

| 趋势 |

三季度

北京商场空置率**10%**环比▲**1.3**个百分点

三季度

购物中心首层平均租金

36.4元/天/平方米环比▼**0.7%**

商场内关店商户中

餐饮业态关店面积占**36%**朝阳合生汇今年调整引入国货品牌**56**个国货品牌占新引入的**30%**祥云小镇国货品牌近**150**家

◆抄底扩张

虽然疫情给实体商业带来了不小的冲击,但由于防控得力,市场恢复得比预想的更快更好。在当下的消费环境中,商业地产创新发展迎来更多机会。北京商报记者发现,在这一趋势背景下,合生商业、大悦城控股、新城控股等企业在近期纷纷发布旗下将有多个项目入市的信息。

未来三年,大悦城将有15个项目落地。其中,自2020年底起,10家筹备中的大悦城即将落子重庆、武汉、长沙、北京海淀、北京石景山、深圳、济南、三亚、成都等城市及区域;大悦春风里产品线作为大悦城控股的最新产品线,从今年12月起将陆续在北京大兴、北京丰台及苏州三地陆续开业。与此同时,祥云小镇产品线还将自2021年起,在青岛和武汉分别进行筹备。

合生商业也加快了全国布局新项目的步伐。继合生商业旗下的城市综合体代表北京朝阳合生汇和上海五角场合生汇等项目相继落成,未来,北京通州、昌平,上海苏河湾、滨江、虹桥与广州天河等地都将陆续出现合生汇的身影。



◆国货机遇

国内市场需求的旺盛,无疑也给国货品牌带来了更多机遇。从各大商场的调整中可以发现,本土品牌在商场中的比例越来越大。朝阳合生汇在今年调整中引入国货品牌56个,较有代表性的品牌有蔚来汽车、华为旗舰店、initial、jnby by JNBY、TOREAD.X、完美日记等。国货品牌占到了新引入品牌的30%之多。

疫情后期,朝阳大悦城也更换了不少品牌,如华北区首家国货彩妆橘朵、四川葫芦娃火锅、糖水川菜等;长楹天街引入北京首家贤合庄卤味火锅、popcom潮牌店等;双井富力广场、国瑞购物中心等都将国货代表品牌华为旗舰店、蔚来汽车等大型体验店作为主力店。

祥云小镇相关负责人透露,今年6月以来引进新店铺34家,其中中国货品牌有22家,占比达65%。目前商场内的国货品牌近150家,占商场内品牌数量的比例为66%。

◆运营考验

不论是品牌更迭,还是加码新型消费,商场们在揽客手段上各出奇招,这意味着,在比拼品牌、内容的同时,运营能力成为了考验项目长久生存的重中之重。

有商场高管表示,国内大循环经济推动的主要力量实际来自于消费。商业综合体想要拉动消费,就必须去深挖项目的运营和服务,才能占到市场先机。万科集团合伙人、印力集团董事长兼总裁丁力业表示,在存量时代,资产提升的能力才是最重要的。所以商企们应专注于已建好的项目运营上,让更多消费者愿意来。

公开数据显示,中国消费全面向线上转移,社会消费品零售总额的1/4已经在线上实现,这对于释放大量的消费潜力、激发更多的消费动能发挥着重要的作用。