

租金下降，空置率保持平稳

总结与建议

- 2023年上半年，零售市场复苏表现温和，消费活力逐步恢复。全市租金半年环比下降1.9%，空置率半年环比上升0.3个百分点。在促进大消费的政策下，消费者、品牌及开发商的信心正在逐步恢复，预计下半年将呈现企稳回升势头。
- 未来几年，随着市场需求复苏，许多此前延期项目将持续释放。新入市的商场将为零售市场带来新的消费场景、购物体验和品牌吸引力，预计将会吸引大量人流。
- 同时，面对日益多元的零售业态，零售商应重点聚焦核心购物者人群，深入研究其独特的偏好和需求，进而将差异化的价值主张充分体现在商品管理、定价、促销以及购物者互动中，以提高购物者的忠诚度，随着社交活动增加，消费者对各品类需求的不断提升，零售商应对品类角色做出相应调整或重塑。

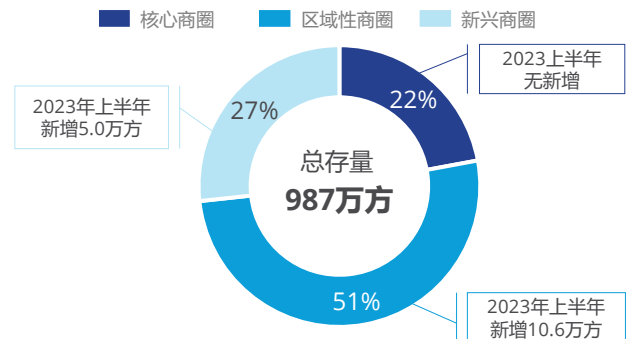
上海市场回顾



图1：主要需求来源



图2：2023年上半年上海不同类型商圈存量占比



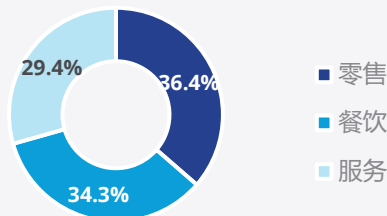
来源：高力国际

上海市场回顾与展望

2023年上半年回顾

- 上半年录得三处新项目入市，总共为市场新增156,000平方米供应。全市总存量达987万平方米。
- 体验类品牌业态扩张趋势明显（如露营、户外体验等），给消费者提供了新的生活方式，促进消费者之间的社交互动和情感共享。

2023年上半年上海商业主要业态占比



2023-2026年展望

- 预计2023年全年将有约140万方新增供应入市。其中，90%的新项目将集中在非核心商圈，竞争日趋激烈。
- 未来商场运营将持续注重复合业态及创新业态的引进，并通过打造商场特有IP吸引消费者。

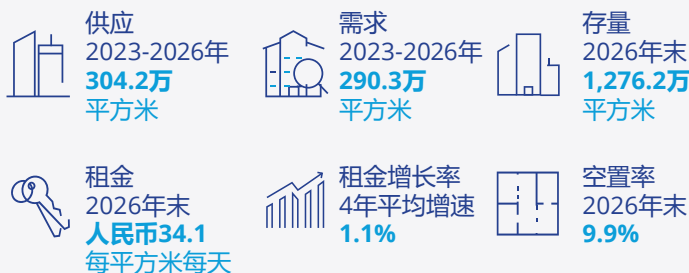


图3: 上半年上海分区域半年表现 (部分) (人民币每平方米每天)

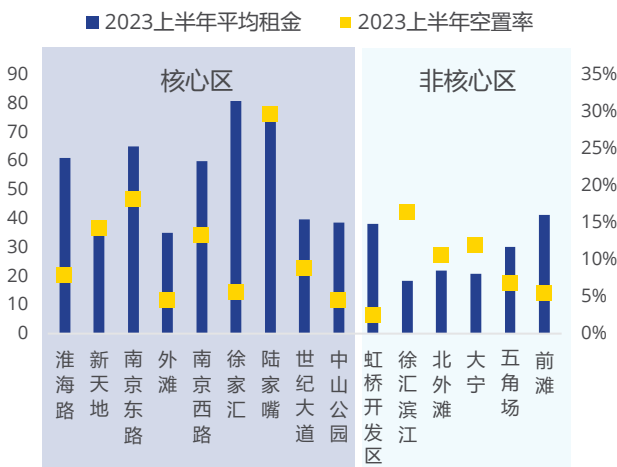


图4: 上海商业市场现有存量及净新增供应量 (千平方米) 2010-2023H1

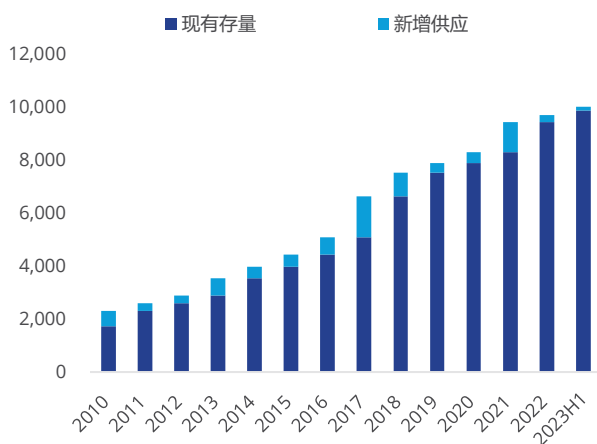


图5: 上海商业市场平均租金及年增长率 (人民币每平方米每天) 2011-2026F

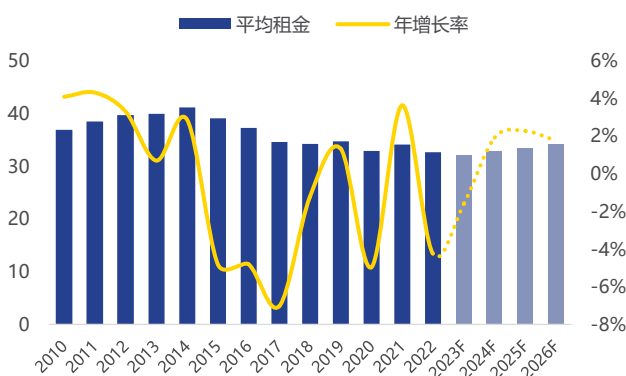
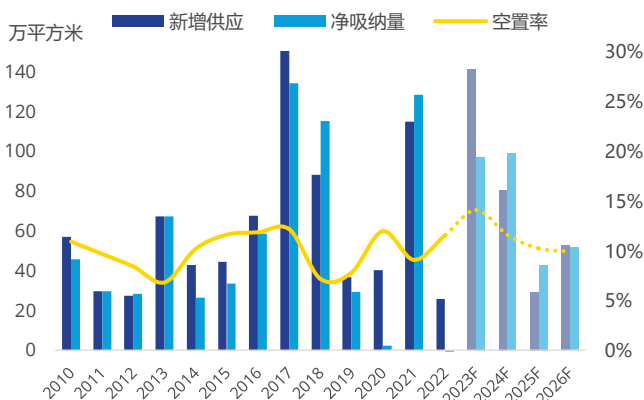


图6: 上海商业市场供应, 净吸纳量 (万平方米), 及空置率 (%) 情况 2010-2026F



来源: 高力国际

如需更多资讯，请联系：**邓懿君**

董事总经理 | 中国区

+86 21 6141 3688

Tammy.Tang@colliers.com**沈寅**

董事总经理 | 华东区

+86 21 6141 3600

Richard.Shen@colliers.com**刘行**

高级董事 | 咨询服务

+86 21 6141 3552

Irwin.Liu@colliers.com**关于高力国际**

高力国际（纳斯达克及多伦多证券交易所股票代码：CIGI）是一家领先的多元化专业服务和投资管理公司，凭借在65个国家建立的运营网络，超过18,000位锐意进取的专业人员紧密合作，努力为房地产用户、业主和投资者提供专家意见。

逾28年来，我们的资深领导团队（内部持股比例显著）为股东带来了约20%的复合年度投资回报率。公司年化营收45亿美元，旗下管理的资产总额达980亿美元，更大限度地发挥房地产潜力，助力我们的客户、投资人和员工更快取得成功。更多关于我们如何加速成功的信息，请访问corporate.colliers.com，也可扫描二维码，关注官方微信公众号及知乎号：

**版权所有 © 2023 高力国际**

本报告中所包含的信息均具有可靠来源。我们已采取一切合理的努力确保信息的准确性，但我们无法完全保证信息准确。对于任何可能不准确的信息，我们不承担任何责任。建议读者在根据本报告中的任何材料采取行动之前，先咨询专业顾问。