

商场：空置洗牌下抄底扩张

2020年，实体商业受到疫情冲击，线下客流骤降，不少商户难以支撑高昂租金选择撤铺。不过，在现实与政策利好的双重刺激之下，商业项目的发展方向正在重构，伴随加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环互相促进的新发展格局，国货崛起、新兴业态成为消费者的心头好，一些在运营能力上加重的企业正在快速复苏。



2019年我们国家的服务消费占全部消费的比重接近50%。未来商品消费和服务消费会成为中国消费增长的双引擎。

——国务院发展研究中心市场经济研究所所长王微



◆ 客流下降

根据各大商企的半年度财报内容来看，利润均有超一半幅度的下降。其中，大悦城控股集团股份有限公司2020年半年度报告显示，营业收入121.87亿元，利润总额19.22亿元，归属于上市公司股东净利润5.66亿元，分别同比下降33.31%、57.75%和69.74%。2020年上半年，华联股份实现营业收入3.74亿元，同比下跌39.14%。

CBRE世邦魏理仕发布的数据显示，截至2020年三季度，北京大型综合性商场客流才基本恢复到疫情前水平，整体新租需求仍在复苏过程中。

◆ 持续空置

客流、销售的下跌，无疑为商户们经营带来巨大压力，退租现象随之而来。数据显示，三季度，北京商场空置率环比上升1.3个百分点至10%。购物中心首层平均租金报每天每平方米36.4元，环比下降0.7%，跌幅较上季度有所收窄。个别面临品牌大规模调整而空置率明显升高的项目，仍然存在进一步降租的可能性。

有分析指出，退租压力下，餐饮业态首当其冲，关店面积占总量的36%。当前购物中心对正式餐厅和面积餐饮门店招商需求缺口较大。仅次于餐饮，服装业态关店面积占比达18%。快时尚品类整体表现疲软，在全国乃至全世界范围内均持续大规模关闭门店，收缩线下战线。

◆ 商户洗牌

新创餐饮品牌、国际服饰品牌借机进驻北京的购物中心。运动品牌DESCENTE迪桑特于三里屯开出中国首家品牌概念店；烘焙店Gontran Cherrier在朝阳大悦城开出北京首店。在通盈中心，一些新品牌也随之进驻。一层引入了港式餐厅蔡澜港式点心、181 toast手工吐司；二层引入新派粤菜有璟阁；五层区域引入明星火锅店贤合庄。通盈中心曾经一度主打个性品质的独门独店业态在逐渐减少，随之替代的是被大众熟知的连锁品牌。