

中国购物中心发展指数报告

(2017 年第四季度)

商务部流通发展司

中国连锁经营协会

二〇一八年一月

一、总体指数和分项指标

2017 年第四季度中国购物中心发展指数为 67.2，环比第三季度上升 0.3，并高出荣枯线 17.2，整体购物中心市场继续保持积极向上的态势。

表 1 中国购物中心发展指数

指数指标	权重	第一季度指数	第二季度指数	第三季度指数	第四季度指数
全国综合指数	100%	68.3	64.8	66.9	67.2
现状指数	60%	63.6	57.9	63.4	64.7
■ 宏观市场	5%	82.6	79.4	79.2	74.5
■ 租赁活跃度	8%	80.8	81.3	80.7	85.6
■ 运营表现	22%	80.1	72.8	83.0	87.9
■ 成本控制	25%	39.7	33.0	37.5	36.0
预期指数	40%	75.3	75.1	72.0	70.9

其中，现状指数为 64.7，环比第三季度提升 1.2，主要受益于租赁活跃度和运营表现指标的明显向好。临近年末，商家加大了打折促销、节日活动等营销投入，使得第四季度成本控制指数环比下降 1.5，至 36.0。

整体购物中心市场对未来 6 个月的预期指数略有下滑，预期指数为 70.9，高出现状指数 6.2。运营成本的持续增加是预期指数下滑的主要因素，但对销售和租赁市场仍表现出乐观态势。

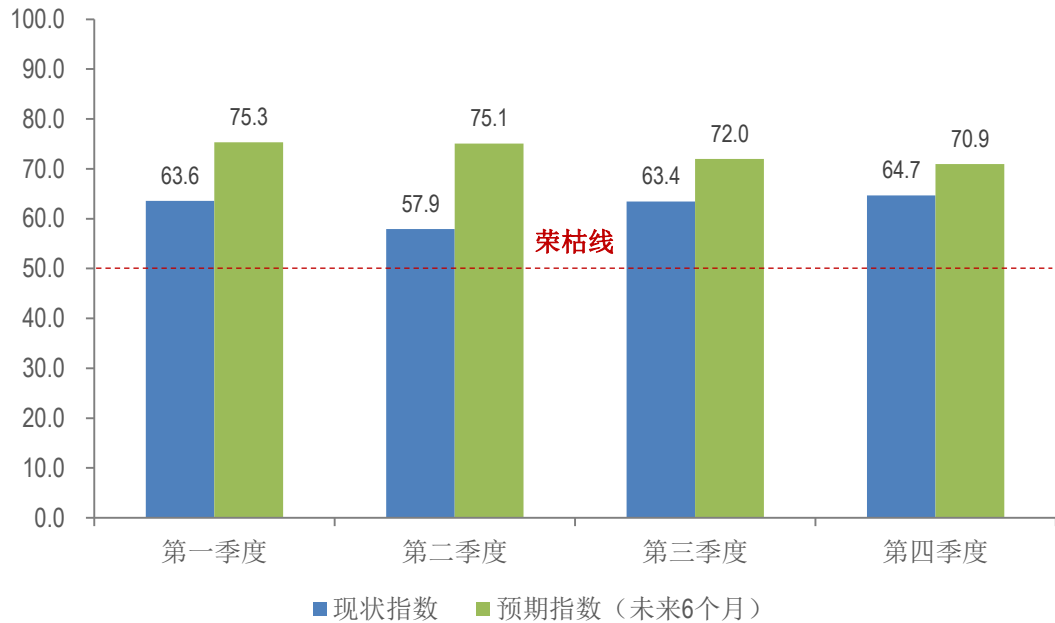


图 1 现状指数和预期指数

从分项指标来看，2017 年第四季度购物中心宏观市场指数为 74.5，较第三季度继续下滑 4.7，主要是大体量新增项目入市带来的竞争加剧。但该指标分值依然高出荣枯线 24.5，表明业主对整体市场继续持有较强的信心。租赁活跃度指数为 85.6，较第三季度上升 4.9，且高于荣枯线 35.6。运营表现指数为 87.9，较第三季度进一步上升 4.9。第四季度恰逢十一黄金周和圣诞、元旦双节，消费市场显旺，有 89%和 84%的项目在第四季度内实现了销售额和项目租金收入的增长。成本控制指数为 36.0，低于荣枯线 14.0，说明业主在控制成本支出上仍需进一步调整策略。

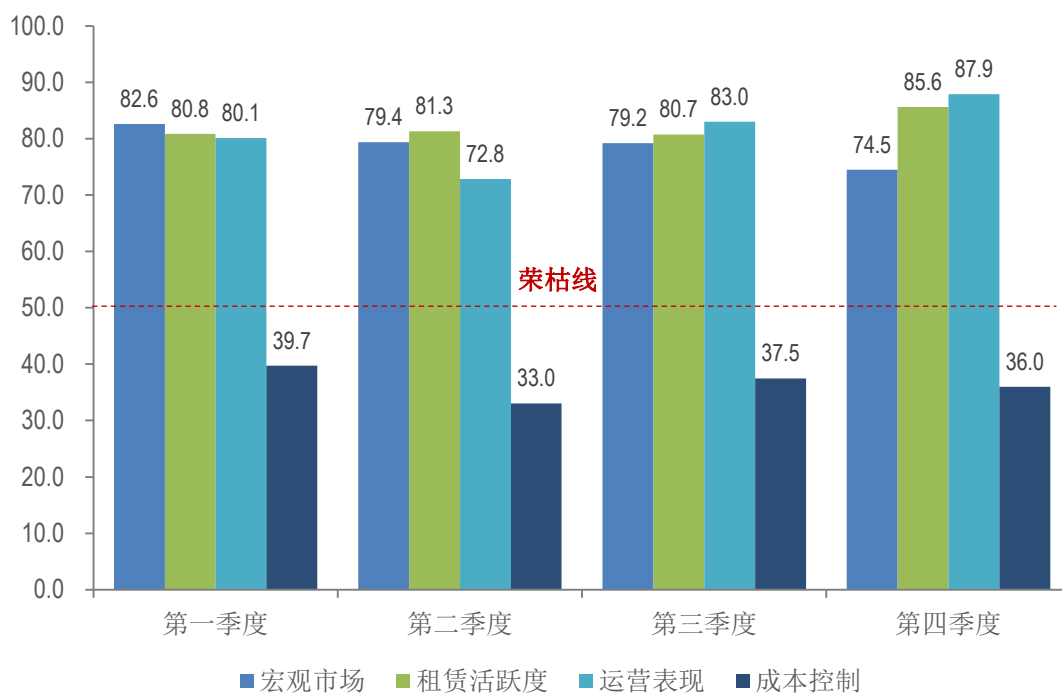


图 2 现状指数分项指标

二、分城市能级指数

2017 年第四季度，分城市能级指数表现各异。其中：一线城市指数为 63.3，环比第三季度下滑 4.4，运营支出较大继续成为一线城市指数下跌的主要因素。但一线城市的项目仍受市场青睐，其租赁活跃度指数为 85.7，较二线和三线及以下城市分别高出 1.5 和 2.0。二线城市指数为 69.8，环比第三季度上升 5.0，且分别高于一线和三线及以下城市 6.5 和 7.4，二线城市的所有样本项目第四季度的销售额和租金收入均呈增长或持平态势。三线及以下城市指数为 62.4，环比第三季度下降 4.0。

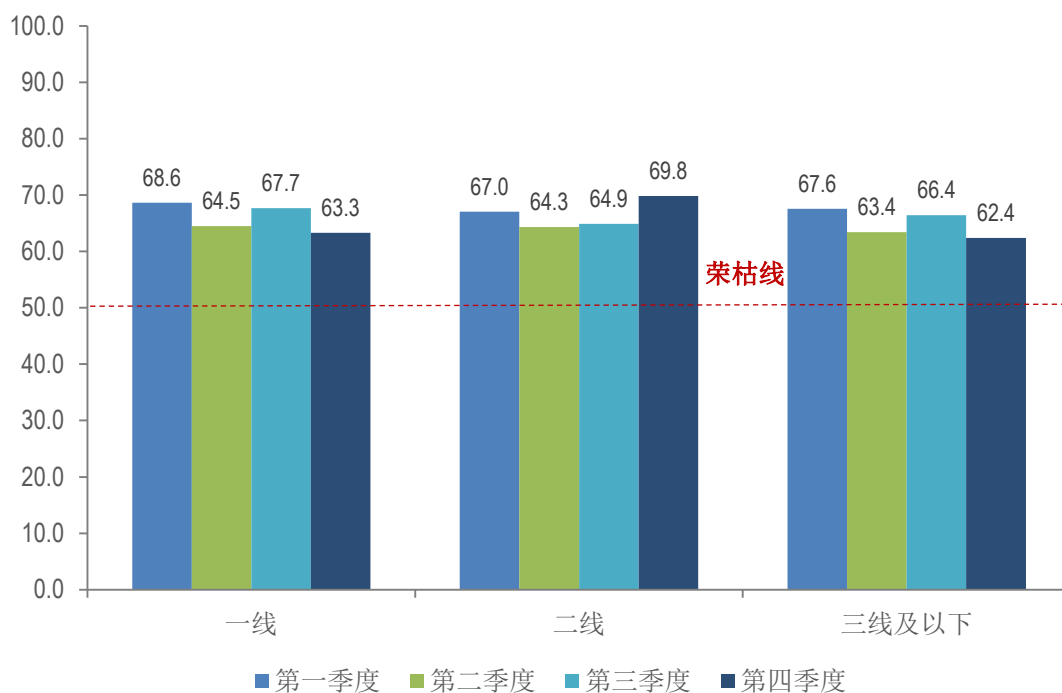


图 3 城市能级综合指数情况

三、分不同类型物业指数

2017 年第四季度，都市型和社区型物业指数分别为 66.9、65.7，环比第三季度分别上升 1.8 和 1.4。由于都市型物业大都位于城市内的优质或成熟地段，未来可开发用地和新增项目相对有限，市场竞争较为缓和，使得业主对同级市场持乐观态度。运营稳定继续助力社区型物业的指数增长。奥特莱斯型物业指数为 70.7，较第三季度下跌 2.3。尽管指数下降，但该物业类型的租赁问询度和运营表现仍然优于其他物业类型。

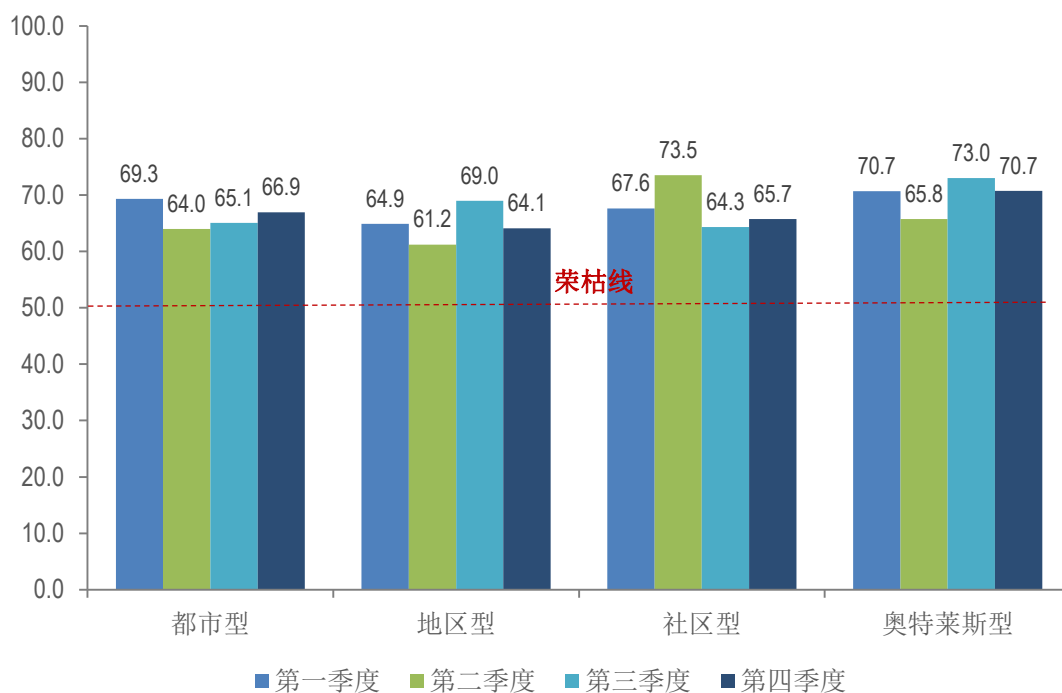


图 4 购物中心类型综合指数情况

总体而言，消费对经济的拉动作用在 2017 年进一步显现并持续延伸至 2018 年。在消费总量逐渐增加的同时，消费质量亦在不断地提升，消费者从生存型购买到改善型购买，从商品到体验的进阶现象更为显著，购物中心越来越受到消费者青睐。

随着居民收入稳步增长，就业形势稳定向好，我国居民消费信心持续提升并突破历史新高。与此同时，实体商业复苏的态势进一步夯实，消费体验、线上线下的融合成为未来零售发展的必然趋势，预计 2018 年购物中心市场将继续保持较高发展水平，但如何控制好成本支出依然是购物中心业主需下大力气解决的问题。