1.86	89%	89%
大连恒隆广场	1.52	82%	82%
昆明恒隆广场	0.49	82%	82%

数据：企业财报 联商网零售研究中心

linkshop.com 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

●沈阳皇城恒隆广场2019年12月推出会员计划“恒隆会”，翻新的三楼儿童区2019年第二季度开放，让租户组合更为多元化，吸引了更多家庭消费者。

●沈阳市府恒隆广场商场收入和零售额分别同比上涨3%和6%，在引入针对家庭和儿童客户群及优质餐饮品牌后，出租率也有所上涨。

●济南恒隆广场2018年12月就推出了会员计划“恒隆会”，商场分别在第四层和顶层增加了运动区和餐饮，优化了高楼层的主题区。

●无锡恒隆广场2019年5月推出会员计划“恒隆会”，促使零售额上涨21%，一些奢侈品进来后，整合了当地其他门店，预计未来一年还会有更多的品牌新进商场。

●天津恒隆广场2019年优化了租户组合，引入了星巴克旗舰店，四楼部分区域改造成主题区，以吸引年轻客户，运动品牌、生活时尚品牌让业态更多元。

●大连恒隆广场2019年收入和零售额分别上涨了28%和29%，主要得益于潮流生活时尚、餐饮品牌的增长。

太古地产

虽然并未公开2019年各大商场实际销售额，但从销售额增幅比也能看出太古内地商场的强劲表现。

期内，北京三里屯太古里的零售销售额上涨11%，广州太古汇上涨20%，北京颐堤港上涨26%，成都远洋太古里上涨23%，上海兴业太古汇上涨73%。广州汇坊并未公布。

2019年太古地产内地商场零售额及出租率

项目名称	零售销售额涨幅(±%)	出租率
北京三里屯太古里	11%	100%
广州太古汇	20%	99%
北京颐堤港	26%	100%
成都远洋太古里	23%	97%
上海兴业太古汇	73%	98%

数据：企业财报 联商网零售研究中心

linkshop.com 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

●北京三里屯太古里

三里屯太古里是太古地产在内地运营的首个零售物业，南北区共有250家品牌。

2019年零售额上涨11%，续约租金上涨推动租金收入的理想增长，出租率100%。

2019年三里屯太古里在品牌组合上也进行了一些新的更新，引进了allbirds、SoleStage、LOOK STORE、闻绮巧克力、鼎泰丰、红龙虾、括A3、罗意威、Rossignol、华伦天奴。

●广州太古汇

广州太古汇2019年的租金收入总额有满意增长，零售销售额上涨20%，受益租户组合的优化和营销推广的加强，出租率99%。

2019年广州太古汇新引进了帕尔玛之水、allbirds、伯尔鲁帝、COMMON GENDER、科颜氏、LADY M、莱伯妮、乐高、中国李宁、盟可睐、品释、圣罗兰、修丽可、半岛精品店、梵克雅宝等品牌。

●北京颐堤港

北京颐堤港2019年零售销售额上涨26%，出租率100%。

2019年北京颐堤港新引进了始祖鸟、匡威、北极狐、佳明、I-PRIMO、Lululemon、LOOK STORE、内外、O bag、SPACE、思加图、喜茶、正本原等品牌。

●成都远洋太古里

成都远洋太古里2019年零售销售额上涨23%，受益品牌组合的改善和年轻顾客销售的增长，出租率97%。

2019年成都远洋太古里新引进了Acne Studios、Golden Goose、Mercedes me、% ARABICA等品牌，且都是西南首店。

●上海兴业太古汇

上海兴业太古汇2019年零售销售额上涨73%，客流稳步增长，出租率98%。

2019年上海兴业太古汇新引进了帝瓦雷、变形金刚明日之战、网易严选等品牌，且都是上海首店。

数据：企业财报 联商网零售研究中心

linkshop 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

瑞安房地产

瑞安2019年的综合租金及相关收入22.51亿元，同比上涨12%，主要得益于上海新天地广场重开、武汉天地壹方北馆新开所带来的的租金收入，以及虹桥天地、武汉天地、佛山岭南天地、上海创智天地等物业强劲的租金增长。

单个项目上看，上海创智天地的租金收入贡献最大，为4.69亿元，紧随其后的是上海虹桥天地的4.64亿元和3.41亿元的武汉天地。在增长率上，增长69%的上海瑞安广场及新天地广场表现最抢眼，主要是因为新天地广场为2019年新开物业。

2019年瑞安房地产内地商场租金收入及出租率

项目名称	租金收入（亿元）	出租率	租金收入增长率
上海新天地（零售+办公楼）	3.37	86%	19%
上海新天地时尚（零售）	1.07	96%	7%
上海瑞安广场及新天地广场（零售+办公楼）	1.94	92%	69%
上海虹桥天地（零售+办公楼）	4.64	99%	14%
上海创智天地（零售+办公楼+酒店）	4.69	95%	4%
武汉天地（零售）	3.41	94%	29%
佛山岭南天地（零售+办公楼）	2.6	97%	20%
重庆天地（零售）	0.57	73%	27%
南京INNO未来城（零售+办公楼）	0.15	74%	/
上海INNO创智（零售+办公楼）	0.07	20%	/

新世界发展

新世界发展2019年内地租金收入同比上涨至7.7亿元，主要得益于整体出租率的稳健表现，比如上海K11艺术购物中心2019年的出租率维持在了97%的高位。

新世界方面表示，目前集团正在对内地的投资物业进行升级，一些核心项目如上海K11会发挥模范作用，一些即将面世的优质城市综合体项目也会通过独有的K11和D • PARK品牌管理，进一步刺激中国内地的租赁收入。

数据：企业财报 联商网零售研究中心

linkshop 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

嘉里建设

2019年嘉里建设总营业收入164.48亿元，其中内地投资物业收入33.18亿元，同比下跌1%。内地拥有上海静安嘉里中心、上海浦东嘉里城、杭州嘉里中心、北京嘉里中心等购物中心。其中济南恒祥广场出租率最高，为97%，除了沈阳和天津项目，其余商场出租率都超90%。

2019年嘉里建设内地商场出租率

项目名称	出租率
上海静安嘉里中心	95%
浦东嘉里城	94%
北京嘉里中心	94%
济南恒祥广场	97%
杭州嘉里中心	94%
沈阳嘉里中心	88%
天津嘉里中心	82%

九龙仓集团

2019年九龙仓收入减少20%至港币168.74亿元，这主要是因为已落成确认入账的内地项目减少导致发展物业收入下跌45%。

内地物业上，2019年收入增加14%至港币39.24亿元，营业盈利增加23%至23.11亿元。其中长沙IFS、成都IFS和重庆IFS被九龙仓重点表扬。

2019年九龙仓集团内地主要商场租金收入及出租率

项目名称	租金收入（亿元）	出租率	租金收入增长率
长沙IFS	7.39	99%	92%
成都IFS	15.94	97%	13%
重庆IFS	/	98%	/

数据：企业财报 联商网零售研究中心

linkshop.com 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

●长沙IFS

长沙IFS2019年收入和营业盈利分别达到了港币8.1亿元和港币3.25亿元。其中商场定位华中地区国际奢华、运动服装潮流、美食体验、娱乐和生活时尚地标，2019年全年零售销售额高达50亿元，2019年出租率99％。

●成都IFS

成都IFS2019年收入上涨11％至港币17.47亿元，营业盈利增加21％至港币9.47亿元。其中商场在市场推广和招徕尊贵顾客上不遗余力，努力培养消费文化，扩大了其在四川及邻省的市场占有率。2019年的租户销售额近70亿元，上涨幅度达到14％，出租率为97％。

●重庆IFS

重庆IFS有10.6万方的商场物业，汇集170个知名品牌，包括奢华品牌的独家店或在城中的首店以及高级化妆品品牌的独立精品店，2019年出租率为98％。

新鸿基

2019/2020年中期（截至2019年12月31日止6个月）报告显示，期内，新鸿基集团在内地包括合作发展项目的总租金收入21.68亿元，同比上涨7％，新鸿基表示增长主要是由于续租租金上升及新落成物业带来的收益。

●上海ITC

上海ITC一期商场于2019年12月试营业，已接近全部租出，商场云集世界顶尖品牌，部分为首次进驻中国内地。

●上海国金中心

虽然未透露上海国金中心2019年租金收入，但项目录得稳健的租金增长。

上海环贸IAPM将进一步加强其领导潮流的商场形象，继续令品牌组合更多样化，引入受欢迎的餐饮品牌。北京NTP新城广场自2019年7月开业后维持高出租率，北京APM将进行外墙翻新工程，以提升其定位。另外，新鸿基位于广州的两个合作发展商场IGC和天环广场也开出了更多的旗舰店，整体出租率亦得到提高。

linkshop.com 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

大悦城控股

目前大悦城控股持有已开业10个大悦城购物中心及1个祥云小镇项目（不含管理输出项目），分别位于北京、上海、天津、沈阳、成都、杭州、烟台、西安等8个城市。购物中心可出租面积共计86万平方米，全年平均出租率97%，全年实现租金收入31.8亿元。管理输出天津和平大悦城和昆明大悦城。

2019年大悦城控股内地商场租金收入及出租率

项目名称	租金收入（亿元）	出租率	租金收入增长率
北京西单大悦城商场	7.03	99%	2.7%
北京朝阳大悦城商场	6.71	98%	4.2%
天津大悦城商场	4.39	98%	10.7%
上海静安大悦城商场	2.42	96%	1.4%
沈阳大悦城商场	2.47	97%	7.3%
烟台大悦城商场	1.4	95%	13.8%
成都大悦城商场	1.98	93%	15.5%
杭州大悦城商场	1.94	94%	348%
上海长风大悦城商场	0.79	92%	9.6%
西安大悦城商场	1.53	99%	/

北京的两个大悦城项目仍然是大悦城控股最大的吸金王，与往年趋势一致，其中西单大悦城以7.03亿元占据榜首，2019年引入了Champion冠军、桂满陇、Lady M等品牌。

朝阳大悦城2019年销售额突破44亿元，已经是连续三年突破40亿，2019年落地了50余场主题活动，观展客流超过200万，商场全年客流2681万人次。

需要注意的是，此次公开的租金收入数据中，上海长风大悦城和西安大悦城两个项目仅统计2019年1月至9月，2019年9月后，这两个项目的股权注入大悦城并购改造境外基金Garbo Commercial Property Fund L.P.。

数据：企业财报 联商网零售研究中心

linkshop.com 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

华润置地

华润置地2019年购物中心租金收入91.5亿元，同比增长33.4%；2019年全年购物中心零售额达646亿元，同比上涨37%；购物中心客流量5.85亿人、会员数1299万人、新开业项目平均开业率96%。

截止2019年12月31日，华润置地在营购物中心共61个，其中自持42家，管理输出19家。期内，华润置地公布了几家重点购物中心的租金情况。



数据显示，深圳万象城实现租金收入10.66亿元、杭州万象城6.31亿元、沈阳万象城7.63亿元、成都万象城3.74亿元、南宁万象城6.32亿元、北京清河五彩城2.73亿元、深圳万象天地5.13亿元。

万达商管



2019年，万达商管实现营业收入786.56亿元，同比减少26.18%。

其中投资物业租赁收入为351.48亿元，同比增长16.14%，毛利率为76.25%，较上年同期减少3.35个百分点。

新城控股

新城控股是典型的双线发展企业，商业地产业务线发展近年来势如破竹。

2019年新城控股实现租金收入40.69亿，从2016年仅3.49亿租金发展至40.69亿，新城控股仅用了3年，几乎连续三年租金翻番。不仅在租金收入上同比上涨了92.28%，吾悦广场的平均出租率也高达99.16%。



数据：企业财报 联商网零售研究中心

linkshop.com 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

2019年新城控股商业项目租金收入及出租率

项目名称	租金收入（亿元）	出租率	租金收入增长率	项目名称	租金收入（亿元）	出租率	租金收入增长率
常州武进吾悦广场	2.07	99.18%	15.6%	昆明吾悦广场	0.77	95.33%	442.9%
常州吾悦国际广场	1.53	99.09%	14.2%	泰兴吾悦广场	0.82	98.45%	575%
上海青浦吾悦广场	1.39	94.39%	23.1%	长沙吾悦广场	1.03	99.68%	669.2%
苏州吴江吾悦广场	0.77	98.86%	40.0%	南宁吾悦广场	0.65	98.72%	700%
张家港吾悦广场	0.80	99.03%	11.3%	句容吾悦广场	0.67	96.60%	644.4%
丹阳吾悦广场	1.02	99.55%	29.5%	临沂吾悦广场	0.78	99.15%	755.6%
海口吾悦广场	1.17	100%	30.3%	玉环吾悦广场	0.80	100%	788.9%
南昌吾悦广场	0.77	99.02%	20.3%	启东吾悦广场	0.69	100%	1033.3%
金坛吾悦广场	0.94	99.24%	27.4%	台州吾悦广场	0.62	98.70%	1425%
安庆吾悦广场	0.79	99.57%	36.8%	慈溪吾悦广场	0.89	99.05%	2125%
成都吾悦广场	0.92	100%	19.7%	上饶吾悦广场	0.47	100%	新开业
桐乡吾悦广场	1.06	100%	40%	合肥吾悦广场	0.61	99.52%	新开业
衢州吾悦广场	0.79	100%	17.5%	淮安吾悦广场	0.44	99.38%%	新开业
长春吾悦广场	0.95	99.45%	17.5%	钦州吾悦广场	0.35	98.07%%	新开业
诸暨吾悦广场	0.44	97.82%	2.4%	西安西咸吾悦广场	0.40	100%	新开业
镇江吾悦广场	0.94	99.19%	37.8%	延安吾悦广场	0.21	97.68%	新开业
青岛吾悦广场	1.14	99.01%	18.8%	连云港赣榆吾悦广场	0.27	100%	新开业
嵊州吾悦广场	0.85	100%	37.1%	常州大宁吾悦广场	0.35	100%	新开业
如皋吾悦广场	0.83	100%	34.4%	宝鸡吾悦广场	0.19	100%	新开业
宁波吾悦广场	0.68	100%	24.1%	扬州宝应吾悦广场	0.18	100%	新开业
南京吾悦广场	0.64	99.86%	6.7%	天津津南吾悦广场	0.20	100%	新开业
成都武侯吾悦广场	0.52	95.31%	-18.8%	淮北吾悦广场	0.12	100%	新开业
晋江吾悦广场	0.61	98.24%	3.4%	汉中吾悦广场	0.16	100%	新开业
渭南吾悦广场	0.40	99.29%	85.7%	桂林吾悦广场	0.06	100%	新开业
瑞安吾悦广场	1.22	100%	135.3%	连云港海川吾悦广场	0.12	100%	新开业
义乌吾悦广场	0.92	100%	130%	溧阳吾悦广场	0.09	100%	新开业
淮南吾悦广场	0.70	100%	200%	盐城吾悦广场	0.08	100%	新开业
台州黄岩吾悦广场	0.83	100%	256.5%	高邮吾悦广场	0.07	100%	新开业
平湖吾悦广场	0.75	100%	252.4%	蚌埠吾悦广场	0.07	100%	新开业
昆山吾悦广场	0.67	100%	230%	宿州吾悦广场	0.04	100%	新开业
扬州吾悦广场	0.75	99.64%	257.1%	长沙高铁吾悦广场	0.07	100%	新开业
南昌新建吾悦广场	0.57	91.15%	375%				

2019年已开业的63座吾悦广场中，租金收入最高的为常州武进吾悦广场，同比上涨15.6%至2.07亿元，出租率为99.18%。其他租金收入破亿元的还有常州吾悦国际广场、上海青浦吾悦广场、丹阳吾悦广场、海口吾悦广场、桐乡吾悦广场、青岛吾悦广场、瑞安吾悦广场、长沙吾悦广场。

数据：企业财报 联商网零售研究中心

linkshop.com 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

宝龙商业

2019年宝龙商业在香港上市，全年收入约为人民币16.21亿元，同比增长约35.0%；毛利约为人民币4.28亿元，同比增长31.5%；利润约为人民币1.79亿元，同比增长34.0%。

在商业运营上，2019年宝龙商业运营收入约13.35亿元，同比增加36.3%；物业管理收入约2.85亿元，同比增加29.2%。



租金收入方面，期内宝龙商业物业租金收入约2.05亿元，同比微跌1.3%，主要是因与租户订立的租约数目略降。

龙湖集团

2019年，龙湖集团所属已开的39座商场租金收入，在不含税的情况下录得47.48亿元，同比上涨31.9%；整体出租率98.5%，全年平均日客流154万人次。

在租金收入上，龙湖“大本营”的重庆北城天街依旧是集团吸金能力最强的商场，2019年收租5.02亿元，同比上涨7.5%，势头强劲。北京长楹天街2019年以4.56亿元的租金收入次之，同比暴涨了21.9%。

其他租金收入在亿元俱乐部的还有重庆西城天街、重庆时代天街Ⅰ期及Ⅱ期、成都北城天街、杭州金沙天街、成都金楠天街、北京大兴天街、上海虹桥天街、重庆U城天街Ⅱ期、重庆源著天街、杭州滨江天街Ⅰ期、苏州狮山天街、上海宝山天街、常州龙城天街、北京房山天街、成都西宸天街。



总的来看，龙湖商业在2019年的租金增长率上十分强劲，新项目大幅增长外，部分处于培育期和成熟期的项目同样录得了双位数以上的增长。比如上海虹桥天街的租金增长率高达54%、开业四年的北京长楹天街增长率达22%等。

数据：企业财报 联商网零售研究中心

linkshop 联商网 中国零售门户网站 × soupu 搜铺

2019年龙湖集团商业项目租金收入及出租率

项目名称	租金收入（亿元）	出租率	租金收入增长率
重庆北城天街	5.02	100.0%	7.5%
重庆西城天街	1.67	98.6%	3.9%
重庆时代天街Ⅰ期	3.93	99.0%	19.0%
重庆时代天街Ⅱ期	2.40	97.6%	19.5%
重庆时代天街Ⅲ期	0.97	98.7%	32.6%
成都三千集天街	0.45	97.2%	20.2%
成都北城天街	1.80	96.8%	18.6%
成都时代天街Ⅰ期	0.52	100.0%	17.6%
北京长楹天街	4.56	98.7%	17.6%
杭州金沙天街	2.60	98.8%	18.2%
成都金楠天街	1.37	100.0%	21.2%
北京大兴天街	2.12	100.0%	17.2%
上海虹桥天街	1.52	97.6%	53.3%
重庆U城天街Ⅰ期	0.16	98.6%	12.1%
重庆U城天街Ⅱ期	1.11	99.3%	37.3%
重庆源著天街	1.13	99.4%	33.5%
杭州滨江天街Ⅰ期	2.74	98.9%	17.5%
苏州狮山天街	2.74	98.6%	27.7%
上海宝山天街	1.95	98.7%	20.0%
常州龙城天街	1.07	94.4%	250.4%
北京房山天街	1.81	100.0%	240.9%
成都西宸天街	1.56	96.5%	1434.5%
成都滨江天街	0.08	99.7%	/
杭州滨江天街Ⅱ期	0.11	100.0%	/
杭州西溪天街	0.23	100.0%	/
杭州紫荆天街	0.09	100.0%	/
上海华泾天街	0.21	100.0%	/
上海闵行天街	0.09	94.7%	/
合肥瑶海天街	0.08	98.5%	/
南京六合天街	0.08	98.2%	/
北京长安天街	0.16	99.1%	/
重庆晶郦馆	0.22	100.0%	1.0%
重庆春森星悦荟	0.35	97.1%	15.8%
重庆紫都城	0.20	100.0%	68.2%
北京颐和星悦荟	0.27	100.0%	13.0%
西安大兴星悦荟	0.58	97.6%	16.0%
西安曲江星悦荟	0.75	100.0%	21.3%
上海闵行星悦荟	0.17	98.6%	/
重庆MOCO	0.36	100.0%	1.2%
其他	0.26	N/A	-7.9%

数据：企业财报 联商网零售研究中心

linkshop.com 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

世茂商业

2019年，世茂商业及主题娱乐整体营收1115.17亿元，同比上涨30.4%，其中物业销售收入占比94.4%，酒店经营、商业运营、物业管理及其他业务收入占比5.6%。

期内，世茂商业运营收入14.28亿元，同比上涨30.9%，商业项目租金收入10.64元，同比上涨38%。

2019年世茂股份商业项目租金收入及出租率

项目名称	租金收入（亿元）	租金收入增长率
上海世茂国际广场	2.3	422.7%
常熟世茂世纪中心	0.22	-4.3%
北京世茂大厦	1.72	9.6%
芜湖世茂滨江花园	0.06	0%
上海世茂商都	0.32	-3%
绍兴世茂迪荡新城	0.82	-1.2%
苏州世茂运河城	0.33	0%
苏州昆山世茂广场	0.56	7.7%
徐州世茂东都	0.13	-7.1%
济南世茂国际广场	1.64	0%
南京海峡城	0.45	50%
泉州石狮世茂摩天城	0.32	-3%
厦门世茂海峡大厦	0.58	23.4%
上海世茂大厦	0.42	5%
南京雨花世茂	0.47	/
其他租金收入	0.3	-37.5%

上海世茂广场是其租金收入最高的商业物业，达2.3亿元，2018年9月改造后重新开业。上海世茂广场以“剧场”为设计概念，引入了众多国际名品、首店、旗舰店和网红品牌，整个2019年在营销策展上也煞费苦心，联合故宫、迪士尼、泡泡玛特等品牌开展了一系列的营销活动。

数据：企业财报 联商网零售研究中心

linkshop.com 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

远洋集团

2019年远洋集团物业管理收入12.49亿元，同比上涨了11%，主要是因为运营能力的提升和与业主之间的协同效应。

2019年远洋集团商业项目租金收入及出租率

项目名称	租金收入（百万元）	出租率	租金收入增长率
北京远洋未来广场	0.97	98%	-1%
北京远洋未来汇	0.32	96%	持平
北京远洋山水未来汇	0.29	100%	-3.4%
天津远洋未来广场	0.55	98%	5.8%
天津远洋未来汇	0.18	98%	12.5%
大连远洋时光海	0.22	96%	4.8%
北京颐堤港	6.1	100%	0.33%
成都远洋太古里	10.56	97%	10%
杭州乐堤港	0.8	91%	持平

陆家嘴地产

2019年，陆家嘴地产商业物业租赁收入为4.43亿元，比2018年增加2.04亿元，同比增幅85%。期内，公司主要运营的商业物业包括陆家嘴96广场、陆家嘴1885、陆悦坊、天津虹桥新天地、陆家嘴金融城配套商业设施以及位于上海、天津的两个L+Mall。截至2019年末，商业物业总建筑面积超过45万方。

出租率上，截止2019年年末，陆家嘴96广场出租率为91%、陆家嘴1885出租率为90%、上海L+Mall出租率为98%、天津L+Mall出租率为95%。

2019年陆家嘴地产商业项目租金收入及出租率

项目名称	租金收入（亿元）	出租率	租金收入增长率
上海陆家嘴96广场	1.24	91%	-1.06%
上海陆家嘴1885	0.20	90%	6.03%
上海陆家嘴金融城配套商业设施	0.48	/	9.83%
上海陆家嘴公馆商铺	0.068		-4.10%
天津虹桥新天地	0.05		-3.30%
天津惠灵顿小街	0.04		105%
上海L+MALL	0.16	98%	1369%
天津L+MALL	0.53	95%	5417%
陆悦坊（原花木04-15配套商业）	0.07	90%	2019年8月开业

数据：企业财报 联商网零售研究中心

linkshop 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

第四章

商企近三年在内地发展势头、未来计划对比分析

1.近三年内地发展特性分析

2.各商企2019内地新开商场总结

3.各商企未来规划展望



1.近三年内地发展特性分析

内地房企的进取与港资房企对热点城市投资的热情高涨，令二者在商业地产上的博弈戏码越发精彩。

本土房企积极扩进，全国化布局明显

相比以往，内地房企近年来商业地产的开发实力突飞猛进，积累了丰富的经验，能与“老道”的港资房企正面抗衡。

从近三年内地房企在商业地产领域的动作上看，呈现三个特点。

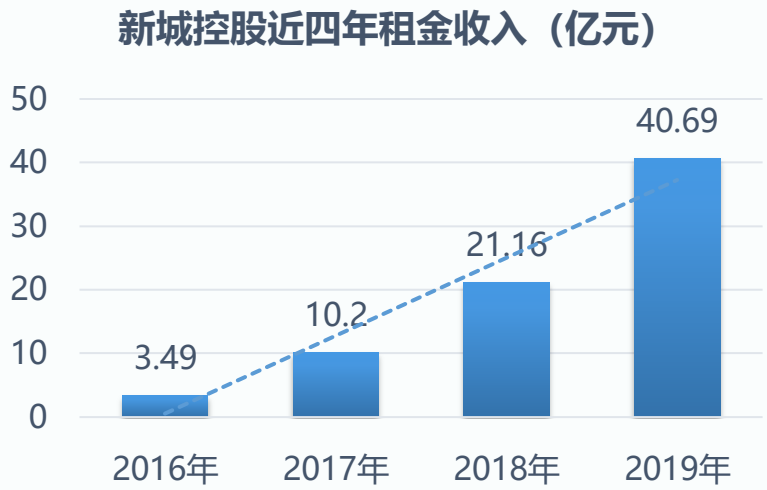
1）房企把业务触角伸向商业地产，代表如万科，收购印力集团后，不断在商业地产领域扩局，打造的万科广场产品线俨然是一些城市的标杆项目之一。

2）互联网技术的灵活应用。市场激烈竞争下，企业不断探索商业地产发展模式，灵活运用互联网技术，打造智慧商业，特征明显。

3）开业数量激增，租金收入占公司营收比越来越重。万达自不用说，几乎保持了每年40-50家万达广场的开业速度；龙湖、宝龙、新城控股等近年来势头凶猛的企业每年的开业量也十分可观，就连“相对谨慎”的央企华润置地2019年也有11个项目开业。

在租金收入上，商业地产板块在多家房企的营收结构上已经占有很大比重。

以新城控股为例，从2016年的3.49亿元，到2019年的40.69亿元，只用了三年，且连续三年租金翻番。



在更广阔的未来，内地房企同样立下军令状，龙湖提出到2020年商业租金收入将达100亿左右。

数据：企业财报 联商网零售研究中心

linkshop.com 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

港资房企布局谨慎，但热点城市投资热情高涨

从港企布局策略就可明显看出，北上广深备受各大港企青睐，代表性企业中，除了九龙仓还未在上海有购物中心开业外，其他企业都在上海有项目开出。即便不是一线城市，也在攻克强二线或强省会城市。

拿恒隆地产为例，未来五年内在内地的主要发展物业位于武汉、无锡、昆明、杭州、沈阳，无一例外都是投资热点城市。新鸿基也曾表示，内地的拿地策略仍然是有选择性的，更专注主要城市物色商机。

重要港资房企杭州商业分布和投资情况

集团	项目	杭州
新鸿基	营业项目	杭州万象城（与华润合资，但未操盘）
	在建待建项目	江河汇综合体地块
恒隆地产	营业项目	/
	在建待建项目	杭州西湖恒隆广场
香港置地	营业项目	/
	在建待建项目	杭州萧山科技城仁恒项目
香港新世界	营业项目	/
	在建待建项目	杭州望江新城K11
瑞安房地产	营业项目	杭州西湖天地*已出售
	在建待建项目	/
嘉里建设	营业项目	杭州嘉里中心
	在建待建项目	杭州文晖城市之星嘉里城
崇邦集团	营业项目	杭州余之城
	在建待建项目	/
港铁	营业项目	/
	在建待建项目	杭州西站枢纽综合体TOD（未来科技城）

虽然港资企业在内地布局相对谨慎，却一直热衷于热点城市，不惜成本争相入局。最典型的是2018年成功出让的杭州百井坊地块，这宗杭州市中心“最后一块黄金宝地”吸引了恒隆、新鸿基、九龙仓三大港企巨头的抢夺，结果恒隆笑到最后。不过折戟百井坊后，新鸿基并未死心，时隔一年后联合平安成功拿下杭州江河汇地块，虽然过程曲折，但进入杭州市场的“心愿”终于达成。

“内地地价太高了”，诚如新鸿基高层的“肺腑之言”，这大概是港企在内地谨慎求稳背后真正的原因。

数据：企业财报 联商网零售研究中心

linkshop.com 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

2.各商企2019内地新开商场总结

恒隆地产

昆明恒隆广场是恒隆地产2019年开业的唯一一座商业综合体，购物中心面积16万方。报告期内，昆明恒隆广场商场部分收入0.49亿元，出租率82%，商场定位奢侈品及生活时尚购物中心，计划在2020年引入更多国际奢侈品。



其他2019年开业的商业物业还有三季度开业的沈阳市府恒隆广场的沈阳康莱德酒店和8月启用的无锡恒隆广场第二座办公楼。

瑞安房地产

2019年新开业的商业物业有上海新天地广场、武汉天地壹方北馆。

其中新天地广场为存量改造物业，原为太平洋百货，项目重新定位新女性潮流社交目的地，首店比例达到三成，包括16家中国大陆首店和11家上海首店。

新鸿基地产

2019年新鸿基在内地开出了徐家汇ITC一期和北京NTP新城广场两个项目。

其中徐家汇ITC综合体项目一期商场面积约3.7万方，已经于2019年12月开始试营业。一期商场定位时尚尊贵，接近满铺开业，云集了尖端品牌，一些更是首进内地，商场内设餐厅美食和户外园艺空间。



北京NTP新城广场是存量改造项目，面积近2万方，涵盖130余家优质品牌。



数据：企业财报 联商网零售研究中心

联商网 linkshop.com 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

华润置地

2019年华润置地投入市场的商业项目有11个，分别是桂林万象城、济南万象城、鞍山万象汇、苏州吴江万象汇、哈尔滨松北万象汇、临沂万象汇、合肥庐阳万象汇、苏州昆山万象汇、上海时代广场、扬州万象汇、福州仓山万象里。其中新开购物中心8个，重装升级开业的有3个（上海时代广场、扬州万象汇、福州仓山万象里），三个存量物业的平均开业率为96%。



因华润置地并未公开2019年单个商业项目的租金收入情况，故不加以细述。

万达商管

截至2019年12月31日，万达商管共拥有及运营管理已开业商业广场323个，其中自持项目241个，轻资产项目30个，合作项目52个，总可出租面积达到约3,209.97万平方米，规模位居国内商业地产行业首位。



上海浦江万达广场

其中2019年单年就投入了44个商业物业，除上海青浦万达茂外，其余43座均为万达广场项目。其中轻资产就达29个，占全年新开业比71%。

宝龙商业

2019年宝龙商业新开包括绍兴袍江、杭州临安、上海宝杨、天津滨海、南京高淳、宁波鄞州等6座宝龙广场项目。其中南京高淳、宁波鄞州等都是该城市首个运营的宝龙广场。

上海宝杨宝龙广场和宁波鄞州宝龙广场是2019年新开商业中比较突出的物业。

大悦城控股

2019年大悦城控股新开商业物业仅昆明大悦城二期，商业建筑面积15.2万方，至此昆明大悦城项目整体面积达到50万方，是西南地区规模最大的商业综合体之一，但该项目为大悦城输出管理项目。

大悦城2019年投资物业新开的仅为北京西单大悦城的大悦酒店。

数据：企业财报 联商网零售研究中心

linkshop.com 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

龙湖集团

龙湖集团2019年全新开业的商业项目达10座，其中龙湖天街9座，龙湖星悦荟1座。分布在北京、上海、杭州、成都、南京、合肥等一线及强二线城市，且都是当地标杆项目之一。

如龙湖上海华泾天街，这是龙湖在华东的首个收并购改造项目，在开业两天销售突破930万元、客流突破15.6万人次。



从租金和出租率上看，2019年新开商业中，租金收入最高的为龙湖杭州西溪天街为0.23亿元，出租率100%；龙湖上海华泾天街租金收入也高达0.21亿元，出租率100%。

其他出租率满百的还有龙湖杭州滨江天街B馆万芳、龙湖杭州紫荆天街。

陆家嘴地产

陆家嘴地产2019年仅开出了陆悦坊项目，于2019年5月试营业，8月正式营业，年末出租率为90%，开业率为90%。项目虽然是一个仅1万方的邻里中心，但在设计和品牌商都相对用心。比如商场的退台设计，将室内与室外空间融合，视野更为宽阔。

新城控股

新城控股2019年新开业21座吾悦广场，新增开业建筑面积近200万方，累计开业63座吾悦广场，累计开业建筑面积594万方。

在全年新开业的21座吾悦广场中，租金收入最高的是合肥吾悦广场，收租约0.61亿元，其他有不错租金收入的还有上饶吾悦广场、淮安吾悦广场、西安西咸吾悦广场等。考虑到开业时间短，21座新开物业的租金收入并无实际参考价值，应该看2020年的租金表现。

备注：本研究中2019年在内地未有商业项目新开的企业有：太古地产、世茂商业、九龙仓、新世界发展、嘉里建设（虽然沈阳嘉里中心2019年6月正式开业，但2018年年底就已试营业）、远洋集团。

linkshop.com 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

3.各商企未来规划展望

恒隆地产

上海港汇恒隆广场南座的翻新工程将在2020年第三季度完成，预计还将引入更多新品牌。

大连恒隆广场二期预计在2020年分阶段开幕，面积2.86万方，会引进更多的奢侈品。

武汉恒隆广场是恒隆下一个投入运营的内地项目，包括一座商场、一幢甲级写字楼、可供出售的服务式公寓，总建面46万方，预计2020年建成。目前项目的招商活动已经展开，进度理想。

无锡恒隆广场二期包括可销售的服务式公寓、精品酒店，总建筑面积10.9万方，2019年7月开始建设，预计2023年起完工。

昆明恒隆广场发展项目的剩余部分包括一座五星级酒店、豪华级寓所，预计2020年第一季度获得规划许可证，四年的时间完成。

杭州恒隆广场是高端商业综合体项目，总建筑面积19.4万方，2019年9月已经开始动工建设。项目包括一个购物中心、五栋甲级办公楼、一个酒店，预计2024年起分阶段落成。



沈阳市府恒隆广场剩余阶段的整体发展蓝图已经于2019年11月提交审批，总建筑面积50.3万方，包括办公楼、服务式公寓、商铺，建筑工程将由2020年开始分阶段展开。

恒隆地产内地主要发展中物业

项目名称	地址	总建筑面积（万方）	预计建成年份
武汉恒隆广场	汉口区京汉大道	46	2020年起
无锡恒隆广场二期	梁溪区健康路	10.9	2023年起
昆明恒隆广场	盘龙区东风东路	9.8	2023年起
杭州恒隆广场	下城区百井坊巷	19.4	2024年起
沈阳市府恒隆广场	沈河区青年大街	50.3	2024年起

数据：企业财报 联商网零售研究中心

linkshop.com 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

太古地产

太古地产表示，新型冠状病毒肺炎疫情对内地零售投资物业有不利影响，预计2020年的租金收入将有所下滑，个别零售租户会因其业务状况获得暂时性的租金支援。同时，在不影响与租户长期关系的情况下，将尽可能节省成本。长远来看，预计国际零售商和餐饮经营者对零售楼面的需求强劲。

北京三里屯太古里西区（原雅秀大厦）将重新翻新改造，面积2.8万方，预计在2020年年底完工。

上海前滩太古里项目总建筑面积11.6万方，目前正在招商中，预计2020年年底落成。



九龙仓集团

长沙国金中心包括写字楼和酒店（1号楼尼依格罗酒店已开业），2号楼预计2021年开幕；苏州国金中心尼依格罗酒店计划于2021年开幕。

新鸿基地产

未来，新鸿基将继续采取选择性及专注的策略，在内地主要城市物色商机。除了已经开业的购物中心外，新鸿基目前在内地的主要商业体有上海徐家汇ITC综合体项目、南京国金中心和2019年敲定的杭州江河汇项目。

●上海徐家汇ITC综合体项目

项目一期开业后，二期0.47万方的零售面积已经全部出租，预计2020年开业；220米的甲级写字楼预计2021年底前落成；370米的摩天大楼和27.8万方规模的商场预计在2023年底前完成。

●南京国金中心

南京国金中心一期的出租率不断上涨，租户开始迁入，二期预计2020年落成，正在进行室内装修。据悉，南京国金中心的商场面积超11万方，前期的市场推广已经获得了较大的市场反应。该项目还有五星级酒店南京安仕达酒店。

●杭州江河汇项目

杭州江河汇项目将分期建设为包含办公楼、商场、住宅及酒店的杭州新地标，目前规划工作正在进行中。

数据：企业财报 联商网零售研究中心

linkshop.com 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

嘉里建设

未来，嘉里建设将在内地主要城市商业中心建地标式综合用途物业，为租赁资产组合注入新的项目，比如沈阳和前海的发展中物业。同时在优质投资资产基础上，中国物业部将进一步稳固在内地市场的地位，提升经常性租赁收入。

目前，嘉里建设在杭州、南昌、郑州、济南、昆明、南京、宁波、莆田、上海、长沙及营口等地均有规划或在建项目。

深圳前海嘉里中心项目共三期，用于商场、办公、公寓、酒店等综合使用，一期将于2020年落成，是嘉里建设在前海项目唯一全资拥有的部分，二期持股25%，三期持股70%。

其他项目，沈阳嘉里中心项目一期已经完成开业，二期部分完成，三期正在兴建；天津嘉里中心二期还有待审批；郑州的商住综合体物业预计从2023年起分阶段落成。

2019年嘉里建设在杭州拿了一宗商住地，建设成集办公、商业、住宅一体的综合体，将是嘉里建设继嘉里中心后在杭州的第二个项目，具体规划还未可知。

新世界发展

宁波新世界广场目前已被新世界发展全资拥有，整个项目包括4.38万方的购物中心，预计在2020年下半年完成；武汉K11三期项目预计在2020年下半年完成，商场部分面积在3.23万方左右；新世界杭州项目是去年敲定的，已经在今年3月份奠基动工。

瑞安房地产

瑞安在未来会继续专注商业地产，在上海的布局将继续深耕，并围绕上海为核心向全国扩散的战略。在2019年完成在上海包括企业天地5号、普陀区商业地块鸿寿坊项目等几个大项目的收购后，2020年也会开出上海新天地南里，该项目计划于2020年开业，将以新天地时尚一期的全新定位亮相。

上海瑞虹天地太阳宫项目，将会有一座面积达18.3万方的购物中心，2019年6月已经完成了建筑主体的平顶工程，2021年预计将完工。

原淮海路太平洋百货重新改造，将以上海太平洋新天地的身份重新亮相，这个项目的商业面积10万方左右，已经于2019年9月开始建设，购物中心部分预计在2023年竣工。上海之外，武汉天地项目的办公楼部分预计在2021年完成。

数据： 企业财报 联商网零售研究中心

linkshop.com 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

华润置地

截至2019年12月31日，华润置已开业万象城／万象天地25个，万象汇17个，储备项目46个。另有管理输出购物中心28个，其中在营项目19个，储备项目9个。

未来，华润置地坚持重点布局一二线城市，通过“1个万象城+多个万象汇”模式深耕当地市场。

2020年计划开业成都万象城2期、杭州东站万象汇、宁波鄞州万象汇、沈阳长白山万象汇四个项目，其中三个万象汇均为轻资产。

如宁波万象汇前身为华润万家旗下的乐都汇购物广场，华润置地接手后将全新定位精致生活中心，定制了户外儿童乐园、“N次方公园”运动主题区和“YUMMY市集”餐饮主题区等特色主题区，规划引进国际潮流、摩登时尚、亲子儿童、饕餮美食、生活美学、运动健康、个护服务、娱乐体验等业态及超200家品牌，项目预计2020年开业。

在设计上，也邀请了世界十大建筑设计事务所之一的伍兹贝格商业设计的亚洲区总监Billy Ip（叶浩辉）亲自操刀。



2021年，华润置地预计开出13个商业项目，包括宁波万象城、汕头万象城、西安莱安万象城、上海苏河湾万象城、深圳前海万象汇、重庆大渡口万象汇、贵阳万象汇、南宁中山路万象汇、烟台万象汇、南昌万象汇、泰州万象城2期等。

2022年，计划开出福州万象城、海口万象城、武汉万象城、南京三山街万象城、南京燕子矶万象城、沈阳皇姑万象汇、青岛崂山万象汇、东莞松山湖万象汇、汕头万象汇、南宁五象万象汇等11个项目。

2022年以后会有28个项目计划开业。

数据：企业财报 联商网零售研究中心

linkshop.com 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

万达商管

截至2019年12月末，万达商管在建及拟建万达广场共有18个，分布于北京、上海、天津、哈尔滨、桂林等地，上述项目规划总建筑面积合计227.34万平方米，总可出租面积为166.16万平方米，总投资额合计157.96亿元，截至2019年12月末已投资57.33亿元。

根据规划，2020年万达将在全国华北、西北、中南、华东、华中、西南、华南、东南八个运营区，开出46个商业项目，东北运营区没有项目计划开业，且预计开业的项目均为万达广场，并无文旅项目。

2020年万达广场计划开业项目

项目名称	所属运营中心	开业时间
威海环翠万达广场	华北	2020/12/31
北京延庆万达广场	华北	2020/9/30
沧州任丘万达广场	华北	2020/12/19
北京东坝万达广场	华北	2020/12/24
保定定州万达广场	华北	2020/12/24
山东淄博万达广场	华北	2020/6/26
天津武清万达广场	华北	2020/11/27
河北邯郸万达广场	华北	2020/11/28
河北衡水万达广场	华北	2020/12/25
巴彦淖尔新华大街万达广场	西北	2020/9/5
乌兰察布万达广场	西北	2020/12/13
克拉玛依万达广场	西北	2020/9/30
乌鲁木齐开德港万达广场	西北	2020/12/25
陕西安康万达广场	西北	2020/12/12
银川兴庆万达广场	西北	2020/6/27
甘肃庆阳万达广场	西北	2020/12/26

数据：企业财报 联商网零售研究中心

linkshop.com 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

2020年万达广场计划开业项目

项目名称	所属运营中心	开业时间
扬州西区万达广场	华东	2020/12/12
泰州兴化万达广场	华东	2020/12/18
徐州中川万达广场	华东	2020/12/25
上海闵行马桥万达广场	华东	2020/12/24
昆山经开万达广场	华东	2020/4/30
南通海安万达广场	华东	2020/6/25
无锡新吴万达广场	华东	2020/7/30
郑州高新万达广场	华中	2020/6/26
周口东新万达广场	华中	2020/6/26
郑州恒祥万达广场	华中	2020/7/30
平顶山汝州万达广场	华中	2020/9/20
信阳横州万达广场	华中	2020/12/30
周口开元万达广场	华中	2020/12/31
武汉东西湖万达广场	华中	2020/12/11
长沙望城万达广场	中南	2020/8/28
宿州旸山万达广场	中南	2020/12/18
宁波象山万达广场	东南	2020/12/3
江门台山万达广场	华南	2020/8/28
广东黄埔南岗万达广场	华南	2020/9/30
海南东方万达广场	华南	2020/12/31
桂林临桂万达广场	华南	2020/9/30
广西贺州万达广场	华南	2020/12/5
昆明呈贡万达广场	西南	2020/11/27
云南玉溪万达广场	西南	2020/12/30
四川自贡万达广场	西南	2020/12/3
西藏拉萨万达广场	西南	2020/6/27
四川凉山万达广场	西南	2020/12/30
成都青白江万达广场	西南	2020/12/23

数据：企业财报 联商网零售研究中心

linkshop.com 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

大悦城控股

大悦城控股目前在建及拟建的大悦城8个，位于北京、武汉、重庆、成都、济南、三亚等城市；在建拟建的大悦城春风里3个及祥云小镇项目1个，位于北京、苏州、青岛等城市。

按照规划，2020年至2021年未来两年中，大悦城控股预计开业8个商业项目，其中大悦城5个，大悦春风里3个。具体开业计划如下：北京大兴大悦春风里（2020年）、北京丰台大悦春风里（2021年5月）、苏州大悦春风里（2021年8月）、北京京西大悦城（2021年10月1日）、深圳宝安大悦城（2021年12月）、重庆大悦城（2021年年底）、武汉大悦城（2021年12月）、贵阳大悦城（2021年年底）。

可见，2020年大悦城将投入市场的仅一个大悦春风里项目，这是大悦城推出的第二条产品线，区别于大悦城年轻市场的定位，大悦春风里瞄准的是25-45岁的新兴和成熟的中产群体，且主要选址一线城市的非核心商圈或二线城市的核心商圈。



新城控股

根据规划，2020年新城控股计划新开工项目90个，新开工建筑面积1665.08万方，其中商业综合体项目797.74万方；计划竣工项目225个，预计竣工总建筑面积3596.53万方，其中商业综合体项目1040.01万方。

在商业方面，新城控股2020年计划新开业30座吾悦广场，全年租金及管理服务费收入超过55亿元，比如襄阳吾悦广场、长春北湖吾悦广场、南京建邺吾悦广场等都将在2020年投入市场。

如果完成2020年制定的目标，不仅创下了近些年单年开业量最多的记录，到2020年年底，全国开出的吾悦广场数量也将达到93座。

远洋集团

目前远洋集团已经投入运营的商业地产资源约164.1万方，主要以写字楼为主。现有的待开发项目及运营的商业地产资源将于2025年前分阶段投入运营，包括北京核心商务区写字楼、北京通州区购物中心和其他高端商业综合体项目。

远洋表示，未来会形成跨区域、多元化的商业地产品牌系列。

数据：企业财报 联商网零售研究中心

linkshop.com 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

龙湖集团

对未来，龙湖集团表示，将继续秉承空间即服务的战略，坚持地产开发、商业运营、租赁租房和智慧服务四大主航道业务全面协同发展，打造持续领先行业的成本能力、供应链管理能力和持续增效能力。

在投资物业上，2019年投入10座商业运营服务项目，2020年也将开出诸如重庆金沙天街、成都上城天街、苏州星湖天街等项目。同时，2021年及以后也会继续加大商业项目投入。根据财报统计，龙湖集团目前主要投资发展商业物业就达到了21个，将在未来几年内相继入市。

龙湖集团主要投资发展物业

项目名称	规划建筑面积（万方）	预计开业年份
成都上城天街	12	2020
成都时代天街II期	6.3	2020
南京龙湾天街	11.4	2020
南京江北天街	14.3	2020
重庆金沙天街	20.4	2020
苏州星湖天街	11.2	2020
西安香缇天街	7.9	2020
成都武侯星悦荟	3.1	2020
苏州东吴天街	11.5	2021年及以后
南京河西天街	11.2	2021年及以后
成都锦宸天街	8.3	2021年及以后
杭州江东天街	10.7	2021年及以后
重庆礼嘉天街	11	2021年及以后
长沙洋湖天街	10	2021年及以后
武汉江宸天街	13.8	2021年及以后
重庆公园天街	13.8	2021年及以后
杭州丁桥天街	11.7	2021年及以后
青岛胶州天街	8.1	2021年及以后
上海奉贤天街	10.4	2021年及以后
南昌青山湖天街	9.5	2021年及以后
宁波鄞州天街	10.6	2021年及以后

数据：企业财报 联商网零售研究中心

linkshop 联商网 中国零售门户网站 × soupu 搜铺 .com

宝龙商业

从宝龙商业2019年的收入情况上看，82.4%都来自商业运营服务，因此，商业运营是宝龙未来重要的增长极。

按照宝龙的规划，商业业务仍然会不断充实与增长。在宝龙商业2019年的商业年会上，宝龙地产总裁兼宝龙商业董事长许华芳就给宝龙商业定下了清晰的目标：深耕长三角、成为区域商业地产前3强、至2025年在营项目100个、科技赋能“新商业”。

而从年报披露的消息显示，2020年至2022年宝龙自持商业项目将计划开出40家，轻资产运营商业计划投入市场量5家。

其中2020年，宝龙商业计划开出11个商业项目，如杭州临安青山湖宝龙广场、舟山新城宝龙广场、诸暨宝龙广场、绍兴柯桥宝龙广场等。



▲柯桥宝龙广场

世茂商业

根据世茂商业的规划，未来将持续深耕京津冀、长江中下游、海峡西岸、珠三角、成渝、山东半岛等核心城市群，集中布局一二线、强三四线城市。

未来世茂商业将执行《粤港澳大湾区发展规划纲要》，将多层面助力粤港澳大湾区深度融合发展，目前在粤港澳大湾区土地储备的总可售货值已经有3800亿元。

陆家嘴地产

陆家嘴地产目前主要在建商业项目有前滩25-1地块商业中心、苏州9号地块配套商业、苏州8号地块（商业部分）、张江中区73-02地块、张江中区74-01地块（商业部分）、川沙C04-13/14地块（商业部分）、张江中区56-01地块（商业部分）、张江中区57-01地块（商业部分）。

在商业项目2020经营计划上，陆家嘴地产会继续加强L+MALL、96广场、1855广场及小陆家嘴商业等在营项目的有机联动效应，持续优化丰富业态组合。同时，要进一步优化地标性大型综合体购物中心、区域性中型商业体、社区型配套商业等三类产品为主的商业发展格局，持续推进在营商业的客流和收益。

数据：企业财报 联商网零售研究中心

linkshop.com 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

第五章

未来国内购物中心租金收入的发展趋势

1. 高端购物中心租金收入趋涨

2. 社区购物中心租赁活跃度下降

3. 零售品牌购物中心租赁需求加大



1、高端购物中心租金收入趋涨

从开发商角度看，行业寡头趋势明显，强者恒强在租金收入领域也是颠扑不破的定律。但企业规模与租金坪效间的反差是存在的，规模越大，租金坪效可能越低，这在大型房企身上表现得较为明显。

另外，中国高端零售市场的复苏，加上政府持续鼓励国内消费，对于高端购物中心收入的提升起到了关键作用，因而租金收入趋涨明显，这在港资和内资高端项目上都得到了体现。

恒隆vs华润旗下代表性购物中心2017-2019年租金收入变化趋势

房企	购物中心	年份	租金收入（亿元）
恒隆地产	上海恒隆广场	2017年	14.09
		2018年	15.78
		2019年	16.96
	上海港汇恒隆广场	2017年	8.83
		2018年	8.03
		2019年	8.53
华润置地	深圳万象城	2017年	9.29
		2018年	10.17
		2019年	10.66
	杭州万象城	2017年	4.77
		2018年	5.46
		2019年	6.31

数据：企业财报 联商网零售研究中心

linkshop.com 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

2、社区购物中心租赁活跃度下降

从购物中心角度看，不同类型的购物中心发展力不同，奥特莱斯的综合发展力依然不能小觑，其租赁活跃度和运营表现仍在提升。但需要看到的是，社区型购物中心租赁活跃度正在下降。

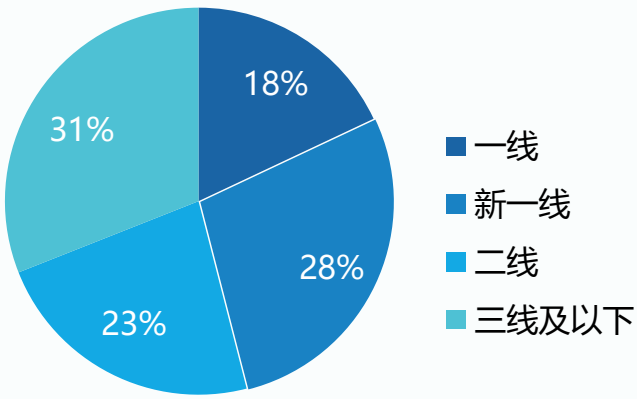
越来越多的社区型购物中心的涌现，使之面临较为严峻的竞争压力，而都市型和地区型购物中心得益于较大的物业体量规模带来的辐射效应及日益完善的交通便利，分流了相当部分区域内消费者一部分的日常消费需求。

低线城市迎来新机会

艾瑞咨询统计数据显示，中小城市人口为5.97亿，占比达到总人口的43.2%，而购物中心存量为795家，仅占16.5%，呈现商业体数量相对不足的现状。而中小城市中的县级区域没有购物中心的不在少数，目前全国约一千多个县市没有大型购物中心。

据联商网零售研究中心数据显示，2019年新开的单体面积在2万平方米以上的522个购物中心中，一线、新一线、二线城市占比69%，其中上海开业51个，深圳开业27个、杭州以18个。

2019新开购物中心城市级别分布



因此，三线及以下城市购物中心的发展仍是初期阶段，消费升级下的低线城市也急需美空间、高品质、好品牌、强运营的优质购物中心 给有运营能力护城河的购物中心的下沉带来了机会。

数据：联商网零售研究中心

联商网 linkshop .com 中国零售门户网站 × soupu 搜铺 .com

3. 零售品牌购物中心租赁需求加大

从零售品牌角度看，对商场租金收入的影响趋势体现在两方面。

首先，随着消费升级，体验式消费大行其道，越来越多的品牌加快了从门店设计、产品组合、业态融合、多元服务等方面的创新步伐，纷纷打造概念店、旗舰店、体验空间等等落地，持续吸引客流，提振部分商场业绩和租金表现。

其次，持续高企的租金成本压力和业绩不佳亦会拖累部分零售品牌的经营，甚至撤店退出，继而导致商场租金收入下滑。

这两方面对租金的影响趋势不会改变，来自品牌的提振和抑制，亦可能在同一商场同时上演。

过去三年，市场对购物中心的租赁需求在加大，实体零售品牌仍在寻址拓店，随着各地对首发（首店）经济的持续鼓励和推动，购物中心租赁市场向好，租金收入总体乐观。

2020年由于受新冠肺炎疫情影响，为与商户携手共克时艰，1-2月全国各地大部分购物中心主动提出降租免租的优惠措施，这意味着租金收入的直接损失，对单个购物中心而言，今年的租金收入必然是下降的。但从长远来看，随着新增商业体入市，市场供应持续加大，总的租金收入依然会保持上升态势。

linkshop.com 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺

联商网零售研究中心

联商网零售研究中心：

成立于 2015 年，是联商网旗下致力于研究零售行业发展趋势的机构，目前拥有零售行业资深从业者、高等院校教授组成的高级顾问团和多名研究员。

成立以来已经发布了如： 历年零售上市公司百强榜、历年零售消费趋势、历年大卖场开关店报告、购物中心新开项目报告、即时配送行业报告等多项研究报告和行业榜单。

查看更多报告，扫码联系我们

报告撰写：

联商网零售研究中心主任	杨宇
联商网零售研究中心副主任	周松平
联商网零售研究中心高级研究员	陈宁辉
联商网零售研究中心研究员	许弋诺
联商网零售研究中心美编	陈玺

报告顾问：

联商网高级顾问团成员	王国平

报告校对：

联商网总编辑	诸振家

linkshop 联商网 中国零售门户网站 × soupu.com 搜铺