

中国购物中心对经济社会发展贡献力报告 (2021 年)

中国连锁经营协会
中商数据

二零二二年十一月

目录

前言	2
第一部分 中国购物中心对消费及经济社会贡献力	4
第二部分 购物中心经济社会贡献力解读	8
一、城市经济发展晴雨表	8
二、城市服务水平最佳实践场	12
三、城市营商环境提升高速路	15
四、城市现代商业文明贡献者	17
五、城市美好生活创建者	21
六、城市更新先锋试验基地	22
第三部分 中国购物中心经济社会贡献力指数研究	24
一、购物中心经济社会贡献力指数化分析	24
二、五大国际消费中心城市购物中心贡献力指数研究	24
第四部分 中国购物中心市场高质量发展的政策提议	28
一、确定购物中心的商业属性和城市基础设施属性	28
二、区别购物中心行业与即售地产（住宅地产）的调控政策	29
三、建立健全商业地产 REITs 政策法规和体制机制	30

前言

20 多年来，购物中心在我国从一、二线到三、四、五线市场持续下沉深入发展，是各等级市场最大的线下商业服务综合型平台；是集合了零售、餐饮、服务、体验、场景、文化、娱乐等多种业态和服务于一体的综合商业消费目的地；是实体商业大中小商户共同生存发展生态圈和航母。

购物中心不仅是满足消费、稳定市场、助推经济发展的“稳压器”，也是为社会提供就业岗位、营造良好营商环境，加速城市更新等方面的“助推器”；不仅是各种业态各种品类商业企业的经营场所，也是促进本土消费业态和品牌从小到大、从大到强的“孵化器”。

近三年的疫情反复对消费、经济的影响巨大，这期间作为购物中心的经营方，一方面积极通过各类营销来促活消费市场，激发消费；另一方面积极帮扶商家维持经营，保障商品和服务提供。购物中心在保民生、促消费、稳就业等方面发挥着重要作用。

长期以来，《国民经济行业分类》中将购物中心等同住宅等即售地产 7040 类别管理（房地产租赁经营，属于房地产业大类）。但从本质上讲，购物中心是通过商业运营与服务、资产管理和增值而生存发展的；而住宅地产等即售型地产产品是一次性的投入和产出，售卖即获利，不需要长期持有和运营。从实际运营角度分析，购物中心与百货业租赁加联营模式很相像，自建或受委托经营物业，为众多商户提供场地租赁、营销宣传、运营管理等服务，更适合调整至 7222（商业综合体管理服务，属于商务服务业大类）。

为疫情后消费市场的恢复，为促进以国内大循环为主的新发展格局的形成；为促进以消费驱动国民经济发展的新动能，中国连锁经营协会根据访谈具有代表性购物中心企业的资料，并结合中商数据数据库关于购物中心行业发展的历史性数据，共同起草了《购物中心对经济社会发展贡献力报告》，希望能勾勒出购物中心发展的整体图景，以全面、客观反映我国购物中心市场现状及其对我国经济社会发展的贡献。

更为重要的是，希冀能让社会对购物中心对经济社会发展的积极作用有新的了解，并促进消费市场和经济社会的长期、稳定、高质量发展；促进更有利于投

资者、经营者、消费者各相关利益方的权益及获得感，建立健全中国商业地产 REITs 政策法规的出台，有利于投融管退更健康发展的体制机制的形成。

第一部分 中国购物中心对消费及经济社会贡献力

中国国内消费市场庞大，蕴含强大的消费潜力；随着中国经济实力的不断壮大，居民的生活水平日益提升，对美好生活向往的诉求在质与量的维度上不断发生改变。据国家统计局核算，2021年，全年国内生产总值(GDP)实现1,143,670亿元，按不变价格计算，比上年增长8.1%，两年平均增长5.1%。中国国内市场销售规模扩大，基本生活类和升级类商品销售增长较快，全年社会消费品零售总额440,823亿元，较2020年增长12.5%，两年平均增长3.9%。与此同时，居民消费价格(CPI)温和上涨，全年CPI较上一年上涨0.9%。



(数据来源：中国连锁经营协会，中商数据)



(数据来源：中国连锁经营协会，中商数据)

- **中国购物中心销售额占社会零售总额超 10%**

2020 年中国购物中心销售额占社会零售总额的比例达到约 8.9%。2021 年，全国购物中心总销售额达 38860 亿元，同比增长 4%，占全国社会零售总额的 10.7%；其中，上海 3 万平方米以上的存量购物中心共 343 家，营业总额占上海社零 12.96%，比上年增加了 1.56 个百分点。

- **中国购物中心客流数量近 290 亿人次**

2021 年全国购物中心总客流近 290 亿人次，场日均客流超 18500 人次，同比 2020 年增长 10%，但相较于 2019 年同比有一定幅度下降。

- **中国购物中心人均享有面积约达 0.35 m²**

2021 年，中国购物中心人均享有面积约达 0.35 m²，较 2020 年同比增加 8.6%；据相关统计研究，全美人均享有面积超过 2 m²，日本和欧洲等国家则达 0.4-0.5 m²，中国购物中心人均享有面积已接近日、欧等发达国家水平。

- **中国购物中心提供就业岗位数量超 1070 万个**

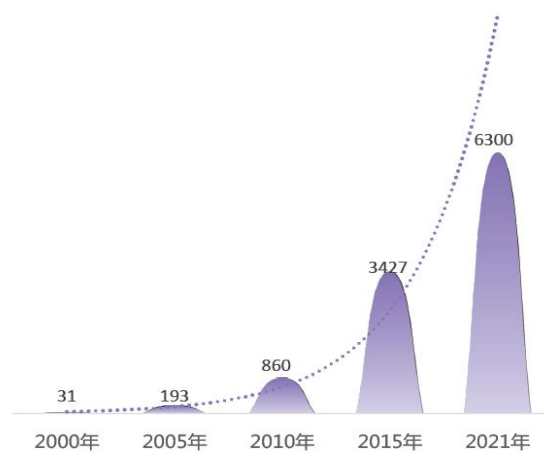
据协会相关统计，2021 年全国 6300 个 3 万平方米以上的购物中心提供就业岗位 1071 万个；相较美国，全美 11.5 万个购物中心提供 2450 万个工作岗位。

- **中国购物中心规模增速放缓，市场存量规模仍处高位**

随着城镇化快速推进，商业存量市场规模迅速增长，整体商业市场竞争加剧。过去 10 多年里，国内每年新开的购物中心数量仍在增加，截止 2021 年底，全国购物中心总数量已达到 6300 座（>3 万 m²）。

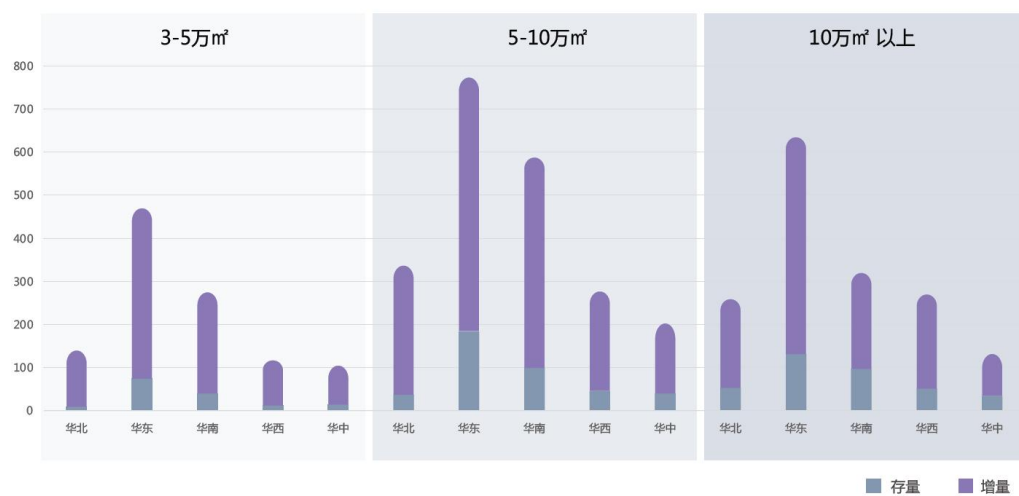
自 2018 年，购物中心开业数量（>3 万 m²以上）连续下降，随之疫情影响减弱，2020 年和 2021 年两年平均开业 446 个，预计至 2025 年全国新开购物中心数量将有 1920 个。整体来看，购物中心规模增速放缓，市场发展进入平稳期，存量规模仍处高位。

**2000年-2021年不同年份购物中心数量
(>3万平方米)**



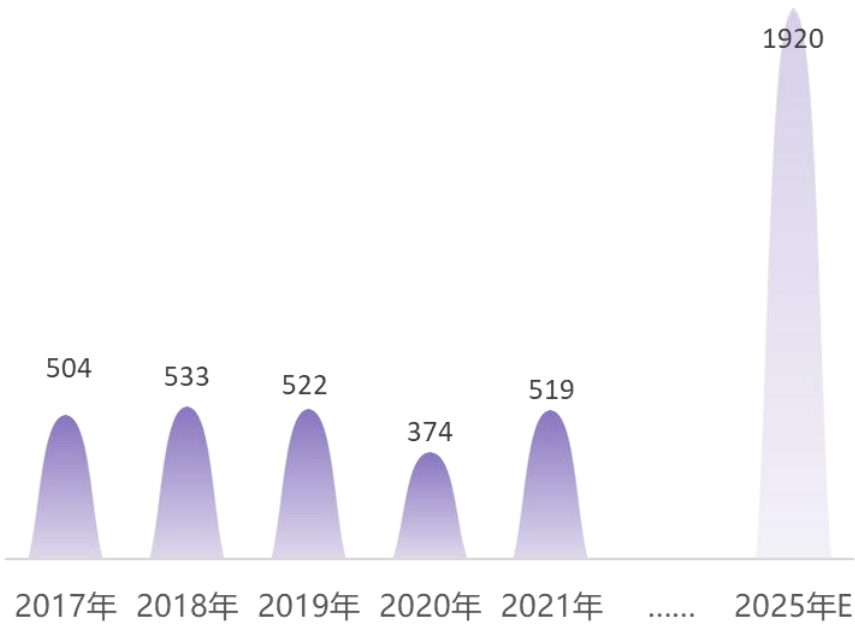
(数据来源：中国连锁经营协会，中商数据)

2000年-2021年不同面积段购物中心数量



(数据来源：中国连锁经营协会，中商数据)

2017年-2021年新开购物中心数量
(≥5万平方米)



(数据来源: 中国连锁经营协会, 中商数据)

2000年-2021年核心40城购物中心面积及增长率



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_48876

