

2018下半年，北京消费市场继续保持积极增长，实体零售业逐步回暖。北京市统计局数据显示，2018年1-10月，全市社会消费品零售总额同比增长3.7%至9470.9亿元，其中商品零售实现8546.2亿元，同比增长3.3%；餐饮收入实现924.7亿元，同比增长8.0%，餐饮行业对社会消费品零售总额的贡献率逐步增强。

商业街商铺

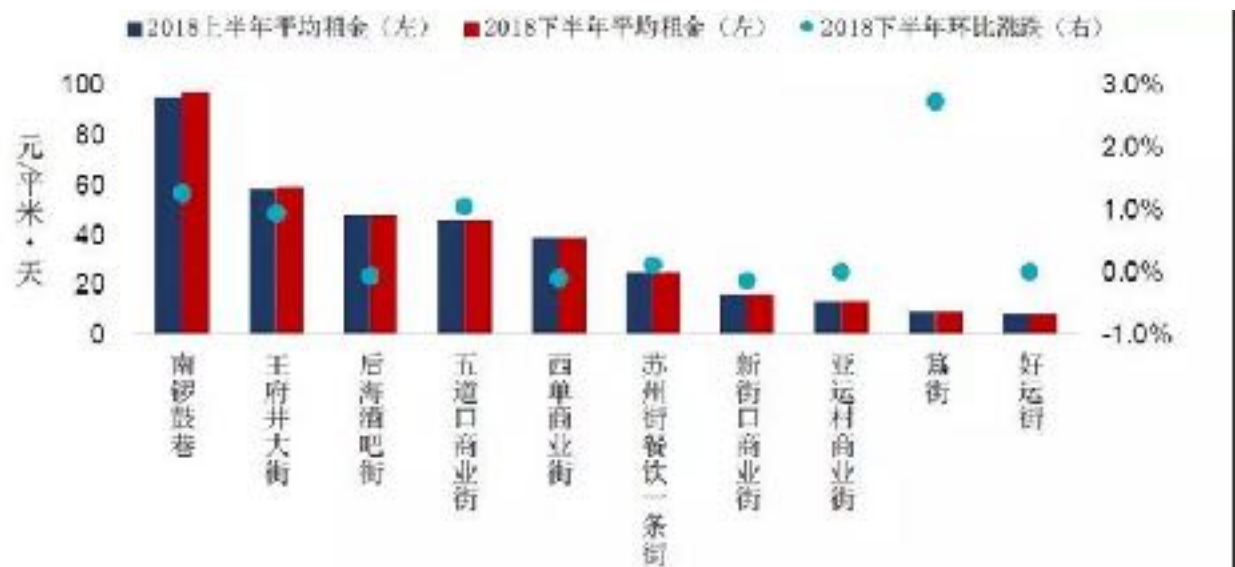
根据中房指数系统中国商铺租金指数对全国重点城市主要商业街商铺租赁样本的调查数据，2018下半年，北京重点监测的10条商业街中，5条商业街租金环比上涨，2条持平，3条环比下跌。具体来看，租金环比上涨的商业街中，簋街涨幅最高，超2%；南锣鼓巷和五道口商业街环比涨幅在1%-2%之间；王府井大街和苏州街涨幅均在1%以内，其中苏州街涨幅相对较低。新街口商业街和西单商业街租金环比均下跌，跌幅在0.15%以内。其他商业街租金与上半年基本持平。

从租金绝对值来看，南锣鼓巷商业街租金最高，近100元/平米·天；王府井大街、后海酒吧街和五道口商业街租金均在40-60元/平米·天之间；苏州街、新街口等5条商业街租金均在30元/平米·天以下，其中，簋街和好运街租金相对较低，不足10元/平米·天。

从各业态商铺占比来看，2018下半年，我们所监测的北京主要商业街商铺中，餐饮美食类商铺占比超五成，是最为活跃的业态类型；其次为服饰鞋包类，样

本数量占总样本比例近两成；生活服务和休闲娱乐类商铺占比均在一成以内，其中随着消费模式的转变，休闲娱乐类商铺占比逐渐增加。

图：2018年北京商业街租金及环比涨跌



数据来源：CREIS中指数据、3Fang.com

购物中心商铺

根据中房指数系统中国商铺租金指数对全国重点城市主要商圈典型购物中心商铺租赁样本的调查数据，2018下半年，北京重点监测的12个商圈中，超九成商圈租金环比上涨。具体来看，租金上涨的商圈中，受待售优质商铺相对缺乏影响，总部基地商圈租金涨幅最大，环比上涨约3%；其次为东直门商圈，涨幅在2%左右；王府井、鲁谷和黄村商圈租金涨幅在1%-2%之间；远大路、中关村等6个商圈租金涨幅均在1%以内，其中三里屯商圈租金涨幅相对较小，不足0.1%。

从租金绝对值来看，王府井商圈租金最高，超70元/平米·天；朝外大街和远大路商圈租金次之，亦在50元/平米·天以上；中关村、三里屯等6个商圈租金在30-50元/平米·天之间；总部基地、鲁谷、黄村商圈租金相对较低，在10-25元/平米·天之间，其中黄村商圈租金最低。

从各业态商铺占比来看，2018下半年，我们所监测的北京重点商圈（购物中心）商铺中，服饰鞋包类商铺占比最高，接近六成，快时尚品牌和生活精品需求持续增长；其次为餐饮美食类商铺，占比近两成，受电商冲击影响，各大购物中心纷纷扩大餐饮比例，以增强消费体验、吸引客流；休闲娱乐和生活服务类商铺占比相对较小，均低于5%，但随着消费升级的不断推进亦有所增加。

图：2018下半年北京商圈（购物中心）租金及环比涨跌



数据来源：CREIS中指数据、3Fang.com

供应方面

从短期供应来看，据监测，2018下半年北京约有50多万平方米共十几个新购物中心项目入市，如房山天街、沁春汇等，主要分布在房山、昌平、朝阳等城区；无新增商业街入市。预计2019上半年，将有近80万平方米的购物中心项目入市，主要分布在东城、通州等城区；此外，房山理工大学家园商业街项目将进入市场，总建筑面积达3.9万平方米。

从长期供应来看，2018年1-10月，北京新增商办用地成交面积为95.7万平方米，同比下降38.1%，其中主城六区占比为28.8%，较上期收窄6.1个百分点。总体来看，北京商业用地新增供应有所减少，且外扩趋势明显。

需求方面

2018年1-10月，北京全市社会消费品零售总额同比增长3.7%至9470.9亿元。其中，限额以上批发零售企业商品中，家用电器和音像器材类商品、日用品类商品对社会消费品零售总额拉动作用较大，分别实现零售额451.3亿元、308.3亿元，同比分别增长16.2%、24.4%，均拉动社会消费品零售总额增长0.7个百分点；其次为粮油和食品类商品。从消费形态看，商品零售实现8546.2亿元，同比增长3.3%；餐饮收入实现924.7亿元，同比增长8.0%。社会消费品零售总额的增长为商铺租赁需求持续增长提供支持，特别是餐饮类需求增长较为强劲。

总结

从营商·政务环境看，2018年9月，北京市政府公布了《北京市新增产业的禁止和限制目录（2018年版）》，规定“东、西、北四环和南三环路以内，禁止新建建筑面积在1万平方米以上的商业设施”，这将使得北京商业地产趋向外围布局。

展望未来，北京将继续坚持规范行业行为、鼓励零售业创新发展，从而提升行业效率、保障商业市场健康运行。政府对新增产业的禁止和限制，将使北京中心城区的大体量商业零售用地供应愈发稀缺，中心城区的商铺租金有望进一步上涨。同时，线上线下融合已成为零售业发展的必然趋势，带动实体商业释放更大发展活力，北京商铺租金预计将继续获得平稳上涨空间。