



 首佳顾问  
SHOU JIA  
CONSULTING

# 商铺租金的楼层差异有多大

---

---

---

## 商铺租金的楼层差异有多大

7月14日，为扩大内需、促进消费、提升经济活力，商务部等部门发布《关于开展小店经济推进行动的通知》，提出至2025年达到“百城千区亿店”的目标。随着电商等新兴商服模式的兴起，投资商铺的价值还有几何？不同楼层的商铺租金差异究竟有多大？

### ——商铺的区分

狭义上的商铺大致包括商业街、写字楼配套商业、购物中心、社区商业等。根据门面开放方向、是否临街，可以将商铺简单划分为外铺和内铺。外铺是指具有沿街门面的商铺，内铺则与之相反。通常情况下，外铺的营业时间、经营业态往往不受严格限制，如商业步行街的商铺；而内铺大多统一规划经营，有较多的限制条件，如购物中心的商铺。不过，有些购物中心内铺也含有临街门面，但仍或为了物业定位、运营管理而设置较为严格的标准，与商业街等形式的商铺具有一定差异。

消费者在商街、卖场进行购物时，往往为了省时省力而不愿上楼或者深入商场内部，因此首层商铺、临街外铺相较其他楼层商铺、内铺人流量更大，也更容易创造营业收入。



外铺——前门大栅栏

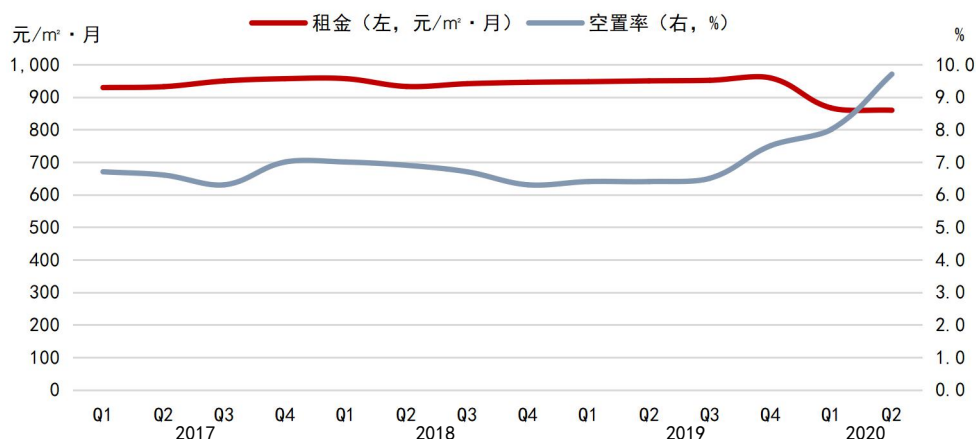


内铺——银河 soho

### ——商铺的市场差异

2020年二季度，北京市购物中心首层平均租金为859.1元/m<sup>2</sup>·月，租金指数环比下降0.6%，同比下降0.1%；平均空置率为9.7%，环比上升1.7%，同比上升3.5%。上半年商业市场受挫，随着复商复市的稳步推进，实体商业逐渐回归，但就当前市场环境和疫情不确定性来看，商业物业仍会面临租金下滑、空置率走高的风险。

北京市商业物业租赁市场趋势



资料来源：第一太平戴维斯

### ——商铺的影响因素

为了获取投资收益，在选择商铺时首要考虑地段、交通、布局规划等固有的商业价值，成熟的商圈、便捷的交通、稳定的消费群等会促进商业地产的不断开发，地产的丰富进而带动区域、商圈的发展，商圈成熟将提升商铺的价值。例如三里屯、王府井等优质核心商圈，2020年二季度购物中心首层平均租金为 1277.9 元/㎡·月；而次核心商圈如燕莎等，购物中心首层平均租金为 700 元/㎡·月<sup>1</sup>。其次，良好的后期运营也是实现商铺升值潜力的必要条件。最后也是最基本的要素是把握市场的供求关系趋势，供大于求时，租金下跌，供不应求时，租金上涨。

### ——首层/二层商铺的租金差异

对于普通零售店铺来讲，相同条件下，位置变量中的楼层变量对商铺租金水平的贡献率影响最大。一层临街商铺客流较多，店招展示性强，资金回笼相对较快，因此投资总额也较高；二层及其他楼层商铺投资额虽然低于一层，但资金回笼时间稍长，部分连廊等设计或遮挡店铺昭示面，引流欠佳。总结来说楼层越高，客流量越少，产生的市场效益较少，进而租金也相对较低。但不同楼层租金差异有多大？因此，我们选取了一、二层不同种类商铺形式进行观察。

#### 一、外铺

<sup>1</sup> 资料来源：第一太平戴维斯



多层全临街的商业外铺——三里屯太古里

多层全临街的商业外铺多为开放式步行街的商铺。其特点是所有楼层店铺全部临街，区别于“盒子”式的建筑模式，拥有独立的出入口和上下楼梯，部分还有开放式连廊等设计，如房山奥特莱斯。

项目名称	楼层	租金 (元/㎡·天)	楼层	租金 (元/㎡·天)	二层平均租金较 一层平均租金占比 (%)
广渠路**中心	一层	9.7-10.5	二层	5.5-7.5	66
朝阳路**大厦	一层	9.3-19.7	二层	7.5-9.4	77
三里屯**购物中心	一层	11.5-13.5	二层	平均 6.5	53
长阳**广场	一层	8.0-9.0	二层	平均 5.0	60
朝阳北路**商城	一层	10.0-13.0	二层	6.0-8.0	56
南四环**商业街	一层	5.0-8.0	二层	4-4.5	68

## 二、内铺



封闭式内铺——侨福芳草地



含向外门面的商业内铺——王府井百货

内铺大量存在于独栋商业、专业市场等封闭式的商业物业中，尤其是年代较早的百货商场中，进入这些商铺只能经由该项目的固定出入口（即主出入口），如侨福芳草地大厦。此外，内铺还有一类特殊形式，即购物中心首层临街式商铺，此类商铺不仅设置对内门面，还设置对外门面，通过该类商铺可直接进入物业内部，部分综合体底商也有此类商业设计模式，如北京apm。

项目名称	楼层	租金 (元/㎡·天)	楼层	租金 (元/㎡·天)	二层平均租金较 一层平均租金占比 (%)
永丰路**商场	一层	平均 15.9	二层	平均 13.48	85
西二环**金融中心	一层	平均 20	二层	平均 10.9	55
双峪路**大厦	一层	平均 6.5	二层	平均 4.8	74
管庄**大厦	一层	13.0-16.0	二层	7.7-11.5	60
北七家**大厦	一层	平均 6.5	二层	平均 3.9	60
丰台**中心	一层	12.0-12.8	二层	7.8-8.7	66
亦庄**中心	一层	平均 14.5	二层	平均 10.5	73
丽泽**购物中心	一层	7.7-16.1	二层	5.0-13.9	76
中关村**商业街	一层	平均 13.3	二层	平均 8	60
广安门外大街**购物中心	一层	平均 8.8	二层	平均 6.5	75
北三环**购物中心	一层	19.3-20.0	二层	6.8-15.9	58

经测算，在一般情况下，多层全临街的商铺，其二层商铺平均租金约为一层商铺平均租金的 **55%~65%**；内铺二层平均租金约为一层平均租金的 **60%~75%**。实际上，不同项目的商铺，因其地段、周边环境、业态布局、开发企业运营能力等具有差异，租金的比例也会略有不同。

	外铺 一、二层平均租金关系	内铺 一、二层平均租金关系
二层	$A \times 55\% \sim 65\%$	$B \times 60\% \sim 75\%$
一层	A	B

从一、二层租金测算系数可以看出，内铺租金差异小于外铺租金差异。购物中心类型的沿街商铺其业态复合程度、设计规划程度均优于商业步行街，在品牌管理、物业经营方面也设置相关限制规定，因此购物中心的运营操作要比商业街复杂得多，但也较易实现店铺利润最大化。

### —— “双首层”、“多首层”

在消费模式、城市更新不断发展的背景下，受“疫情”因素加持，半开放式、开放式街区商业模式逐渐增多，“双首层”“多首层”等规划设计理念应运而生。地铁、天桥与购物中心连

接，首层租金增加，“双首层”租金也会随之增加，从而为投资者带来更多的投资回报。一般情况下，楼层是租金定价时差异最明显的因素，过低损耗投资者利益，过高导致招商困难，但“双首层”设计的出现，不仅缩小租金层差，也在不断提高商业物业整体的租金收入水平。



双首层设计—北京君太百货

## ——总结

虽然倍受追捧的商业地产在今年遭遇寒流，但朝阳大悦城等优质项目仍保持着 99% 以上的高出租率，而且不少品牌也在此时选择“抄底”优质商铺。决定商铺价值的是其产租能力，投资商业地产应更多地关注其收益的长期性和稳定性，好的商铺会随其所在商圈的不断成熟而不断升值。因此，不管是投资首层商铺还是顶层商铺，购物中心商铺还是步行街商铺，在考虑商铺楼层差异、业态差异的同时，还应密切关注市场、政策等宏观条件，判断商铺所在区域的发展趋势。



**首佳顾问版权所有 违者必究**

**总部地址：**北京市海淀区紫竹院路 116 号嘉豪国际中心 B 座 7 层

**联系电话：**010-58930818

**服务及投诉热线：**400-106-0166 400