

世邦魏理仕研究部

亚太区零售租户调查
中国内地

CBRE

亚太区零售租户调查（中国内地）-概要

总览

85%

认为**销售额的损失**是他们的主要担忧。

67%

在因疫情闭店后的三个月内**恢复营业**，是亚太地区最为乐观的市场。

61%

预计即使在恢复营业后，销售情况仍需六个月或更长时间才能**恢复到新冠疫情之前的水平**。

线上零售转型

67%

计划增加对**电商/快递应用软件（送货服务和APP）**的投入。81%的人（零售商）将增加对社交电商的使用。

27%

表示疫情的爆发引领（促使）**数字化营销（线上销售）成为企业核心业务**。

72%

时尚和服装品牌将注重线上销售的增长。

重塑实体店网络

44%

计划今年**整合实体店网络**。但是在新冠疫情之后，仍有13%的人（零售商）会继续扩张门店。

97%

表示新冠疫情**影响其租赁决策**，尤其是在店铺扩张和评估方面。

91%

餐饮业将保持或加强**利用云厨房**的能力。这将促使外卖配送业务和小型化连锁餐饮门店的加快发展。

数据来源：《中国大陆亚太零售业快速调查》，世邦魏理仕研究部，2020年5月

© 2020 CBRE, INC.



调查对象

受访者情况

- 世邦魏理仕研究部亚太区零售租户调查于2020年4月28日到5月21日启动。
- 我们总共收到了33份来自中国内地的租户回复。

中国内地受访者按行业分类（%）

体验式租户

39% 餐饮（如餐厅、甜品店等）

6% 其他体验式业态（如娱乐、教育等）

商品零售类租户

21% 时尚服饰

12% 生活方式品牌（如书店、眼镜店、家居用品店等）

6% 奢侈品

6% 体育用品/运动休闲

3% 健康和美容

2% 其他

数据来源：《亚太区零售租户调查-中国内地》，世邦魏理仕研究部，2020年5月

© 2020 CBRE, INC.

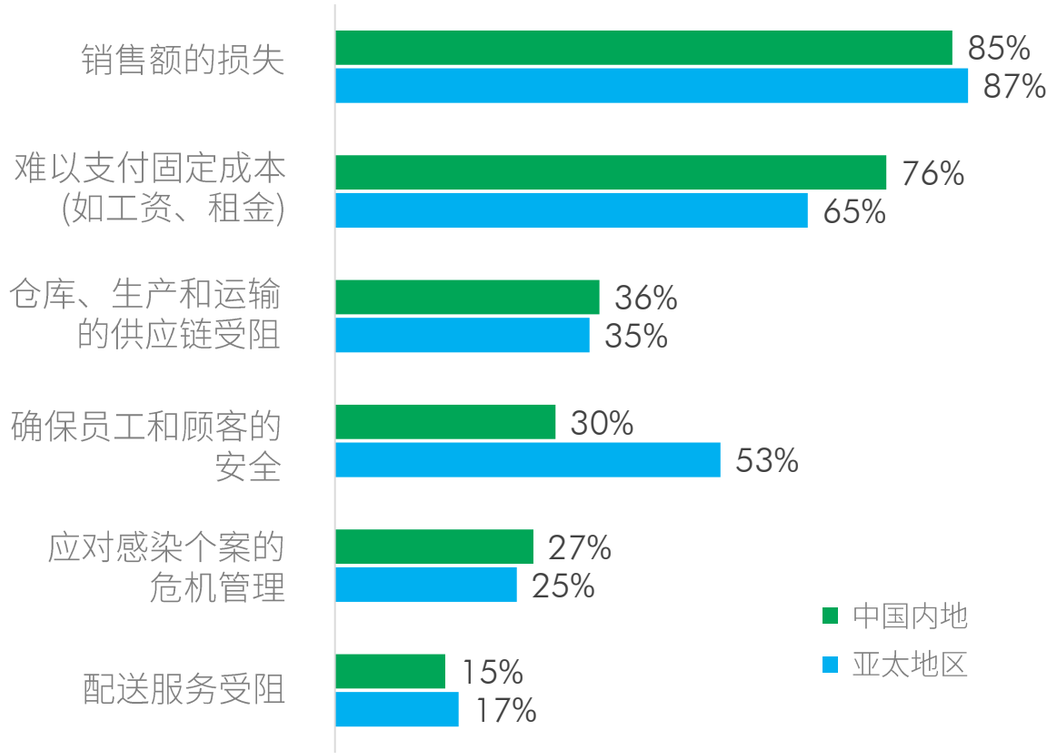


调查结果

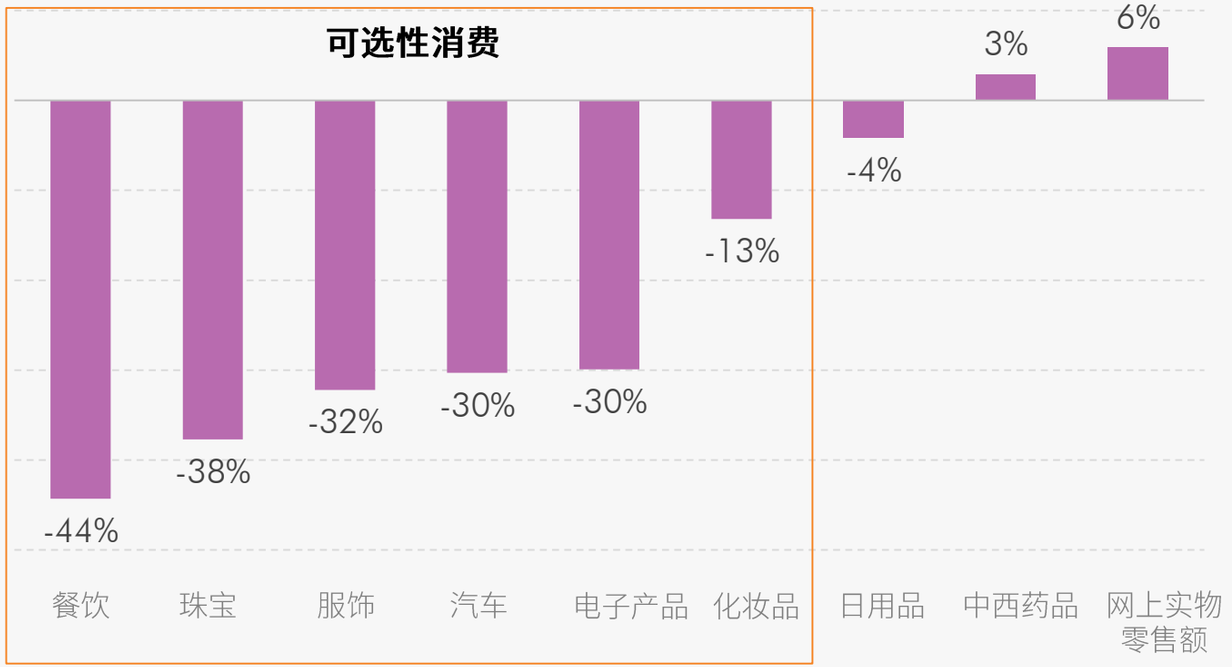
零售租户面临重大的财务压力

亚太地区和中国内地的受访者均表示销售额的损失是他们主要的担忧。2020年第一季度，中国消费市场主力业态（尤其是与可选性消费相关的行业）零售额萎缩。77%的受访餐饮业商家表示，他们发现难以承担固定支出（如工资、租金）。

您对新型冠状病毒疫情的主要担忧是什么？[答案可多于一个]



疫情期间，中国可选性消费行业销售额受挫
（2020年第一季度分行业零售额）



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年5月

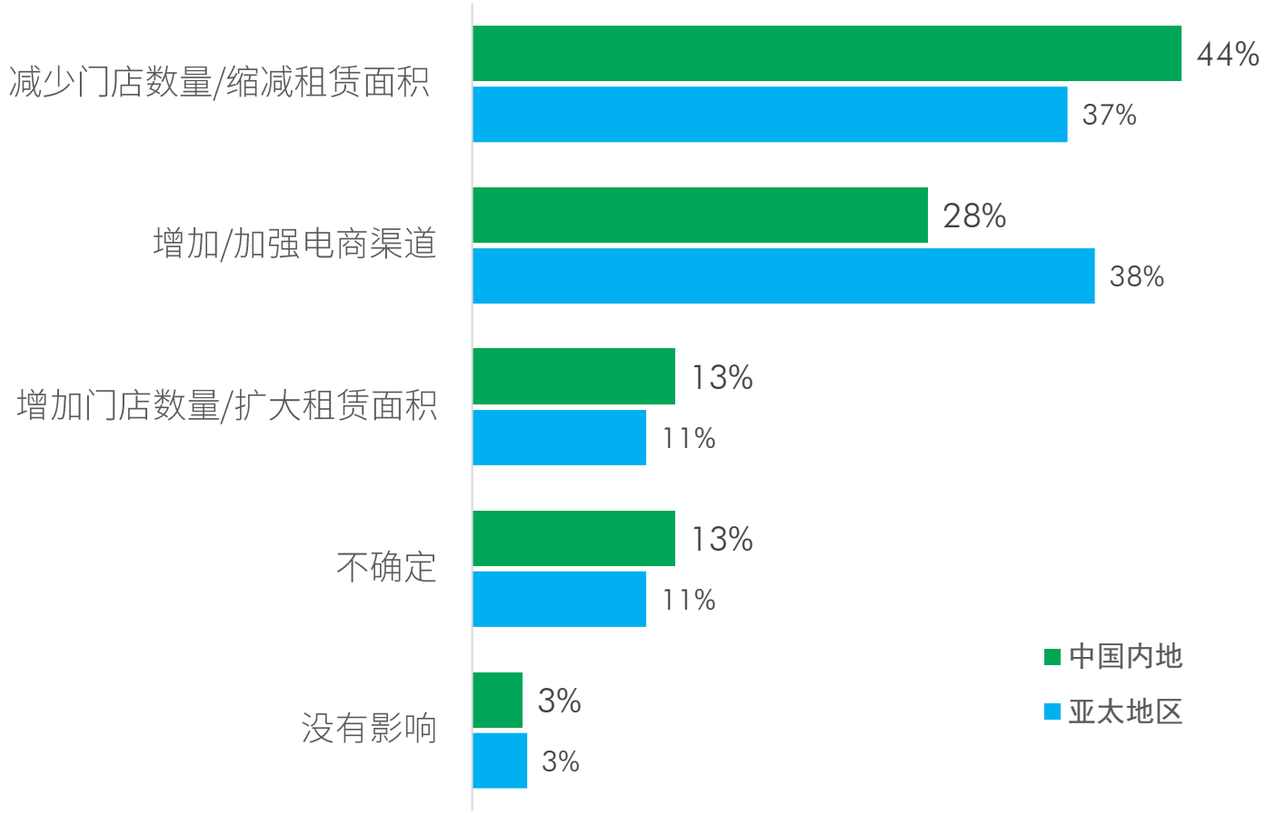
数据截至2020年5月21日，n to Q2 = 33（中国内地）/ 179（亚太地区）
数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年5月

© 2020 CBRE, INC.

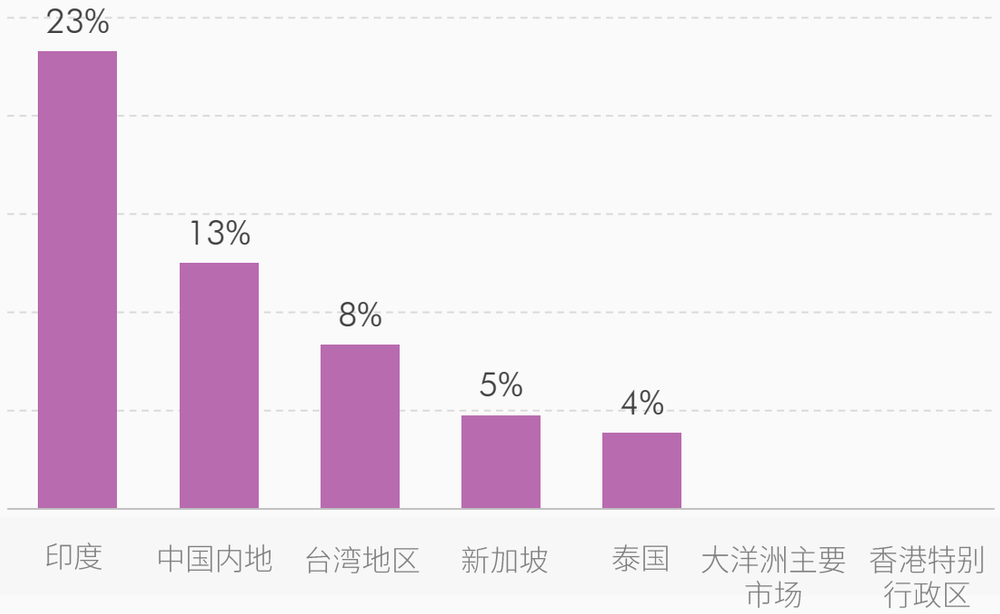
线上销售增长和实体店网络整合是重点

大约44%的零售商将减少门店数量或缩减经营面积，而28%的零售商将增加或增强线上销售能力。约13%的受访者计划利用当前市场较大的谈判空间在年内增设更多的实体门店。

在今年余下的时间里，您认为新型冠状病毒疫情将如何影响贵司销售网络?(单选)



亚太区主要市场计划增加门店数量的受访者占比



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年5月

数据截至2020年5月21日，n to Q1 = 32（中国内地）/178（亚太地区）
数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年5月

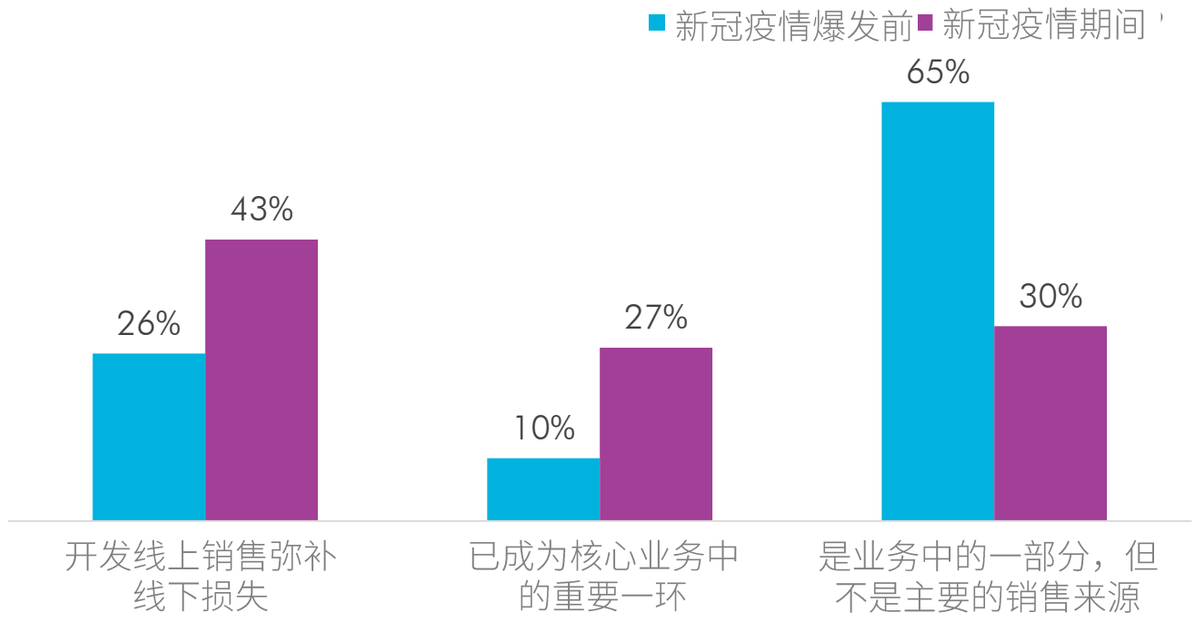
© 2020 CBRE, INC.

数字化营销渠道日益重要

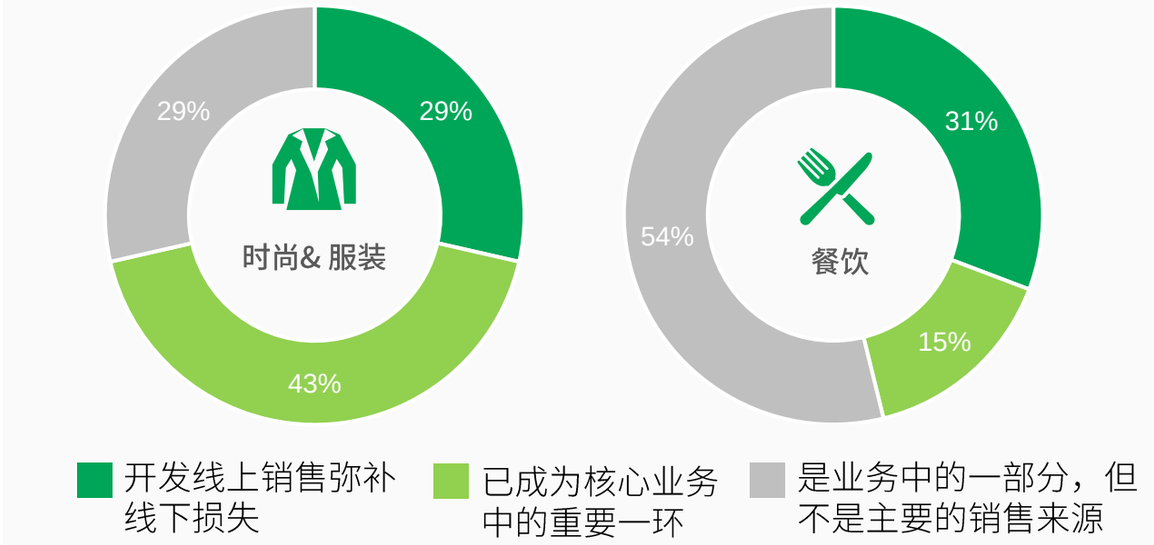
疫情期间，越来越多的零售商转向数字化销售渠道以维持其业务。大约1/3的餐饮业受访者在新冠疫情期间新增了外卖服务，而43%的服饰类零售商将电商视为核心业务。

您认为线上渠道(例如：网上商店、快递app)对业务的作用是什么?

以下仅为中国内地受访者调查结果



来自两大主要零售行业的调查结果



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年5月

数据截至2020年5月21日，n to Q3（新冠疫情爆发前）=31，n to Q3（新冠疫情期间）=30
数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年5月

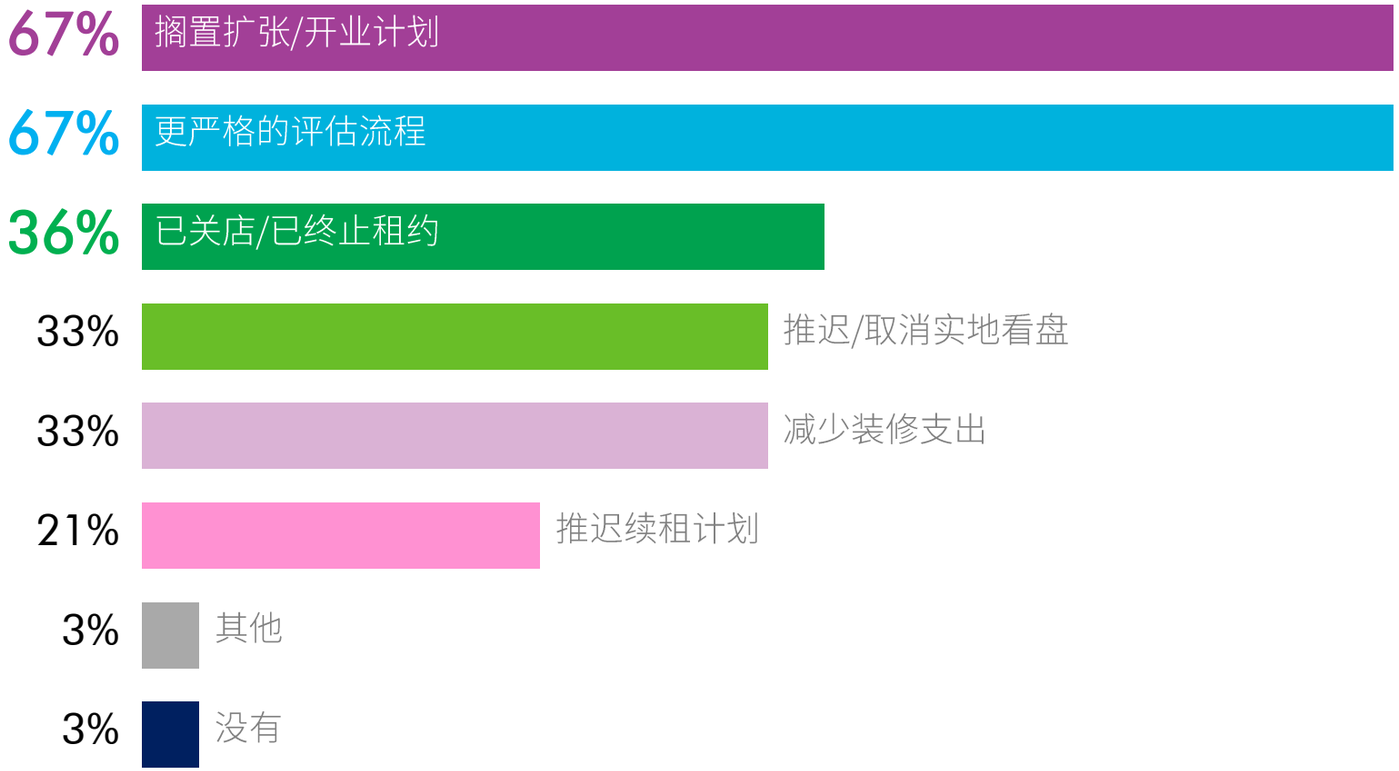
© 2020 CBRE, INC.

扩张需求推迟，餐饮业关店情况较为严重

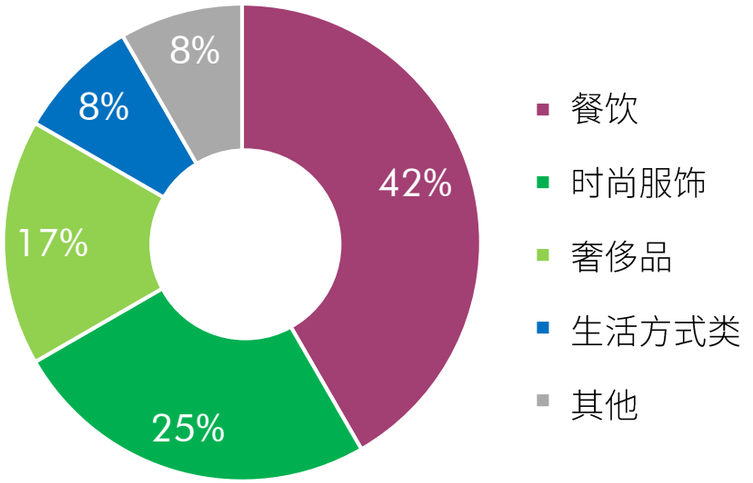
商务活动的严重中断使大多数零售商暂缓扩张计划，并推迟了在中国内地的新店开业。更加严格的评估流程可能会阻碍未来的新店开业和扩张。餐饮业录得较多的关店或终止租约情况。

新型冠状病毒疫情有对您的房地产租赁决策产生影响吗？[答案可多于一个]

以下仅为中国内地受访者调查结果



已关店/已终止租约的受访者分行业占比



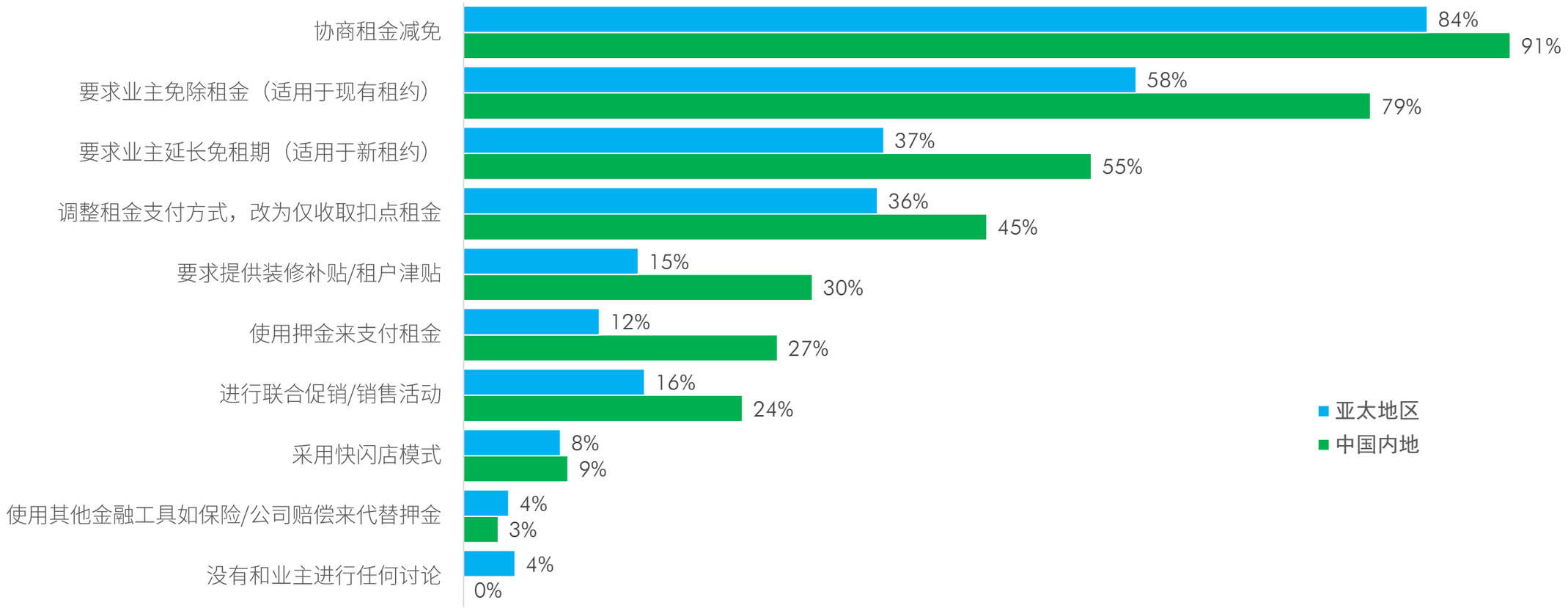
数据截至2020年5月21日，n to Q4=33
数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年5月

© 2020 CBRE, INC.

租金减免为最广泛的诉求

在与业主的协商中，中国内地的零售商比其他市场更活跃。91%的受访者已与业主讨论租金减免的事宜。除了租金减免外，延长免租期或调整租约以纯扣点为租金收取方式也成为租户的主要诉求之一。

就租赁协议上，您有与业主讨论过以下方面吗？[答案可多于一个]



数据截至2020年5月21日，n to Q1 = 33（中国内地）/179（亚太地区）
数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年5月

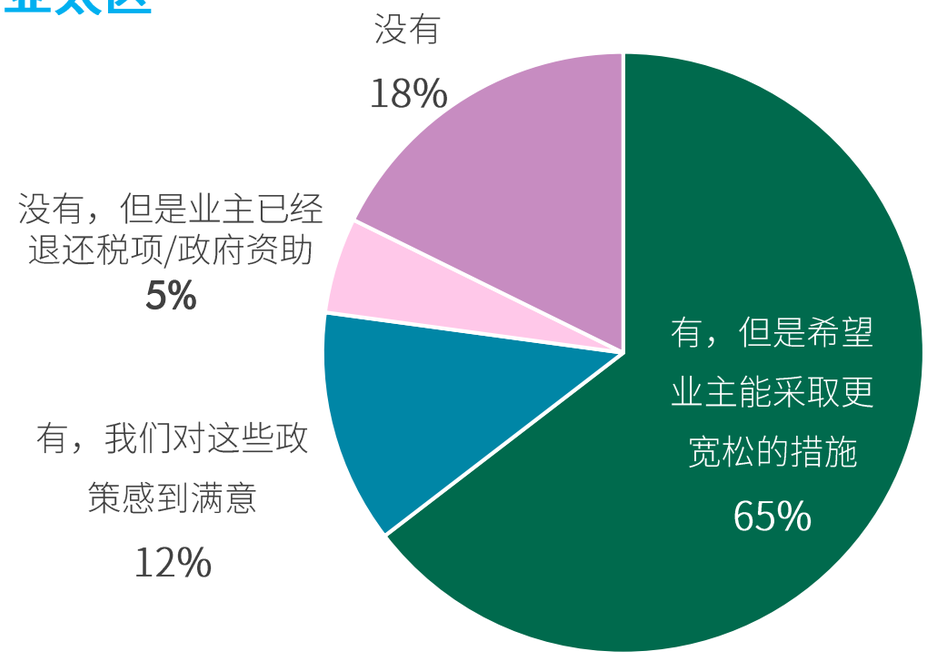
© 2020 CBRE, INC.

中国内地受访者均获减免优惠

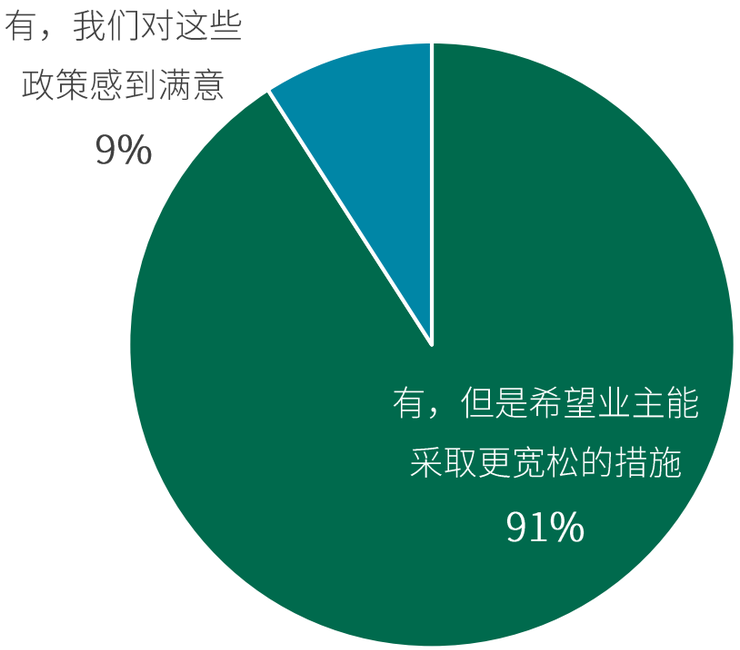
在中国内地市场，零售物业业主是最先采取行动减轻疫情对租户影响的。所有来自中国内地的受访者均获得业主提供的优惠减免措施，但91%的受访者表示希望业主提供更宽松的租赁策略。

业主有没有为您提供任何租金减免政策？

亚太区



中国内地



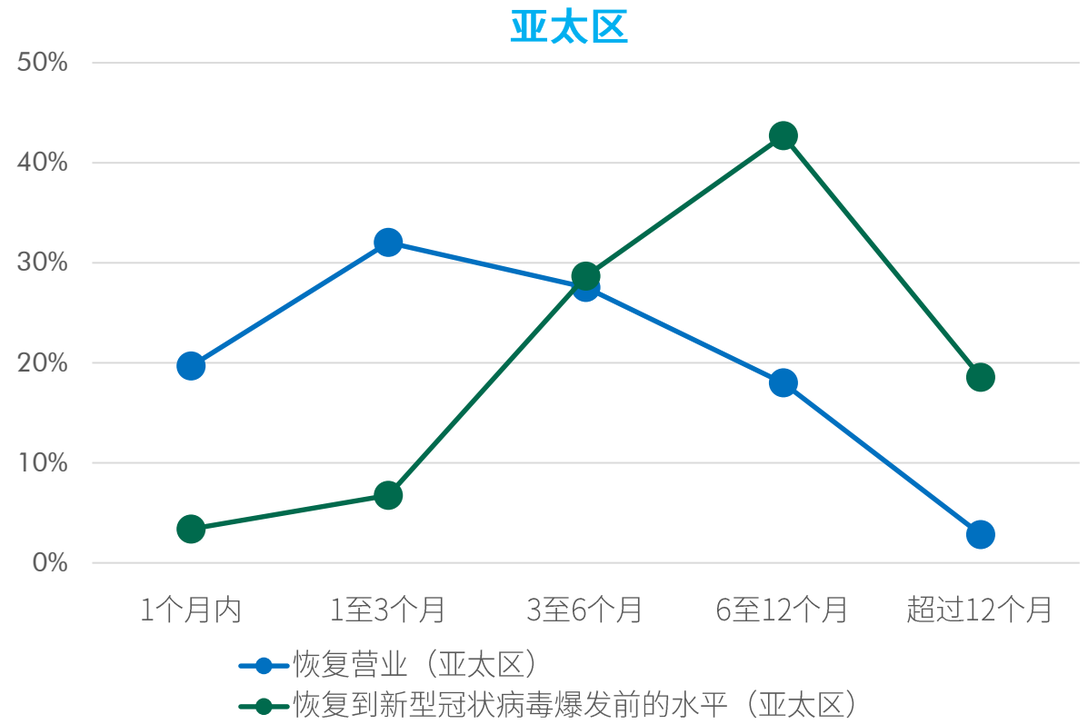
数据截至2020年5月21日，n to Q6=33（中国内地）/176（亚太区）
数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年5月

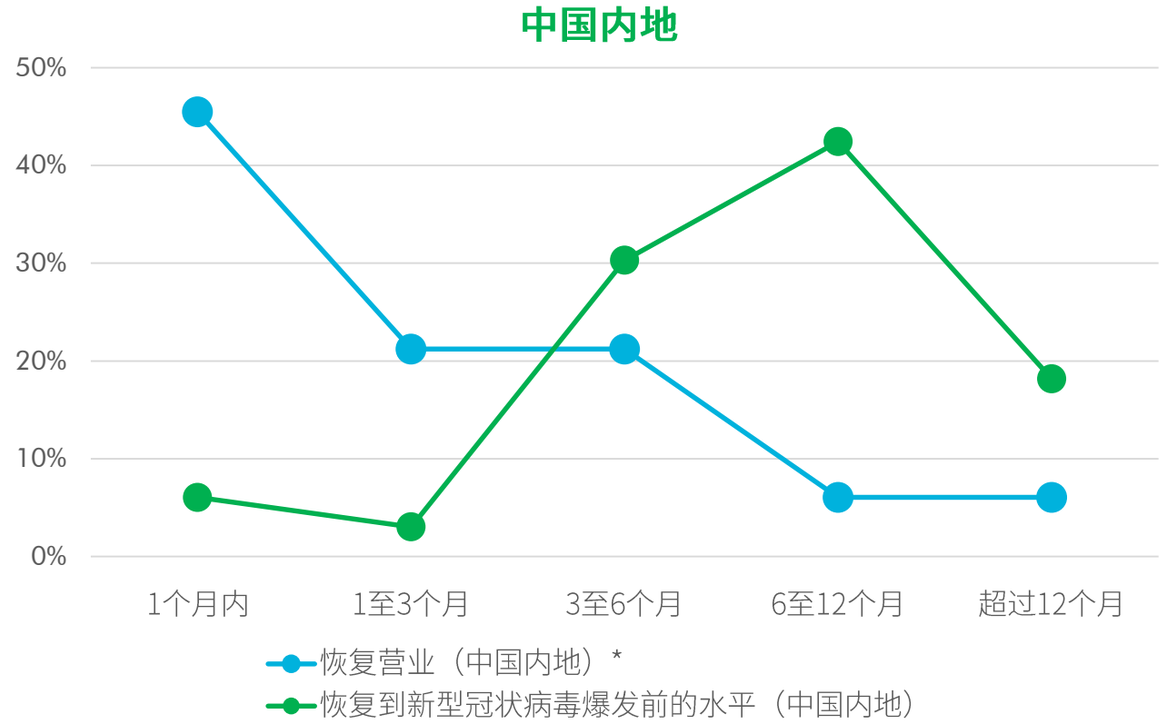
© 2020 CBRE, INC.

中国内地消费市场零售活动预计在12个月内恢复至疫情爆发前的水平

基于中国良好的疫情控制情况，88%的中国内地受访者已经或预期于2020年内恢复正常营业，领先于其他亚太区市场。约有40%中国内地受访者预期年内零售活动可以恢复至疫情爆发前的水平，有超过八成的受访者预计在12个月内回归正常水平。

您预计需要多长时间才可以恢复营业 / 在恢复营业后，零售业活动需要多长时间才能恢复到新型冠状病毒爆发前的水平





数据截至2020年5月21日，n to Q7 & 8 = 33（中国内地）/ 179（亚太区）
数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年5月

注*：基于中国较早地控制了疫情，大部分受访者已于调查发生时恢复营业。故此，中国内地关于“恢复营业”的调查结果可为零售商于疫情爆发时关闭门店至恢复营业的时间段。

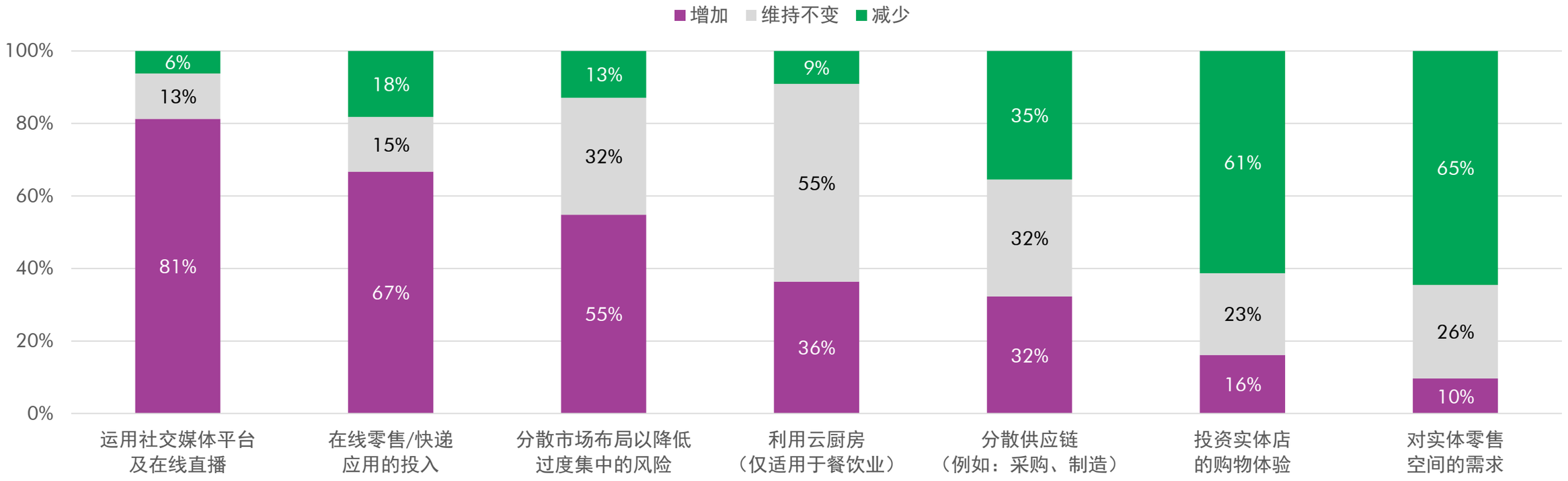
© 2020 CBRE, INC.

长期的数字化转型

零售业的数字化转型步伐有望加快，社交电商将扮演更重要的角色（81%的中国内地受访者表示将在业务中融入更多社交电商渠道）。然而，整合实体销售网络不可避免。

Q9. 在新型冠状病毒疫情爆发后，你认为的零售商的业务计划会有多大程度的转变？

以下仅为中国内地受访者调查结果



数据截至2020年5月21日，n to Q9 = 31~33
数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年5月

© 2020 CBRE, INC.

如需获得更多关于本报告的信息，敬请联系：

大中华区研究部

蔡詠嘉, CFA
亚太区租户研究主管
大中华区研究部主管
ada.choi@cbre.com.hk

谢晨
中国区研究部
主管
sam.xie@cbre.com

胡乐毅
中国区研究部
董事
shirley.hu@cbre.com

刘姝
中国区研究部
分析师
ophelia.liu@cbre.com

Follow CBRE



世邦魏理仕研究部

本报告由世邦魏理仕大中华区研究部撰写。大中华区研究部是世邦魏理仕研究部的成员。世邦魏理仕研究部是一个由优秀的研究人员组成的网络，协力提供房地产市场研究和经济预测方案。

免责声明

除非特别注明，本报告的所有信息版权均属世邦魏理仕。世邦魏理仕确信本报告所刊载信息及预测来自可靠来源。本公司不怀疑其准确性，但并未对此资料进行核实，亦不会对资料做出任何保证或陈述。阁下需独立对信息的准确性和完整性作出审查。本报告仅限于世邦魏理仕的客户和专业人士使用，不可作为证券或其它金融产品的买卖依据。世邦魏理仕保留对本报告的所有权利，未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式进行翻版、复制、引用和转载。由于任何人使用或依赖本报告中出现的信息而导致的任何损失和费用，世邦魏理仕概不负责。

To learn more about CBRE Research, or to access additional research reports, please visit the Global Research Gateway at reports www.cbre.com/research-and-reports

© 2020 CBRE, Inc

CBRE

如需获得业务线更多信息，敬请联系：

顾问及交易服务部-商业部

希诺
顾问及交易服务| 商业部主管
华东区
zino.helmlinger@cbre.com

赵志玮
顾问及交易服务| 商业部，董事
华北区
wendy.zhao@cbre.com

钟廉军
顾问及交易服务| 商业部主管
华南区
joseph.zhong@cbre.com

江南
顾问及交易服务| 商业部主管
成都
steven.jiang@cbre.com

何易峰
顾问及交易服务| 商业部主管
西安
hades.he@cbre.com

张桐
顾问及交易服务| 商业部主管
郑州
tony.zhang@cbre.com

Follow CBRE



世邦魏理仕研究部

本报告由世邦魏理仕大中华区研究部撰写。大中华区研究部是世邦魏理仕研究部的成员。世邦魏理仕研究部是一个由优秀的研究人员组成的网络，协力提供房地产市场研究和经济预测方案。

免责声明
除非特别注明，本报告的所有信息版权均属世邦魏理仕。世邦魏理仕确信本报告所刊载信息及预测来自可靠来源。本公司不怀疑其准确性，但并未对此资料进行核实，亦不会对资料做出任何保证或陈述。阁下需独立对信息的准确性和完整性作出审查。本报告仅限于世邦魏理仕的客户和专业人士使用，不可作为证券或其它金融产品的买卖依据。世邦魏理仕保留对本报告的所有权利，未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式进行翻版、复制、引用和转载。由于任何人使用或依赖本报告中出现的信息而导致的任何损失和费用，世邦魏理仕概不负责。

To learn more about CBRE Research, or to access additional research reports, please visit the Global Research Gateway at reports www.cbre.com/research-and-reports

© 2020 CBRE, Inc

CBRE