



# 2021年商业地产趋势洞察白皮书

2021年10月

Mob研究院 X 头豹研究院出品

©2021 MobTech. All rights reserved.

2021年，即便经历疫情的洗礼，商业地产依然展现顽强的生命力。2021年商业项目迎来集中开业潮，商管迎来拆分上市潮，品牌焕发新活力，线下品牌融资频繁，这一切似乎都预示着商业地产又将迎来高光时刻。

然而商业依然面临着重重挑战，从商业项目分布来看，当前大量商业集中于一二线城市，核心一二线城市面临商业过剩的危机，商圈之间、商圈内竞争日益激烈，业态品牌同质化严重，如何满足消费者日益提升的消费需求与商业品味，存量市场如何破局是当代重要课题。另一方面，随着下沉市场消费水平的提高，三四线城市仍然有广阔的市场空间待挖掘。

面对激烈的商业竞争，求变是永恒不变的主题。研究消费人群的变迁，人群消费偏好，洞察商业最新趋势至关重要。Z世代消费客群逐渐崛起，他们有明显的圈层消费倾向，他们所喜欢的小众消费正在逐渐破走向大众，成为企业重要的研究方向，也为商业注入新的活力。具体表现在新业态品牌、新运营理念，新消费场景等。关于业态品牌方面，首店经济、体验式业态是当前大趋势、细分业态中网红茶饮、咖啡、现场演艺、国潮服饰、时尚饰品、新型娱乐如剧本杀、密室、自拍馆等成新宠，商业呈现百花齐放、百家争鸣态势。

从企业角度来看，住宅利润降低，线上流量红利见顶，分别倒逼着房企和品牌方、资本方加码线下商业。为加速扩张，头部企业一方面通过轻资产运营快速扩张，输出相对成熟的运营管理经验；另一方面，借助数智化运营提升商业地产运营管理效率，内外兼修运营内功。

过去，互联网和疫情对线下消费造成巨大冲击；现在，商业地产焕发新活力，存量时代下，商业地产运营新时代正在开启……

# 目录

## CONTENTS

### 01 商业地产市场新趋势：存量改造时代已临，精细化运营大势所趋

- 整体态势：线下经济活力回升，商业地产整体回暖
- 地域分布：结构性存量市场已临，华东及下沉市场为发力点
- 商圈发展：商业竞争加剧，核心商圈存量调改为主旋律
- 破局之道：精细化运营为王，首店经济、体验式场景助力

### 02 商业地产消费新气象：乌云后露出金边，线下消费喜迎新气象

- 新兴人群：消费人群迭代，购物中心Z世代争夺战打响
- 新业态品牌：新消费品牌相继爆发，网红新物种层出不穷
- 新消费时段：“夜经济”异军突起，成为城市新名片

### 03 商管企业运营新动向：轻资产管理成风口，数智化赋能运营

- 瞄准方向：加码商业地产，注重商业运营
- 轻装上阵：多元经营模式，轻资产运营竞争趋于白热化
- 数智赋能：数字化智能运营赋能商业地产



# 01



## 商业地产市场新趋势

——存量改造时代已临，精细化运营大势所趋



# 整体态势

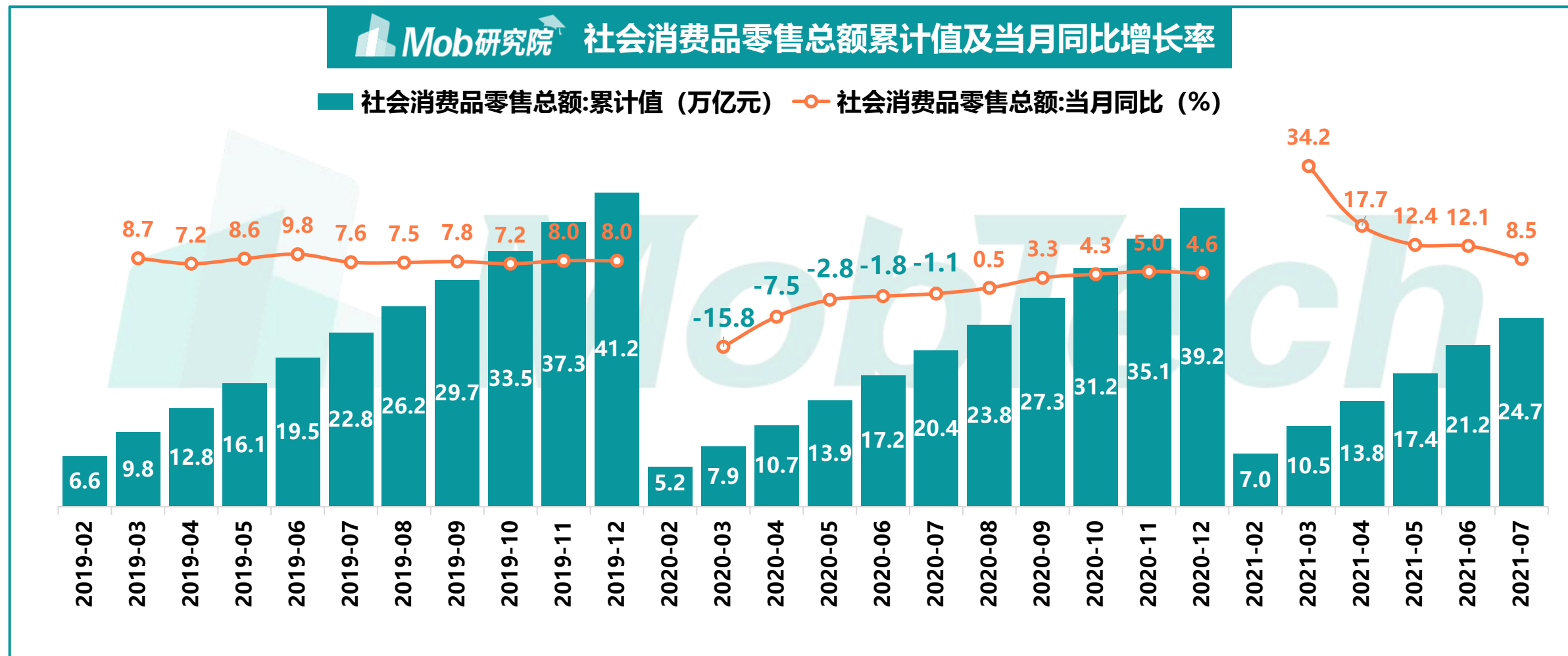
——线下经济活力回升，商业地产整体回暖

社会消费回暖、商业客流恢复、项目集中开业，种种迹象表明线下经济活力回升



# 社会消费品零售总额：消费明显回温，社消累计值超疫情前水平

我国社会消费品零售总额回温明显，2021年1-6月均保持超10%的单月同比增长率，2021年社会消费品零售总额累计值超2019年同期水平



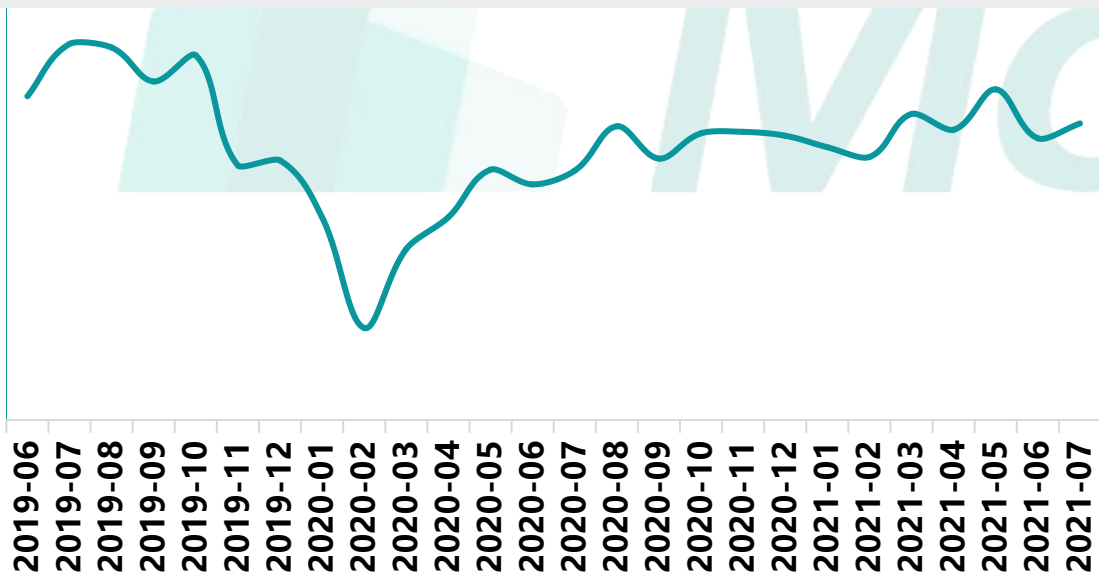
数据来源：国家统计局，2019.02-2021.07

# 商业客流：整体呈现恢复态势，但受疫情反复波动影响

商业客流开始受疫情的影响较大，2020年5月后客流恢复明显，2021年整体客流不及2019年疫情前，但整体呈现恢复态势；当前客流仍受疫情反复的影响，但恢复速度加快

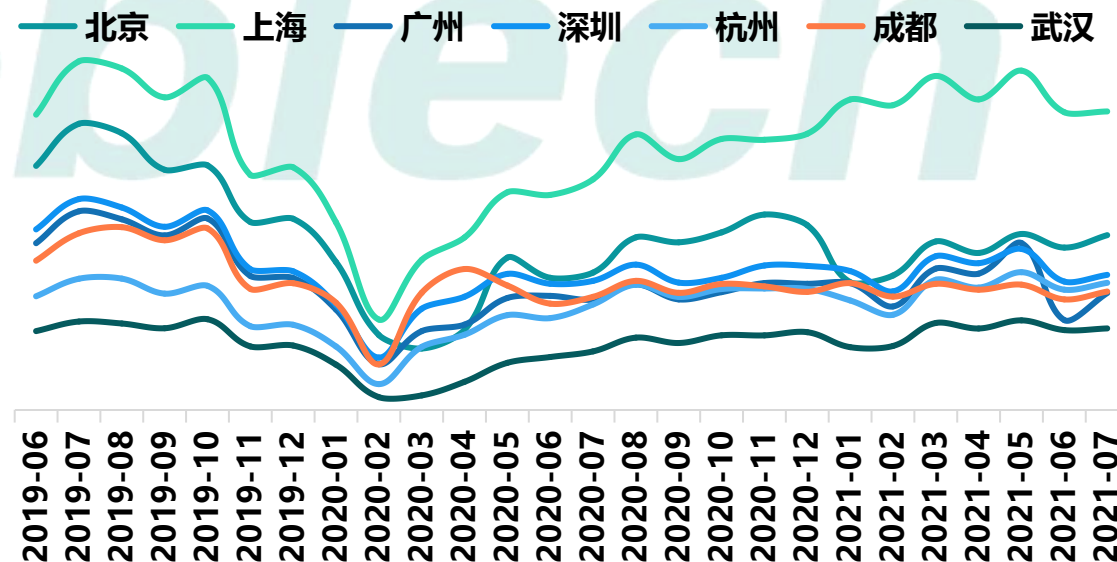
## Mob研究院 中国40城商业客流量变化情况

- 2020年2月40城商业客流降至低点，2020年5月开始商业客流恢复较明显
- 2021年整体客流虽不及疫情前，但客流量整体呈现恢复态势，同时疫情的反复会对客流有削弱影响，如2021年6月广州地区疫情反复，40城客流量降至2019年6月同期客流的87%，主要原因为广东地区客流下降，监测40城中广州、佛山、东莞2021年6月客流均环比下降超4成



## Mob研究院 典型城市商业客流量变化情况

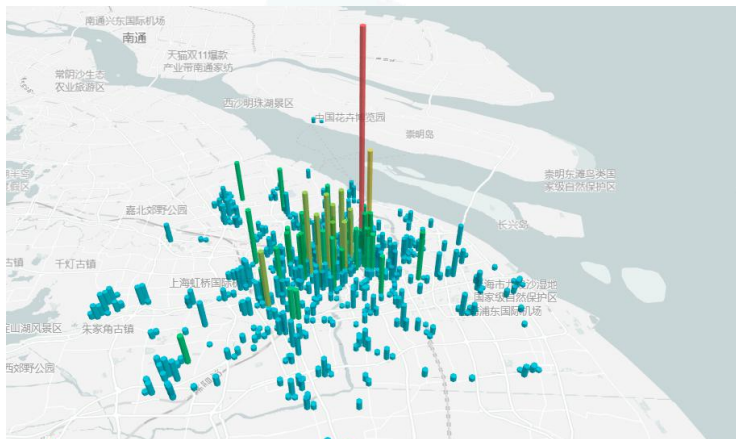
- 单城市客流均在2020年2月降至低点，但城市客流恢复速度与恢复程度分化，武汉受疫情影响较严重，客流恢复相对慢，但恢复较稳定
- 上海与杭州恢复程度高，2021年6月客流分别恢复至2019年同期的101%、106%
- 北京、广州、深圳受疫情反复影响较大，2021年6月客流分别为2019年6月客流的66%、54%、71%



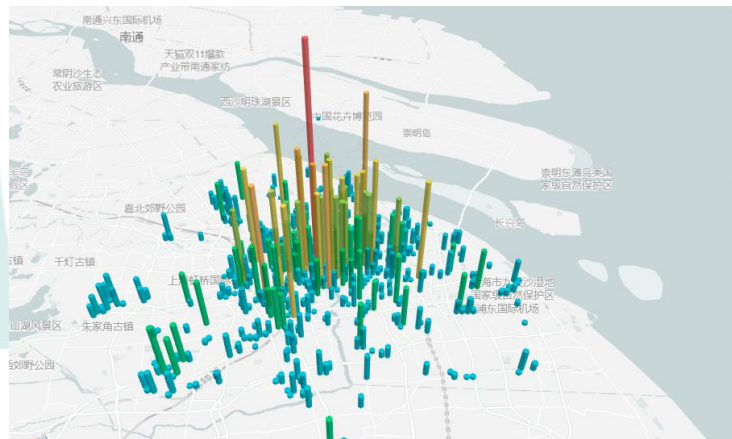
# 商业客流：市区客流受疫情波动大，疫情缓解后客流明显恢复

疫情爆发初期，市区商业客流明显减少，而由于附近居民生活所需，社区型商业客流减少相对少；随着疫情得以控制，市区客流恢复明显，且客流热度显著高于非市区商业客流

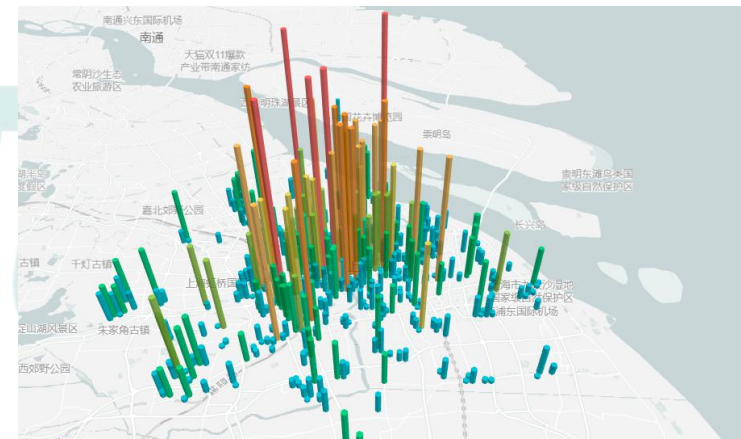
2020 Q1上海商场客流热力图



2020 Q3上海商场客流热力图



2021 Q2上海商场客流热力图



预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_38028](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_38028)

