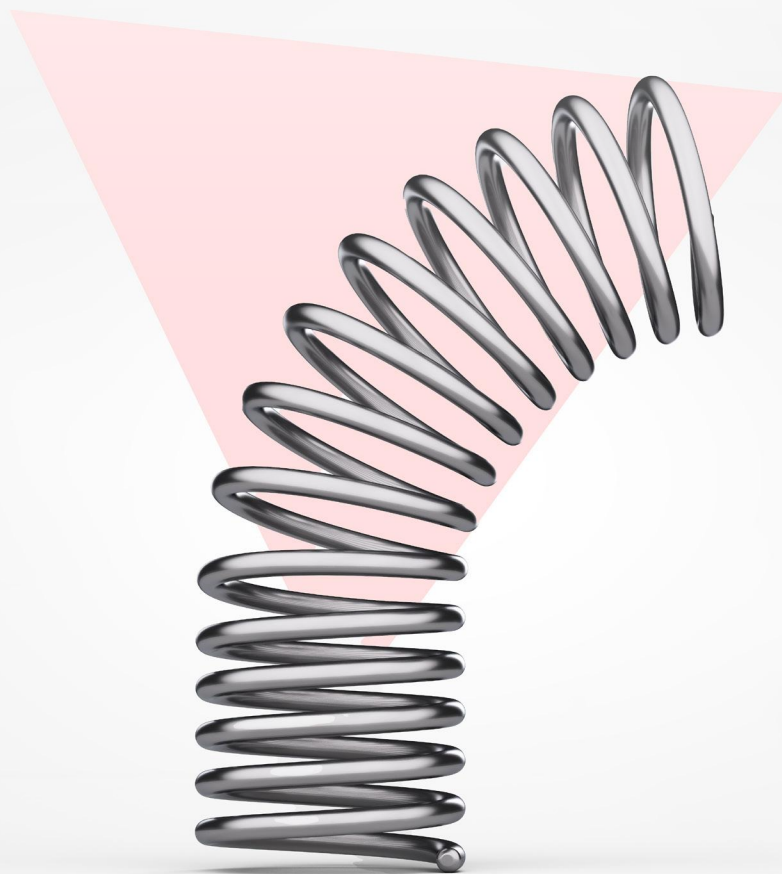


行业研究

重整旗鼓：从核心数据看，中国机场 有税消费市场完全具备触底反弹的基础

Rallying Back: China's Airport Taxed Consumption Market
is Fully Positioned for Bottoming-Out Rebound



前言

透过15个吞吐量在1500万人次以上的机场核心商业数据，我们对2019年至2022年国内机场有税商业市场的运转情况进行整体梳理。在客流重新井喷的利好形势下，国内机场的有税消费市场能否恢复，甚至超越2019年的“巅峰状态”备受行业关注。从2023年半年度和暑运的数据来看，客流已经不是问题，“消费力”(综合社会消费形势、消费客群、消费模式、消费行为、消费意愿等复杂因素的一个泛化说辞)成为行业真正复苏面临的最大不确定因素，同时也是最难破解的问题。

除此之外，我们认为一些容易但重要的问题可能还未受到足够的重视，其中包括：

多少客流量承载多少商业面积是最佳匹配？

尤其是随着航站楼越来越大，卫星厅越建越多，大型机场的商业面积总量大的惊人，可同时占比在下降，那么对中小规模机场来说适合自己的比例是多少。

每平米贡献多少租金是合适的？

租金坪效太高可能仅仅是因为总商业面积太少。

在每个从机场进出的旅客身上分摊多少租金是相对合理的？

太低了说明资源价值白白流失，可太高了也并非就是好事，没准旅客正在无声地忍受高价格低品质的商业服务，可持续性存疑。



01 核心观点

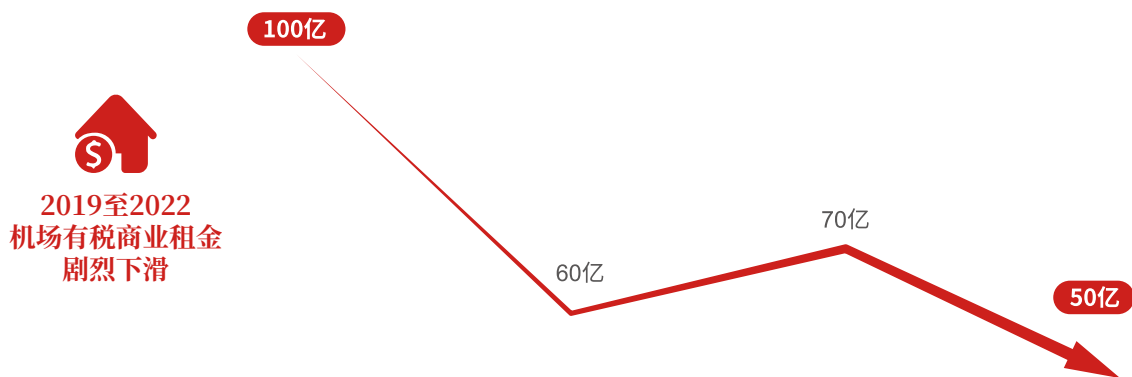
Core Opinion



观点一

从2019年到2022年,国内机场商业的资源价值缩水一半

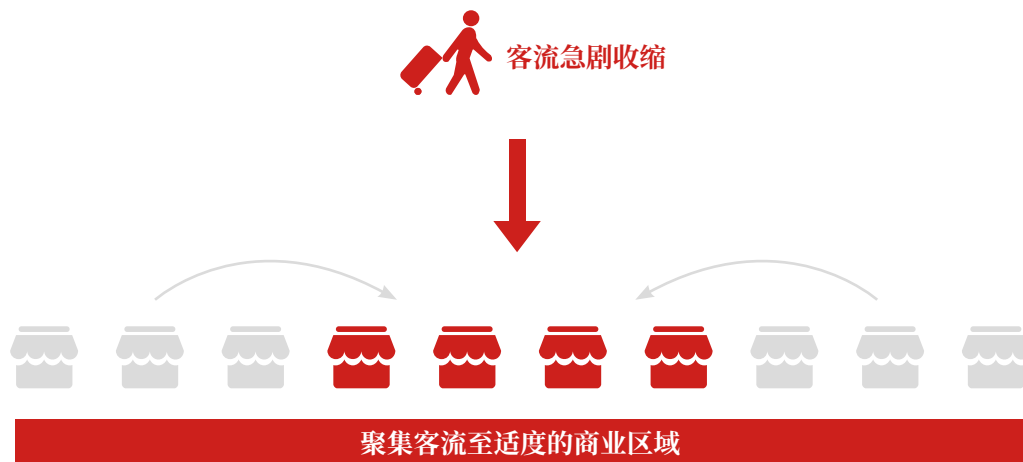
过去几年是机场商业极为动荡的时期。客流的极速变化给机场消费市场带来了极大的不确定性,机场商业资源的价值也处在剧烈变动之中。2019到2022年的四年间,国内机场在有税商业板块的租金回报经历了100亿、60亿、70亿和50亿“过山车式”的阶段,稳定性彻底被打破。



观点二

客流量和商业面积的规模共同决定了资源价值的水平

在行业宏观层面，对资源价值水平有决定性作用的实际上是客流量和商业面积两个核心因素。客流急剧收缩的时候，航站楼内的出租商业面积理应快速缩减，把有限的客流聚集到适度的商业区域，才能保证单位面积的商业资源价值水平不被损害。在第一轮大调整时期(2021年之前)，行业表现还算得当——随着客流的减少空置率快速提升，但是在触底之后价值迅速反弹，直至2022年的极端情况出现。



观点三

若缺乏客流支撑, 商业面积扩大不会带来资源价值增长

在单个机场层面, 无论是经营数据, 还是无数行业经验, 都充分表明客流接近或处于饱和状态的“老楼”比基础设施优良、面积翻倍的“新楼”生意要好得多, 也更容易得到行业经营者的追捧。对规模庞大的新航站楼来说, 不仅单位面积的资源价值会大打折扣, 在客流增长不太明显的情况下, 甚至总体资源价值在短期内都会下降, 而不是预想中的随面积翻倍而翻番(航站楼经营条件的改善对经营结果的影响很难评估, 但是面积的扩大带来的装修投入、人工成本的增加却是显而易见的。同时, 客流量的不充足必然导致单店的销售额受到显著影响)。



观点四

如何平衡客流量与商业面积之间的关系？

即便在不考虑整体经济和消费形势的情况下，面对当前客流迅速恢复，同时航站楼面积也急速扩张的情形，机场如何平衡客流量和商业面积二者之间的关系也是目前至关重要的议题。在埃尔坡看来，一个简单且有效的方式就是分别用“租金收入=商业出租面积*每平方米租金贡献”和“租金收入=客流量*每人每次租金贡献”两种计算方式来测算总体资源价值，从二者之间的比较中就能够得到诸多有益的启示。

租金收入



商业出租面积 × 每平方米租金贡献



客流量 × 每人每次租金贡献



02 数据分析

Data Analysis



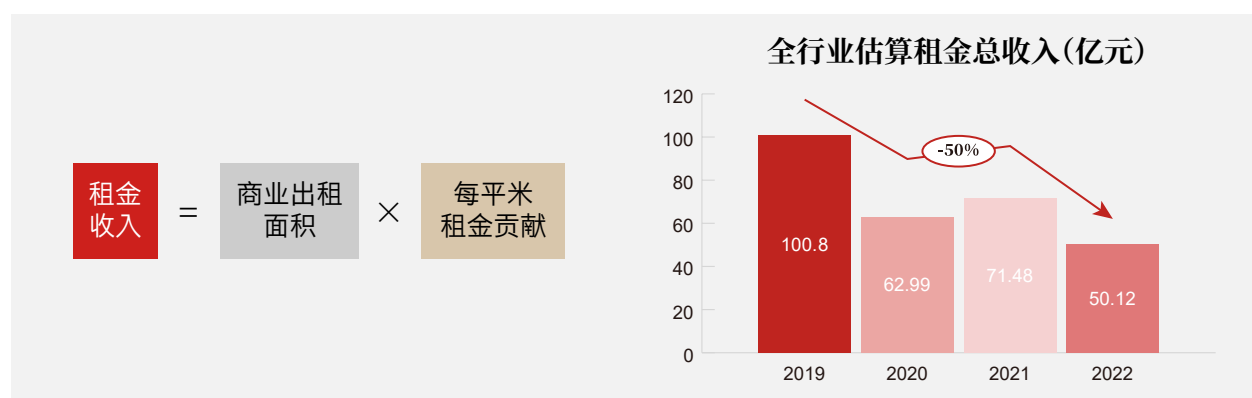
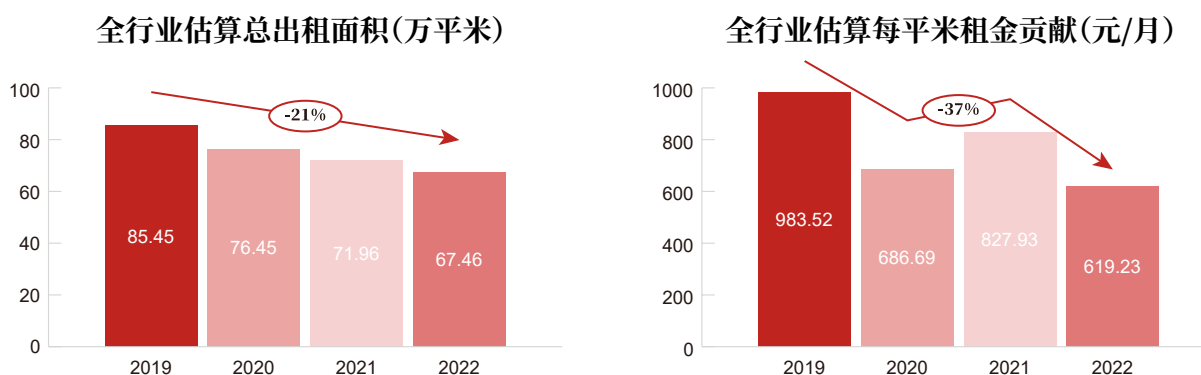
截止2022年底，目前整个中国境内机场业(不含香港、澳门和台湾地区，下同)共有254个，保有的航站楼建筑面积合计1798.9万平米。按照行业平均商业面积占比5%计算，全行业商业面积总量为89.95万平米。

| 机场名称 | 航站楼建筑面积(平米) | 总商业面积(平米) | 商业面积占比(%) |
|--------|--------------|-----------|-----------|
| 北京/首都 | 1,400,000.00 | 52,670.00 | 3.76% |
| 广州/白云 | 1,403,700.00 | 71,000.00 | 5.06% |
| 成都/双流 | 506,000.00 | 44,290.52 | 8.75% |
| 深圳/宝安 | 686,000.00 | 36,499.61 | 5.32% |
| 昆明/长水 | 676,000.00 | 33,259.57 | 4.92% |
| 上海/浦东 | 1,465,000.00 | 65,700.00 | 4.48% |
| 上海/虹桥 | 460,000.00 | 24,792.00 | 5.39% |
| 重庆/江北 | 737,000.00 | 44,220.00 | 6.00% |
| 杭州/萧山 | 990,000.00 | 26,025.64 | 2.63% |
| 郑州/新郑 | 620,000.00 | 21,000.00 | 3.39% |
| 厦门/高崎 | 239,900.00 | 17,000.00 | 7.09% |
| 贵阳/龙洞堡 | 411,000.00 | 18,000.00 | 4.38% |
| 沈阳/桃仙 | 248,300.00 | 17,381.00 | 7.00% |
| 济南/遥墙 | 164,000.00 | 6,263.55 | 3.82% |
| 福州/长乐 | 216,000.00 | 8,600.00 | 3.98% |

数据来源：公开数据，行业交流，埃尔坡研究中心整理

结合样本机场数据，我们用“商业出租面积*每平米租金贡献”和“客流量*每人每次租金贡献”两种计算方式来测算国内机场有税商业租金收入，发现两种方式得到的结果相差无几。

按照2019年吞吐量在1500万人次的机场数据，以每月983元/平米的租金¹，整体出租率95%计算，2019年的全行业有税商业租金收入约为100.8亿元；

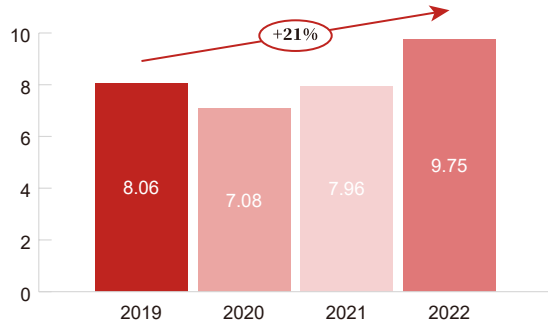


| 时间 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2022年 |
|--------------|--------------|--------|--------|--------|
| 总出租面积(万平米) | 85.45 | 76.45 | 71.96 | 67.46 |
| 每平米租金贡献(元/月) | 983.52 | 686.69 | 827.93 | 619.23 |
| 租金总收入(亿元) | 100.8 | 62.99 | 71.48 | 50.12 |

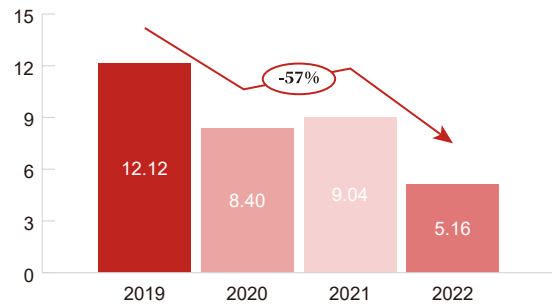
¹以15家机场的实际数据为样本统计得到

按照人均租金贡献8.06元/人次²计算，2019年全行业有税商业租金收入约为97.6亿元；

全行业估算每人租金贡献(元/人次)

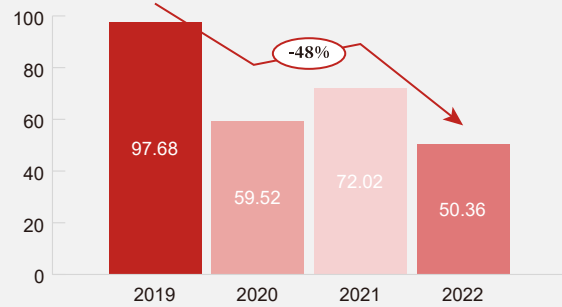


全行业估算国内总客流(亿人次)



$$\text{租金收入} = \text{每人租金贡献} \times \text{国内总客流}$$

全行业估算租金总收入(亿元)



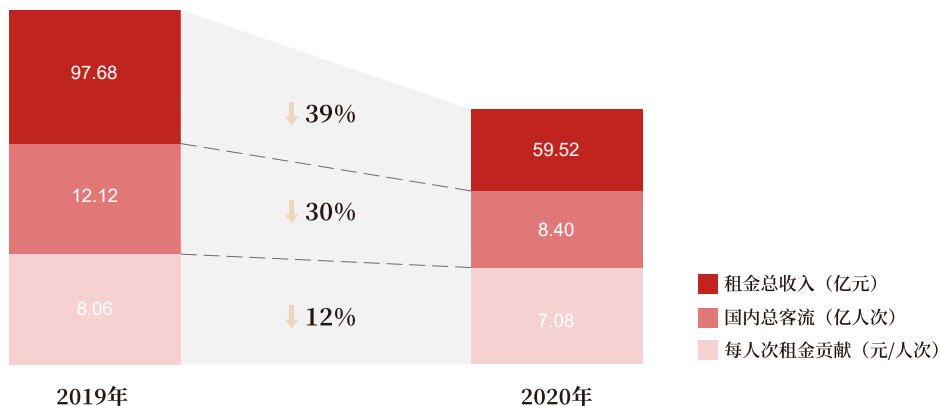
| 时间 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2022年 |
|-------------------------|--------------|-------|-------|-------|
| 每人租金贡献(元/人次) | 8.06 | 7.08 | 7.96 | 9.75 |
| 国内总客流(亿人次) ³ | 12.12 | 8.40 | 9.04 | 5.16 |
| 租金总收入(亿元) | 97.68 | 59.52 | 72.02 | 50.36 |

² 以15家机场的实际数据为样本统计得到

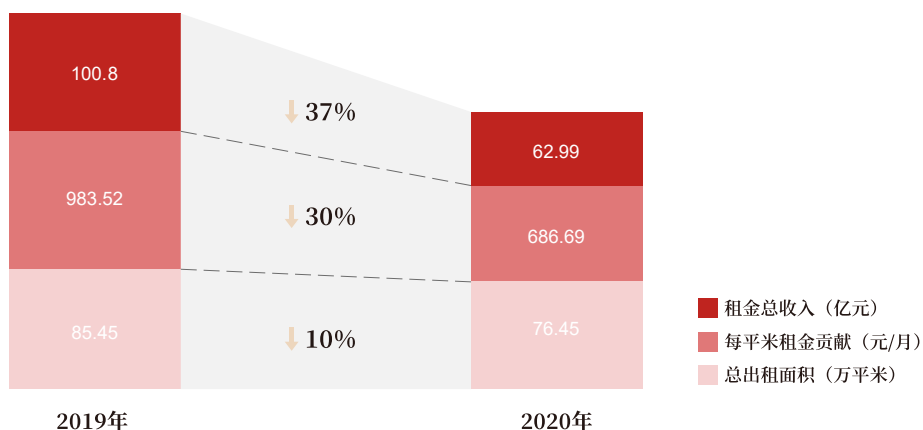
³ 从2019年到2022年，国内航线客流占总客流的比重分别为89.69%、98.02%、99.66%和99.29%

2020年

到2020年，从我们获取的数据来看，每人次的租金贡献下滑了12.15%，降至7元/人次。再加上客流规模快速收缩了30%，从12亿人次将至8.4亿人次，整体租金规模却几乎腰斩，只有59.52亿元。

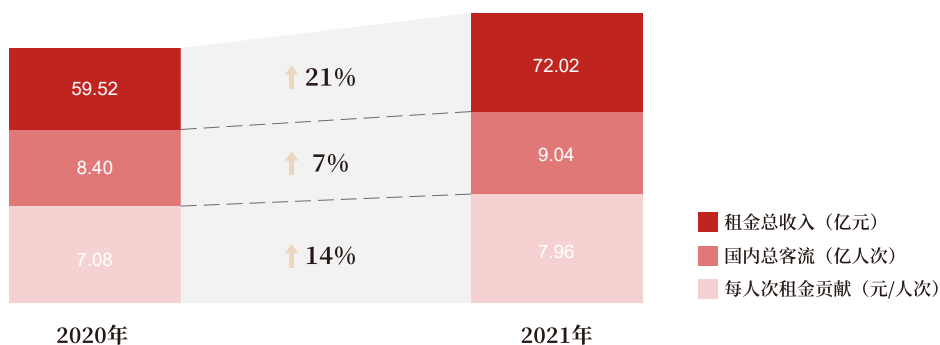


我们用另一种计算方式，即“出租面积*每平方米租金贡献”，其中出租率整体下降了10%左右，每平米的租金贡献则下降了30%，从983元将至686元，计算得到的结果是62.99亿元，与上面的测算结果偏离了5.84%。其主要原因是在疫情的第一年，多数经营商都持观望态度，寄希望于疫情快速结束，选择咬紧牙关挺过难关。当然不同的经营商对风险的认知和承担能力各不相同，因此在具体的合约履行上出现了步调不一的情况。这就导致虽然客流和销售大幅下滑，但也有部分商户还是选择坚守，继续承担场地租金的压力。

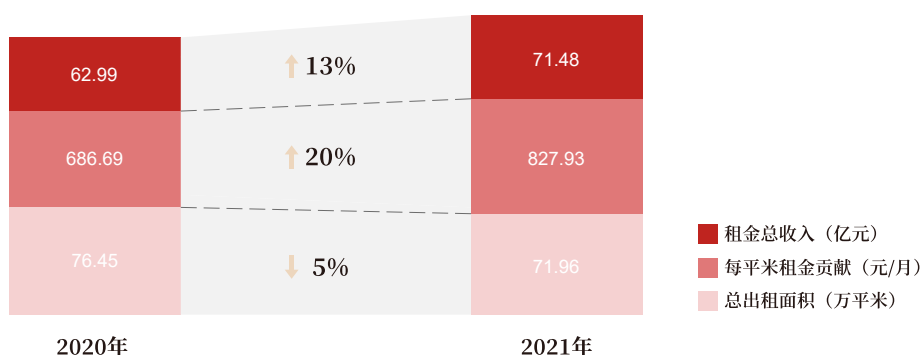


2021年

2021年，国内疫情相对平稳，经营商们对市场的判断和行动也趋于一致——想坚持的继续坚持，计划退租的也完成了退租。因此，客流量的变化基本与租金收入的变化趋势保持一致，且进入一种新的弱平衡状态。以每人租金贡献为例，2021年样本机场只比2019年略微下降了1.51%，比2020年则大幅上涨了14.29%，达到了7.96元/人次。同时由于疫情的相对稳定，国内客流量也比2020年增长了7.65%。在客流量和客均贡献增长的共同作用下，2021年全行业的租金收入大幅增长了21%，达到了70亿元以上，为2019年的75%左右。

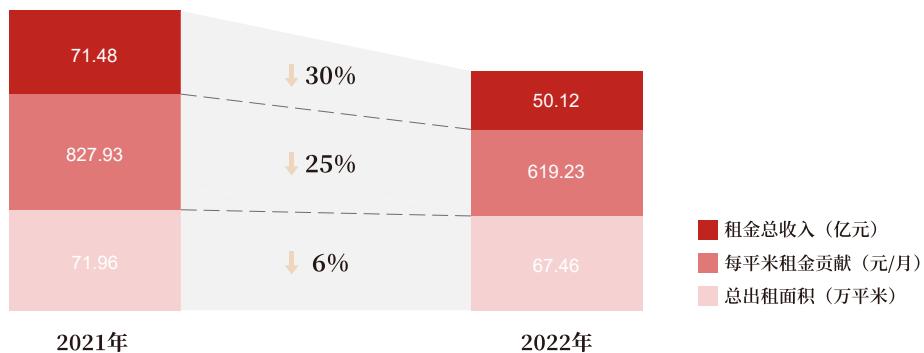
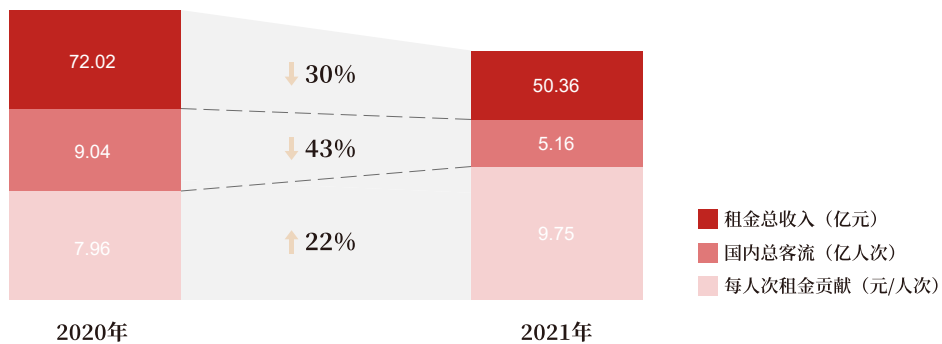


按照“出租面积*每平方米租金贡献”计算，由于仍处于疫情期间，整个行业的出租率依然在下降。根据样本机场的数据，2021年的出租率比2020年下降了约5个百分点，总出租面积不到72万平方米。不过，剩下依然经营的商业面积其资源价值并没有下滑，反倒比2020年提升了20%以上，达到每月827.9元/平米，为2019年水平的88.52%。



2022年

2022年情况急转直下。首先行业出租率只有75%左右，疫情前租金水平较高的机场退租情况更严重，虹桥机场最差的时候只有58%的出租率(当然也有例外，无疫情期间济南机场独特的经营模式使其出租率始终保持在100%)；其次，租金水平大幅下滑，同比下降25%以上，至每月不到620元/平米，更是不到2019年的三分之二。这就导致整体租金水平只有50亿元，同比大幅下滑约30%，为2019年的一半左右。不过，由于2022年机场客流量只有2019年的42%。这就导致分摊到每人次的租金贡献反倒同比大幅增长22.5%，达到历史最高水平9.75元/人次，甚至比2019年还高21%。



“商业出租面积*每平方米租金贡献”样本机场数据：

| 机场名称 | 总商业面积(平米) | 2019年出租率(%) | 每平方米租金贡献 (有税, 元/月) |
|--------|-----------|-------------|-----------------------|
| 北京/首都 | 52,670.00 | 96.00% | 1,104.23 |
| 广州/白云 | 71,000.00 | 90.00% | 764.44 |
| 成都/双流 | 44,290.52 | 98.20% | 925.08 |
| 深圳/宝安 | 36,499.61 | 97.97% | 1,162.38 |
| 昆明/长水 | 33,259.57 | 93.40% | 579.94 |
| 上海/浦东 | 65,700.00 | 92.60% | 346.47 |
| 上海/虹桥 | 24,792.00 | 98.60% | 1,276.20 |
| 重庆/江北 | 44,220.00 | 95.50% | 617.72 |
| 杭州/萧山 | 26,025.64 | 96.80% | 1,192.48 |
| 郑州/新郑 | 21,000.00 | 84.60% | 656.69 |
| 厦门/高崎 | 17,000.00 | 96.00% | 1,522.67 |
| 贵阳/龙洞堡 | 18,000.00 | 95.40% | 917.19 |
| 沈阳/桃仙 | 17,381.00 | 96.00% | 663.24 |
| 济南/遥墙 | 6,263.55 | 100.00% | 1,303.84 |
| 福州/长乐 | 8,600.00 | 88.60% | 997.43 |

数据来源：公开数据，行业交流，埃尔坡研究中心整理

“客流量*每人租金贡献”样本机场数据：

| 机场名称 | 2019年总客流量 (人次) | 2019年国内客流量 (人次) | 每人租金贡献 (有税, 元/人次) |
|--------|-------------------|--------------------|----------------------|
| 北京/首都 | 100,013,642.00 | 68,009,276.56 | 9.85 |
| 广州/白云 | 73,378,475.00 | 54,666,963.88 | 10.72 |
| 成都/双流 | 55,858,552.00 | 48,334,405.05 | 9.99 |
| 深圳/宝安 | 52,931,925.00 | 46,071,947.52 | 10.83 |
| 昆明/长水 | 48,075,978.00 | 42,494,356.95 | 5.09 |
| 上海/浦东 | 76,153,455.00 | 35,792,123.85 | 7.07 |
| 上海/虹桥 | 43,628,004.00 | 39,614,227.63 | 9.45 |
| 重庆/江北 | 44,786,722.00 | 41,127,646.81 | 7.61 |
| 杭州/萧山 | 40,108,405.00 | 34,613,553.52 | 7.29 |
| 郑州/新郑 | 29,129,328.00 | 26,924,237.87 | 5.20 |
| 厦门/高崎 | 27,413,363.00 | 22,920,312.80 | 7.81 |
| 贵阳/龙洞堡 | 21,910,911.00 | 21,170,322.21 | 8.93 |
| 沈阳/桃仙 | 20,544,044.00 | 18,078,758.72 | 7.35 |
| 济南/遥墙 | 17,560,507.00 | 16,043,279.20 | 6.11 |
| 福州/长乐 | 14,760,226.00 | 12,029,584.19 | 7.58 |

数据来源：公开数据，行业交流，埃尔坡研究中心整理

声明：

本文所使用的数据来自于官方发布的资料，或者行业间的交流。公开资料主要包括但不限于各机场定期发布的财报、年报，以及各类融资的募集说明书等等。埃尔坡尽最大努力对获取的各项关键数据进行了交叉核实，以确保最大限度地还原行业的真实境况。尽管如此，我们仍无法对全部数据的准确性做出承诺和保证，所有的陈述和分析仅供行业交流与参考。

致谢：

感谢样本机场管理者提供对本文提供的支持。

JUSTIFIED TRUE BELIEF.

版权

Copyrights

出品 | 埃尔坡研究中心

主编 | 祝伟龙

作者 | 祝伟龙

美编 | 王冬炜

日期 | 2023年8月17日

本报告由上海埃尔坡商业管理有限公司(简称埃尔坡商业, 英文名: AIRPO Commerce Management Co., Ltd, Shanghai)与上海埃尔坡数字科技有限公司(简称埃尔坡科技, 英文名: AIRPO Digital Technology Co., Ltd, Shanghai)共同完成。

本报告仅为提供一般性信息之目的, 不应用于代替专业咨询者提供的咨询意见。本公司研究报告以合法获得的我们相信为可靠、准确、完整的信息为基础, 报告中的资料、意见、预测均反映报告初次发布时本公司的判断, 可能需随时进行调整且不予通知。

本公司提供给被授权机构研究报告与统一外发的研究报告一致, 被授权机构可根据相关协议授权, 以约定方式进行刊载或者转发, 但不得修改研究报告任何内容(包含: 图表、配图、数据和作者等), 不得断章取义或歪曲原意, 不得将研究报告向许可范围之外扩散, 被授权机构应承担相关刊载或者转发责任。

©本册著作权归埃尔坡公司和埃尔坡研究中心联合所有, 未经埃尔坡公司允许不得分发与转载。

联系我们

Contact us



18917702113



info@airpo.co



埃尔坡、机场商业评论



www.airpo.co



上海市黄浦区茂名南路205号瑞金大厦1702室

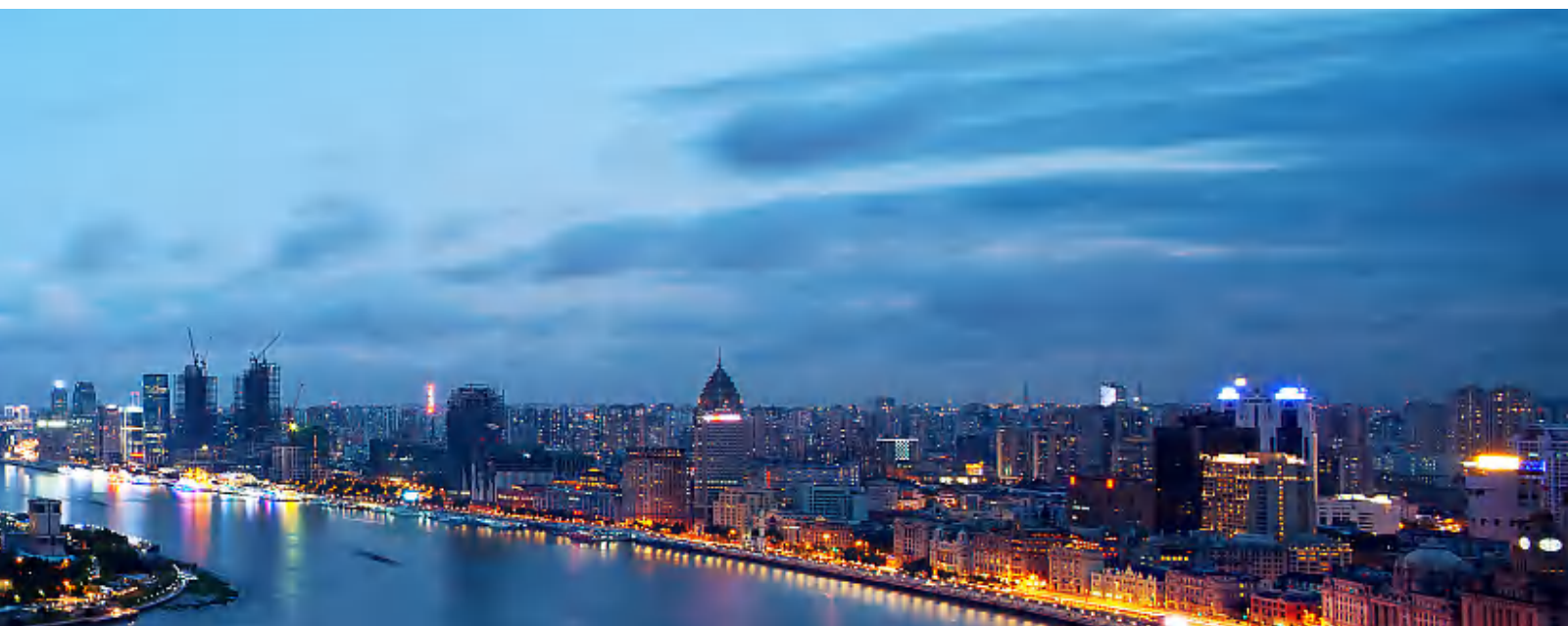
COMPANY PROFILE

AIRPO is an international airport-focused professional organization, with the concept of “Global perspective. Airport practice.”, focusing on two areas of digital transformation and capitalization strategy, we are committed to providing integrated solutions for the airport industry from strategy to execution. AIRPO Digital Technology (AIRPO D) leverages AIRPO’s deep industry experience and expertise in the airport sector to provide innovative, cutting-edge technology and flexible models to build and operate digital platforms for service and consumption for Chinese passengers at airports around the world, helping clients achieve sustainable, predictable and quantifiable real performance Growth.



关于埃尔坡

埃尔坡AIRPO是一个专注于机场的国际化专业机构，秉持“全局视角·机场实践”的理念，聚焦数字化转型和资本化战略两大领域，我们致力于为行业提供从战略到执行的一体化解决方案。埃尔坡数字科技(AIRPO Digital Technology, 简称AIRPO D)借助埃尔坡AIRPO在机场领域深厚的行业经验与专业知识，以创新精神、前沿技术与灵活模式为全球机场提供面向中国旅客的服务及消费数字化平台建设和运营服务，帮助客户实现可持续、可预测、可量化的真实业绩增长。





18917702113



info@airpo.co



埃尔坡、机场商业评论



www.airpo.co



上海市黄浦区茂名南路205号瑞金大厦1702室



机场商业评论



埃尔坡AIRPO

为「机场行业决策者」
提供全局视角的专业内容

为「机场数字化和资本化」
提供一体化解决方案