

中国购物中心发展指数报告

(2018 年第一季度)

商务部流通发展司

中国连锁经营协会

二〇一八年五月

一、总体指数和分项指标

2018 年第一季度中国购物中心市场继续保持积极向上的发展态势，综合指数为 67.5，环比上升 0.3，并高出荣枯线 17.5，较去年同期小幅下降 0.8。

表 1 中国购物中心发展指数

指数指标	权重	2018 年第一季度指数	环比变化%	同比变化%
全国综合指数	100%	67.5	+0.3	-0.8
现状指数	60%	64.4	-0.3	+0.8
■ 宏观市场	5%	77.9	+3.4	-4.7
■ 租赁活跃度	8%	78.8	-6.8	-2.0
■ 运营表现	22%	84.2	-3.7	+4.1
■ 成本控制	25%	39.6	+3.6	-0.1
预期指数	40%	72.1	+1.2	-3.2

其中，现状指数为 64.4，环比小幅下降 0.3，但同比上升 0.8，并高出荣枯线 14.4。季度环比下，现状指数的轻微下调主要是受到“租赁活跃度”指数的影响，作为传统的租赁淡季，大部分业主已在去年年底前完成租户调整或新店开业以期获取年初双节销售旺季带来的红利。

整体购物中心市场对未来 6 个月的预期指数向好，为 72.1，环比上升 1.2。其中，有 85%的业主表示短期内企业的盈利状态会持续变好。

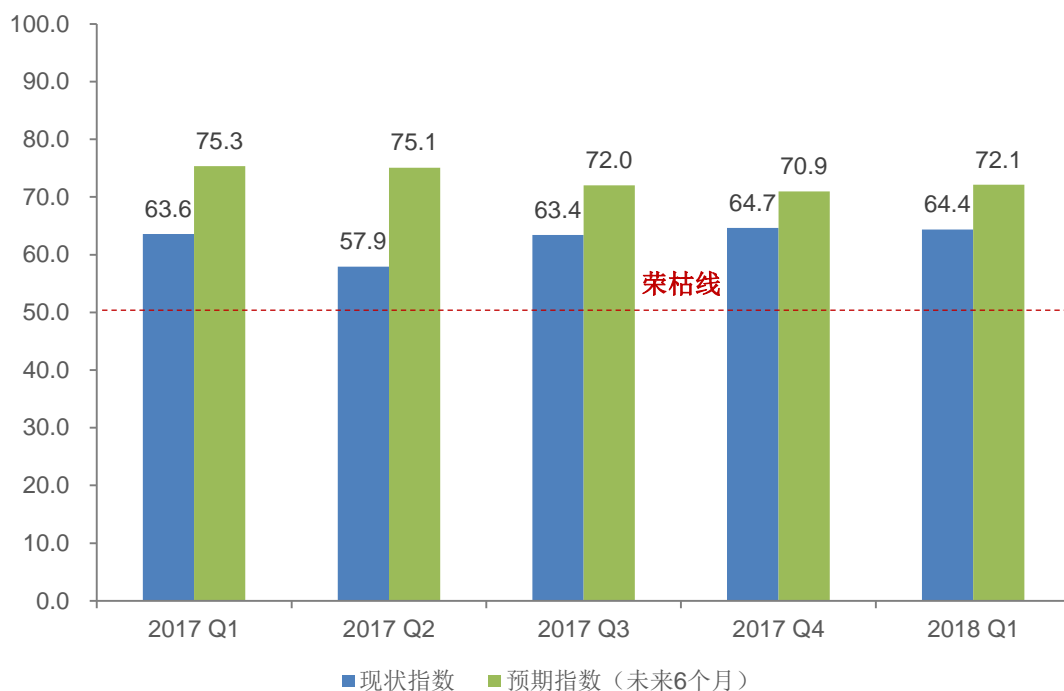


图 1 现状指数和预期指数

从分项指标来看，反映购物中心宏观基本面的“宏观市场”指数出现显著提升，环比上升 3.4 达 77.9，表明业主对整体市场趋好的信心进一步增强。“租赁活跃度”指数环比下降 6.8，主要是由于大部分购物中心业主均已在去年第三、第四季度陆续完成品牌调整或新店开业以期获得新年、春节销售旺季带来的红利。主要反映销售情况和租金收入的“运营表现”指数为 84.2，环比下滑 3.7，但同比增长 4.1，并高出荣枯线 34.2。其中，76%的项目获得销售额的环比提升，所有项目在租金收入上都与上季持平或呈现增长态势。在成本控制方面，大部分业主对营销或新技术投入的把控力提升，使得“成本控制”指数环比上升 3.6，达 39.6。

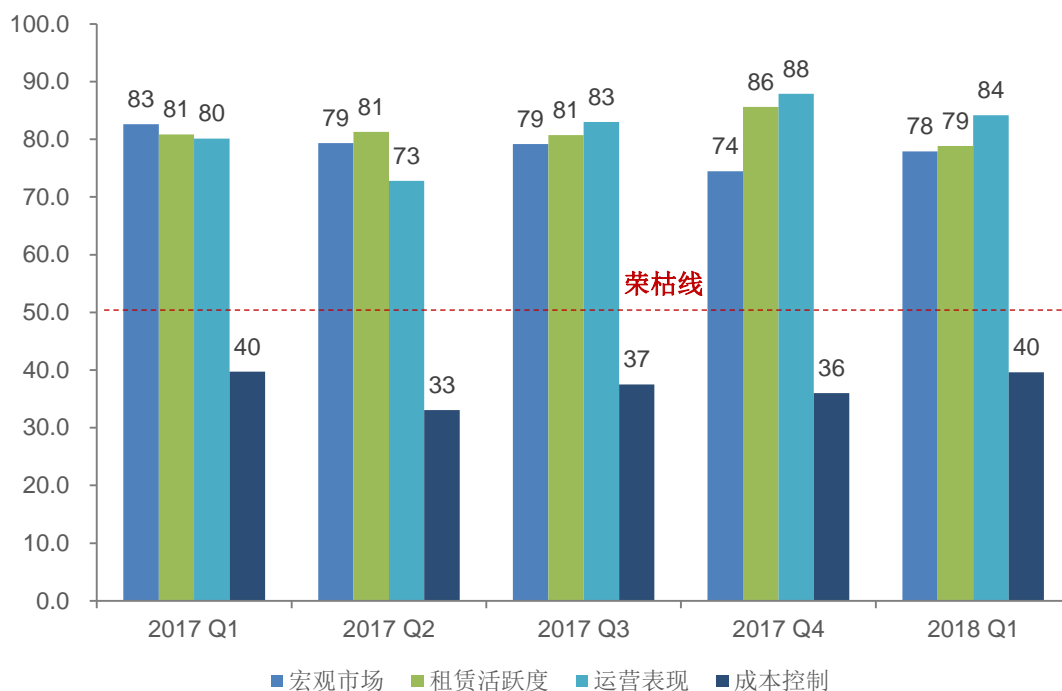


图 2 现状指数分项指标

二、分城市能级指数

2018 年第一季度，分城市能级指数呈现出不同的发展趋势。其中：**一线城市**指数为 67.6，同比小幅下滑 1.0，但环比上升 4.3，位于一线城市成熟商圈的优质购物中心项目是推进市场发展的主要动力，尤其是定位年轻时尚或一站式家庭消费的商场。**二线城市**指数为 67.9，环比去年第四季度下降 1.9。2017 年新项目大体量投放市场给现有项目的招租产生持续的压力，并延续至 2018 年初，但同比出现 0.9 的轻微增幅，说明前序新入市项目中的空置面积正在逐步被市场吸纳。**三线及以下城市**为 66.3，环比上升 3.9。部分三线及以下城市由于优质购物中心开发商的进驻而提升了整体的市场水平。

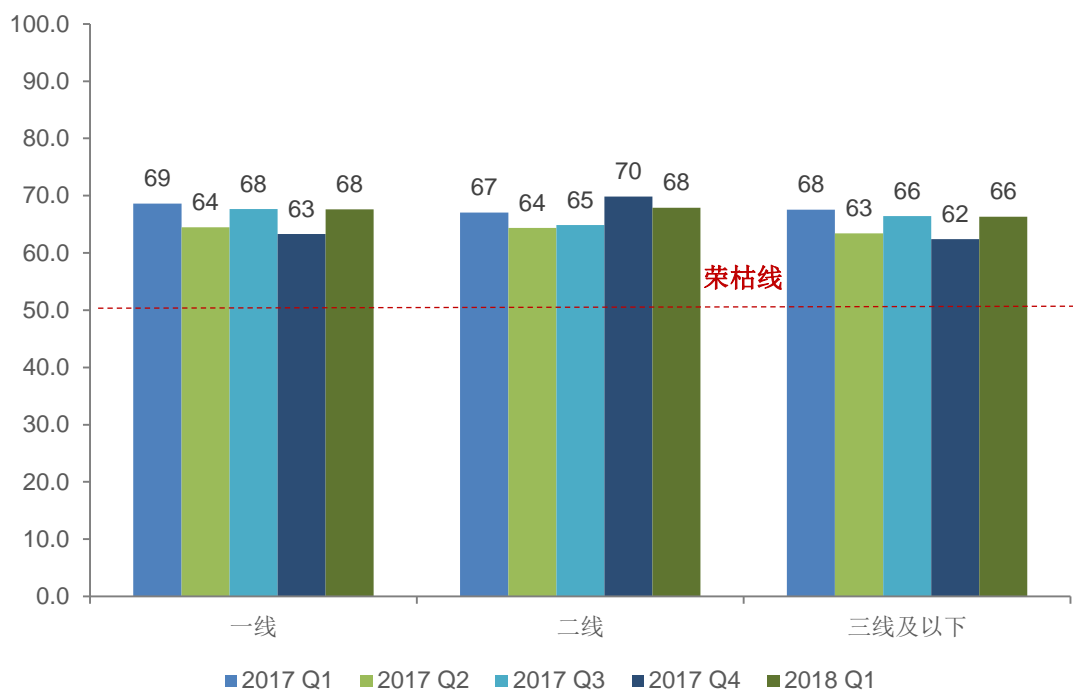


图 3 城市能级综合指数情况

三、分不同类型物业指数

2018 年第一季度，都市型物业指数为 65.9，环比下降 1.0，同比下降 3.4。指数下降主要是由于一些位于成熟地段的老旧物业开始进行调整或改造，影响了项目整体的客流量和销售情况。地区型和社区型物业指数分别为 69.4 和 69.6，环比提升 5.3 和 3.9，同比上升 4.5 和 2.0。交通设施不断完善、居住人口向城市副中心、新兴区外溢等因素利好了地区型物业。而社区型物业继续受惠于稳定的周边消费人群。

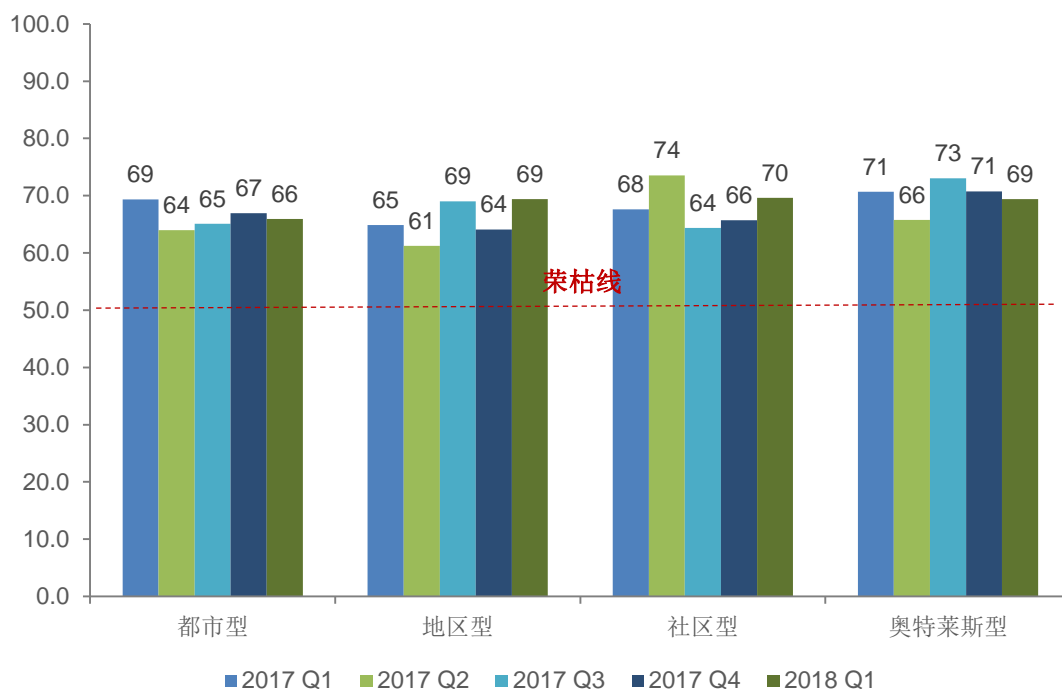


图 4 购物中心类型综合指数情况

总体而言，2018 年整体购物中心市场迎来良好的开局。第一季度，全国消费市场继续保持平稳较快增长，社会消费品零售总额增长 9.8%。据商务部监测，第一季度全国 5000 家重点零售企业销售额同比增长 4.5%，增速比去年同期加快 0.4 个百分点，其中，购物中心业态销售额同比增长 6.3%。

伴随着年轻一代消费者的不断成长，购物中心继续呈现更丰富、更多元的租户类型和创新模式，线上线下逐渐实现深度融合，整体消费和购物中心市场持续向好的趋势不变。