

2022年 商业地产发展白皮书

2022年12月

Mob研究院×明源地产研究院出品

©2022 MobTech. All rights reserved.



1

2022商业地产市场概述

- **宏观经济**：受疫情影响下行明显，仍处于缓慢复苏阶段
- **行业现状**：商业地产开发投资增速逐渐走弱，拟开业购物中心数量、体量齐收缩

2

商业地产标杆企业分析

- **企业现状**：开源节流，轻资产赛道激战正酣
- **地域分布**：长三角城市群成为轻资产项目“主战场”
- **案例分析**

3

2022商业地产新兴业态

- **露营经济**：2022年zui出圈的小众爱好
- **宠物经济**：用孤独投喂出的千亿市场，成为线下商业的流量引擎
- **夜经济**：老壶装新酒，夜经济异军突起成为城市新名片

4

2023商业地产发展趋势

- **推陈出新**：深谙“圈粉”之道，不断打造“出圈”新场景、新玩法
- **轻资产**：轻重并举，逐步增加轻资产在整体业务中的规模比重
- **数智化**：数智化管理助力商业地产生命全周期管理



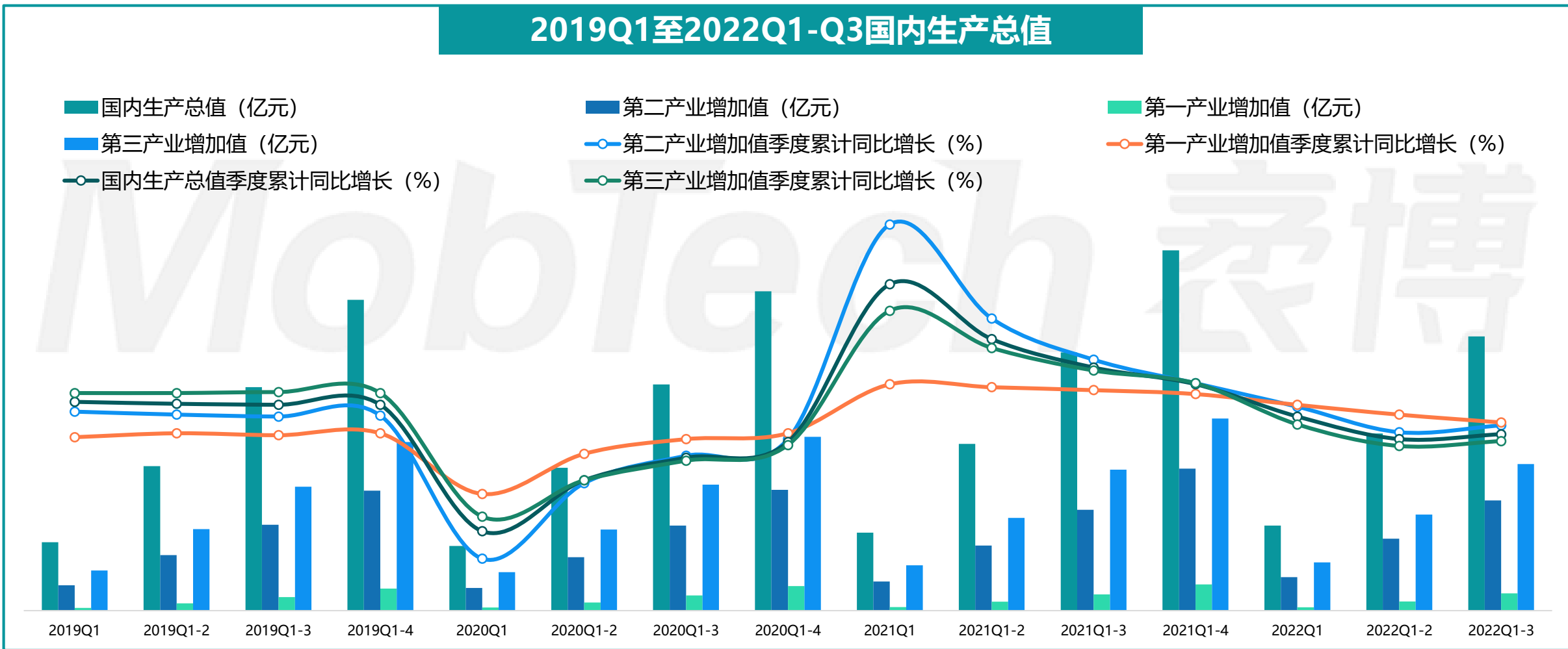
01



2022商业地产市场概述

整体经济受疫情影响下行明显，仍处于缓慢复苏阶段

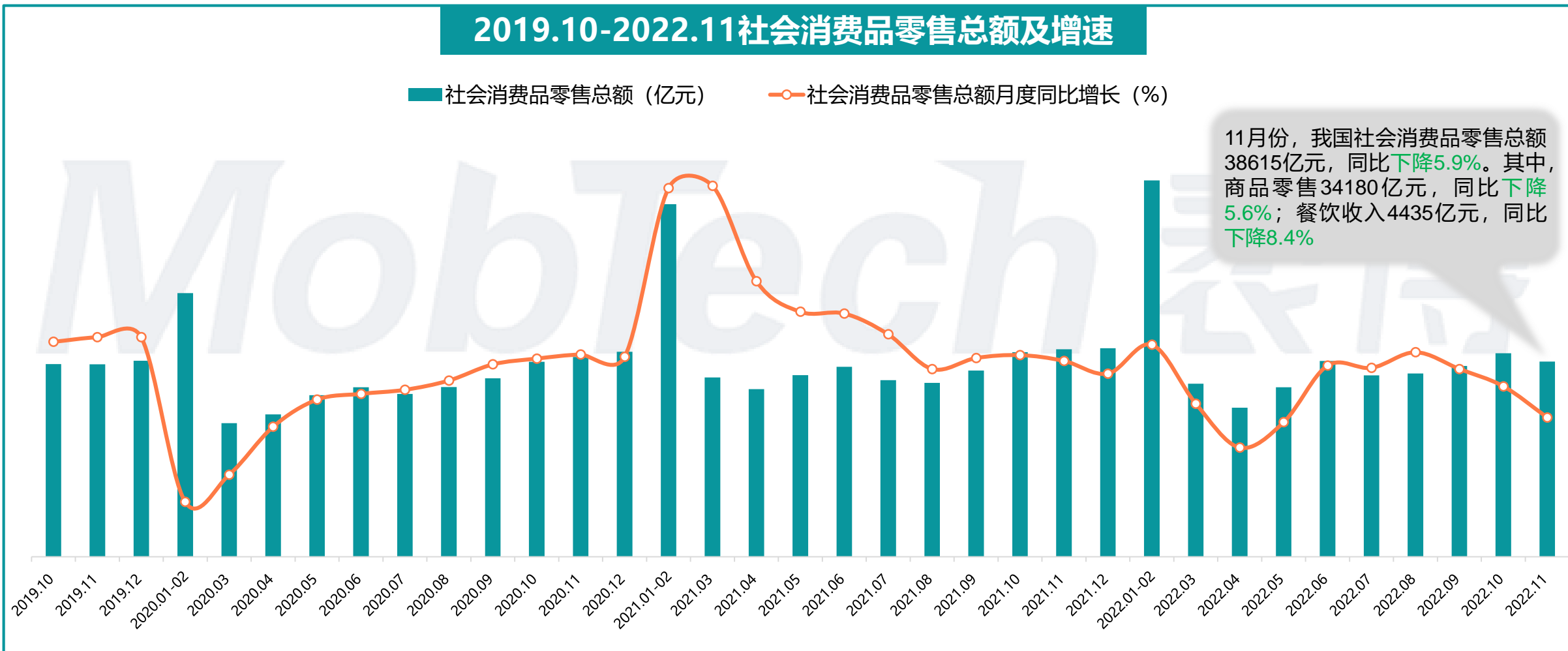
中国经济在疫情后呈恢复态势，预计中短期内主要经济方向将通过提升流动性和政府支出等举措保障经济平稳发展，这也将对商业地产市场产生利好影响



Source: 国家统计局, Mob研究院整理绘制

社零表现弱于预期，餐饮收入受疫情影响较大，下滑严重

2022年1-11月，我国社会消费品零售总额399190亿元，同比下降0.1%。其中，商品零售359406亿元，同比下降0.5%；餐饮收入39784亿元，同比下降5.4%。消费降级明显



Source: 国家统计局, Mob研究院整理绘制

居民生活水平和消费意愿提升，食品烟酒类消费增长显著

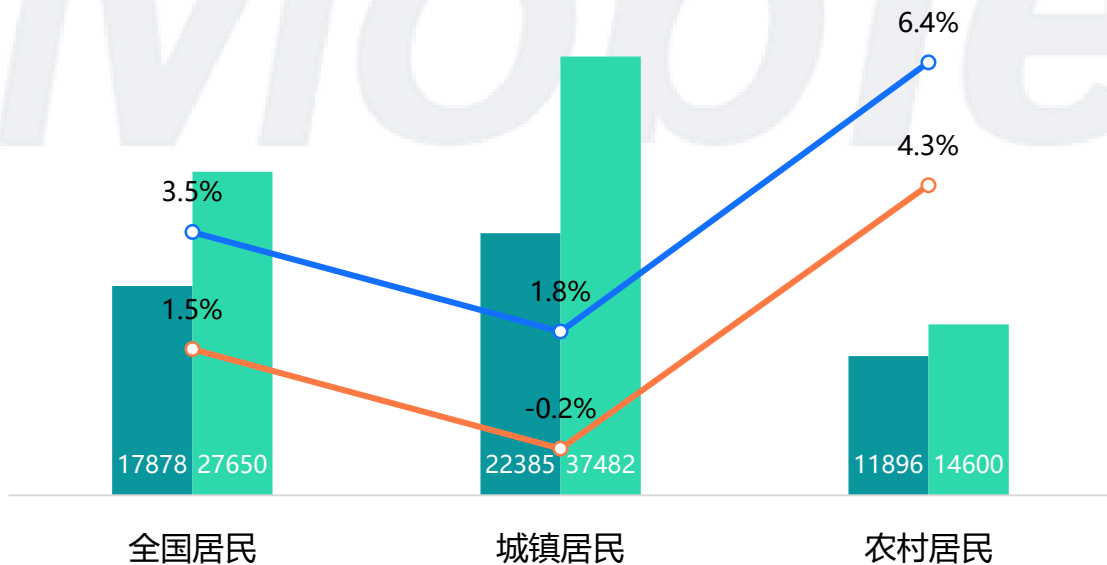
2022前三季度农村居民消费支出增幅较大，增长6.4%；主要消费构成中，食品烟酒占30.4%，增长5.6%，教育文化娱乐消费下降4.2%

2022年前三季度居民人均收入与消费情况

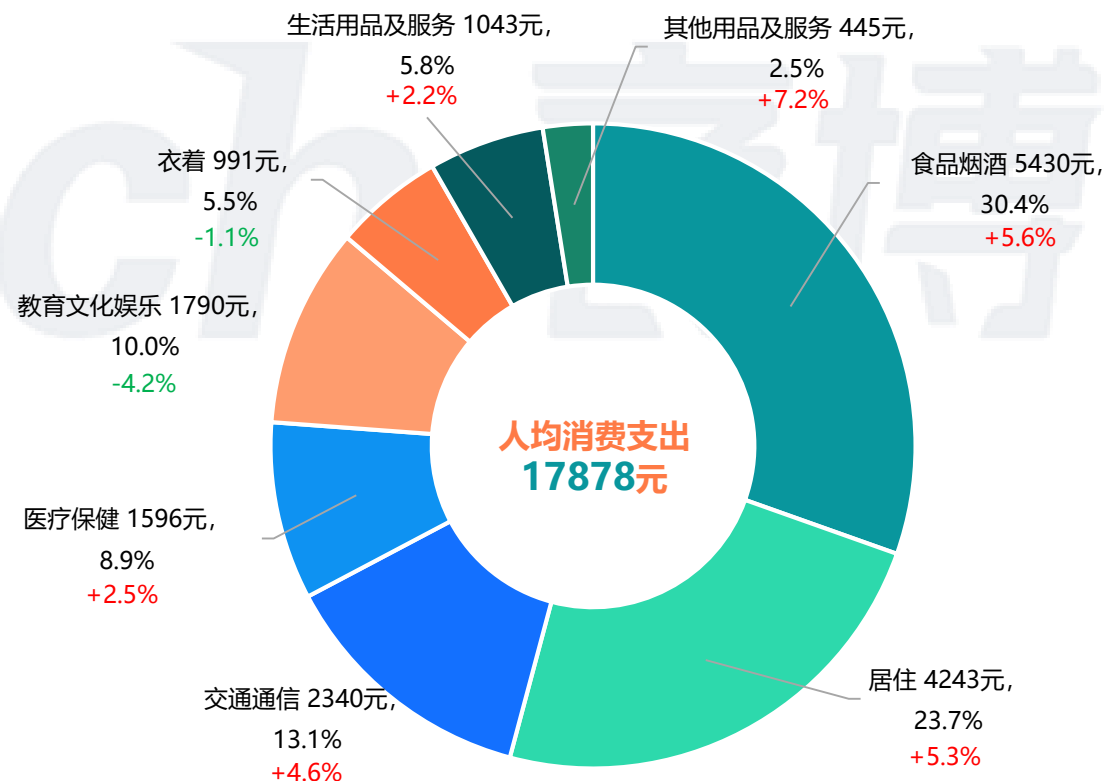
前三季度，全国居民人均可支配收入27650元，同比名义增长5.3%。实际增长3.2%；城镇37482元，名义增长4.3%，实际增长2.3%，农村14600元，名义增长6.4%，实际增长4.3%

2022前三季度居民可支配收入及人均消费支出与增速

■ 2022年前三季度人均消费支出 (元)
 ■ 2022年前三季度人均可支配收入 (元)
 ○ 人均消费支出名义增长 (%)
 ○ 人均消费支出实际增长 (%)

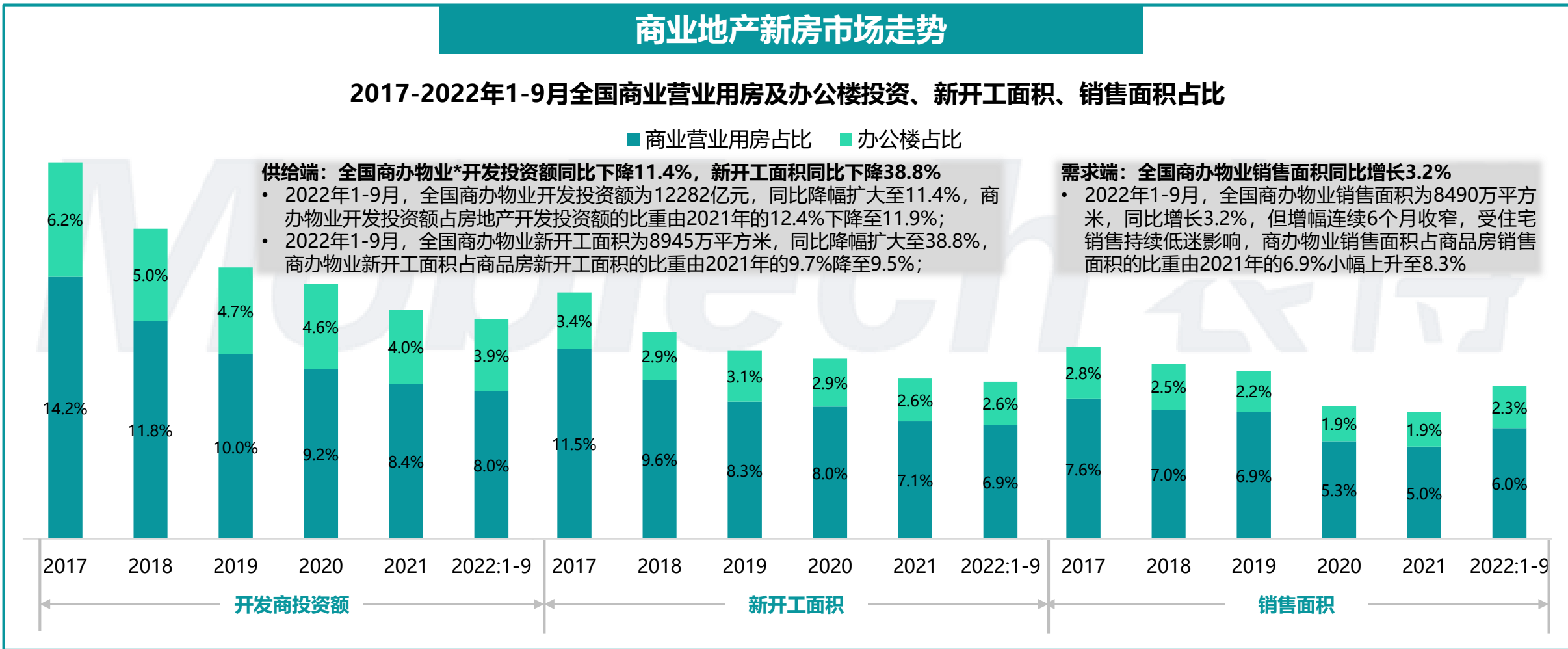


2022前三季度居民人均消费支出及构成



受整体大环境影响，商业地产开发投资增速逐渐走弱

2022年1-9月，全国商办开发投资额同比下降11.4%，新开工面积同比下降38.8%，销售面积同比增长3.2%



Source: 中指数据CREIS, Mob研究院整理绘制

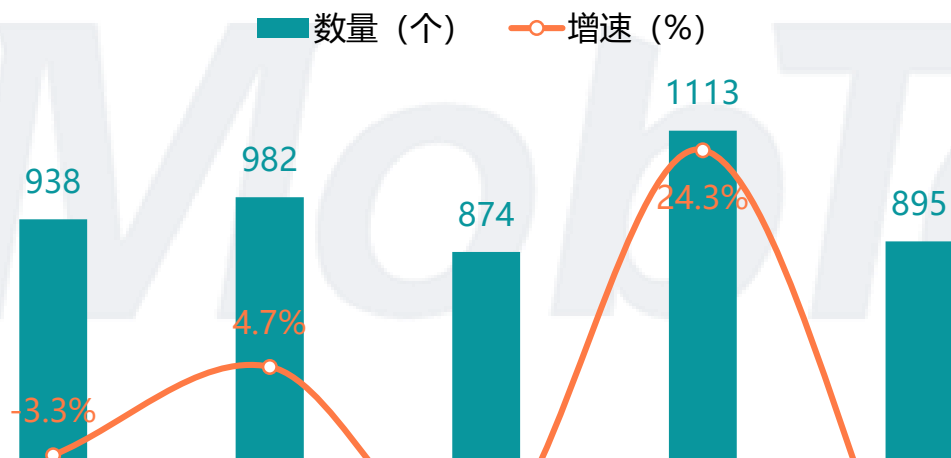
*商办物业: 办公楼+商业营业用房, 指标解释与《中国房地产统计年鉴》一致

拟开业购物中心数量、体量齐收缩

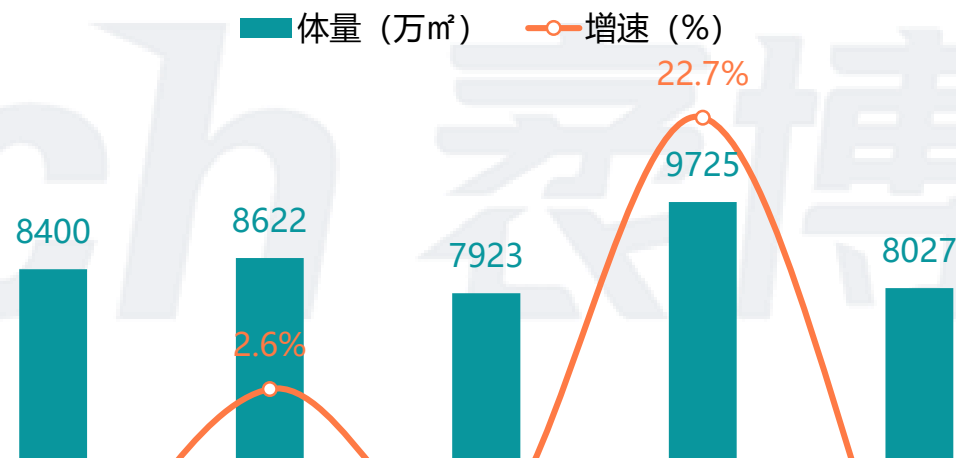
2022年拟开业量出现较大幅度下降，一方面是由于去年拟开业量基数较大；二是市场转向理性稳健，拟开业数量、体量双双进入负增长

2022年拟开业购物中心数量、体量及增速

2018-2022年拟开业数量及增速



2018-2022年拟开业体量及增速



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_51020

