

INSITE: 盈石

盈石专题报告系列

BUY
TY
&
TAX
FRE

中国新型免税店迅速崛起 海淘代购或将成为“过去时”

盈石集团研究中心出品

目录 Contents

中国新型免税店迅速崛起，海淘代购或将成为“过去时”

第一章 中国免税店的经营模式呈现多样化	02
1. 口岸免税——机场免税店	02
2. 离岛免税——免税购物中心	03
3. 国人免税——针对大陆居民的免税店	03
第二章 免税店创新的发展方向——进入购物中心，引入“买手制”	05
第三章 新型业态在购物中心的发展现状	06
1. 免税店为购物中心带来的变化——集聚客流及差异化发展	06
2. 除了免税店，保税店也可以开在购物中心	06
3. 对于进口产品超市或某些商铺的进口产品区将会有所冲击	06
4. 新型业态对整体商圈的影响——增加辐射范围，吸引目的性消费	07



导语

伴随着中国经济发展驱动力由投资向消费转型，国家出台了一系列政策支持消费结构升级。作为促进消费升级的重要举措，鼓励增设更多免税店店铺，免税品种范围扩大及免税购物额放宽，将对未来免税店发展起到积极作用。在中国，免税店的经营模式呈现多元化，主要涵盖口岸免税、离岛免税及国人免税三大种类。而其中也出现一些创新型的模式，如开设在购物中心内的免税店以及引入买手制的免税店等。此外，免税店的目标客户群也不仅限于自身所在区域，而是延伸到全市乃至全国。因此，免税店对所在商圈的客流带动效应不容小觑。盈石集团研究中心将从各类免税店的经营模式、免税店的创新型发展方向、新型业态对购物中心和商圈的影响等方面进行深度剖析。



第一章 中国免税店的经营模式呈现多样化

1 口岸免税——机场免税店

国内机场免税店的运营商以日上免税行以及中国免税品(集团)有限责任公司(简称中免集团)为主。其中，日上免税行是经中国政府批准的专业经营机场免税店的外资企业，目前在北京及上海均开设有出境和进境免税店。旅客在进出北京及上海国际机场之际，不仅可在出境免税店和进境免税店购买免税品，还可享受在出境免税店选购及预定免税商品，入境时在进境免税店购买、取货的服务。而中免集团则是唯一经国务院授权，允许其在全国范围内开展免税业务的国有专营公司，在全国30个省、市及自治区设立逾200间免税店。以位于杭州萧山国际机场国际出发隔离区内的cdf中国免税店为例，设有免税精品品牌专卖店、免税香化综合店、免税烟酒店以及免税精品综合店。而且，萧山机场免税店里的商品价格与香港等国际机场的免税店价格基本持平，有些商品的价格甚至更加优惠。



日上免税行



日上免税行

2 离岛免税——免税购物中心

离岛免税是指对乘坐飞机离岛（不包括离境）的旅客进行限制性免进口税购物，旅客需在实施离岛免税政策制度的免税商店内进行付款，在机场隔离区提货离岛的一种税收优惠政策。因此基于海口及三亚同为国内重点的旅游城市且均具有离岛机场的基本条件，国务院在海口及三亚两地各开设一家离岛免税店。以位于三亚的海棠湾国际购物中心为例，免税购物中心坐落于海南省三亚市海棠湾风情小镇，于2014年9月开业，营业面积达7.2万平方米。购物中心引进了约300个国际知名品牌，其中十余个奢侈品牌是首次进入中国大陆免税市场渠道，一些顶级品牌的香水化妆品品牌也在该店开设全球旗舰店或概念店。



海棠湾国际购物中心



海棠湾国际购物中心

3 国人免税——针对大陆居民的免税店

所谓国人免税，即在国家免税购物政策规定下，在市区的免税店内面向所有持中国护照等有效证件的中国籍旅客且仅限于大陆居民，满足其对多品类进口免税商品的消费需求。以悦达889免税店为例，该店将是全国第一家开在购物中心的免税店，从原来江宁路的上海中服出国人员服务中心迁址至悦达889购物中心，营业面积扩大近10倍达到近3,500平方米，并聘请美国设计公司店面进行重新设计，预计9月底开业。中出服悦达889免税店除提供香水、化妆品及食品等传统商品品类，也将引进时尚健康生活类、家用电器类等诸多国外品牌，方便消费者进行大件商品的购置。

室内效果图
Interior Rendering



悦达 889 免税店

室内效果图
Interior Rendering



悦达 889 免税店

悦达 889 免税店将成为全国第一家开在购物中心的免税店，营业面积扩大近 10 倍达到近 3,500 平方米。

盈石集团研究中心汇总中国主要免税店

免税店模式类型	名称	地点	营业面积(平方米)	商品品类	购物对象	免税购物政策	优势
口岸免税	日上免税行	北京T3航站楼	—	美妆、烟酒、巧克力及奢侈品	进出首都国际机场的旅客(包括中国以及外国人)	免税购物限额: 每张机票限额5000元	免税品一般为其它商场相同商品价格的9折左右
	cdf中国免税店	杭州萧山机场	—	化妆品、服装、服饰、鞋、箱包、手表等	进出杭州萧山机场的旅客(包括中国以及外国人)	购买商品是没有数量限制的	在出境免税店向顾客提供预定免税品的服务, 入境时在进行免税店提货购买服务
离岛免税	海棠湾国际购物中心	三亚	72,000	服饰、箱包、香水、化妆品、手表、太阳镜、小皮件等21个品类	限于从海南省三亚凤凰机场离岛的境外旅客(包括港澳台同胞)	首次: 海南省居民每年可享受1次免税购物, 非海南居民可享受2次。 免税购物限额: 8000元, 每人每次还可以购买1件单价8000元以上的完税价格商品	免税商品售价便宜10%-30%
						免税数量: 分为4、5、8件以内 免税品种: 免税品种38种	非常完善的售后服务体系, 可进行保修等服务
国人免税	中出服免税店	悦达889	3,500	香水、化妆品、食品、小家电、母婴、生活类等	持中国护照等有效证件的入境旅客, 包括因公、因私出国人员等年满16周岁以上的各类中国籍旅客。	免税购物限额: 5,000元(超过5,000元的部分, 行邮税) 出境人员持本人进出境有效护照(入境之日起至180天内)在免税店内一次性选购免税商品。	价格优势: 免税品平均比百货公司相同商品价格低30%左右 品牌优势: 免税品一般为国际著名奢侈品品牌商品 品质优势: 所有免税品都是从各国际品牌供应商直接采购的, 具有保真的品质

来源: 盈石集团研究中心根据公开资料及中国出国人员服务总公司信息整理



第二章 免税店创新的发展方向——进入购物中心，引入“买手制”

除以上三类传统的经营模式，免税店也在不断壮大自身的经营范围，并进入购物中心等市区内场所。位于由盈石商业运营管理服务的上海悦达 889 购物中心免税店，是全国第一家开在购物中心的免税店。盈石集团将这一具有较大潜力的创新业态引入上海悦达 889 购物中心中，使得项目的知名度得到有效提升。此外，悦达 889 免税店还引入“买手制”的模式，为消费者提供性价比高且实用性强的服饰、鞋类以及具有健康理念的生活类产品。以调味品为例，中出服悦达 889 免税店引进了针对高血压、高血脂消费者的原产于日本的调味品；以衬衫为例，日本定制款并附有专利设计的衬衫，此前仅在日本的丸井百货销售，因其同一领口有九种不同的袖长设计可满足不同需求而出名，售价仅为人民币四百多元。

盈石中国商业投资控股集团董事长兼总裁司徒文聪先生认为：“国家新政策的出台对新型产业的发展起到至关重要的作用，我们需要抓住政策导向的风向标，以敏锐的视角捕获到相关产业的商机，以此为购物中心增添新的活力。以悦达 889 项目为例，盈石集团正是看到国务院出台的关于免税店及免税商品的相关政策，准确的将此政策转化为对购物中心发展有利的行动上来，才使得免税店此类创新业态在购物中心开业成为可能。”

悦达 889 免税店还引入“买手制”的模式，为消费者提供性价比高及实用性强的服饰、鞋类以及具有健康理念的生活类产品



第三章 新型业态在购物中心的发展现状

1 免税店为购物中心带来的变化——集聚客流及差异化发展

作为全国第一家开在购物中心的上海悦达 889 免税店，将引进香水、化妆品及食品等传统免税店商品品类，以及时尚健康生活类、家用电器类等诸多国外品牌。区别于口岸及离岛免税快速消费的购物模式，消费者将不再受购物时间以及行李规格的限制，可以在店内充分逗留体验。既满足和方便消费者对于即购即提商品购置的需求，也免除了消费者在国外购物后安检的限制和旅途的匆忙劳顿，尽享购物的乐趣。免税店商品的较高品质及相对偏低的价格，将成为购物中心集聚追求高品质生活水平以及优质生活方式的中产阶级消费人群的重要途径，也是购物中心在同质化竞争中体现差异化的重要手段之一。

2 除了免税店，保税店也可以开在购物中心

除了免税店，保税店也可以开在购物中心内。不同于免税店针对的特定对象以及直接减免税费的操作方式，保税店面向的是所有消费者。并且消费者在购物后只需缴纳行邮税或货物税。在盈石作为其首席商业顾问的烟台大悦城项目中，盈石招商团队协助引进了第一个拥有政策性进口商品项目的烟台保税港区进口商品专卖店。食品、饮料、日用品、奶粉、葡萄酒等日用百货为主要商品品类。

保税店通过为进口商品提供正规销售渠道，使购物中心的聚客能力明显增强。以烟台大悦城为例，保税店的目的性消费人群已占到整体客流的 20%-30%。而且，保税店所有在售商品均是经过海关特殊监管，直接从保税港区运至店内。既保证了商品的质量，又确保销售价格与保税港区一致。对于同类型的商品，保税店内的产品性价比更高，质量也更有保证，因此更受到消费者的喜爱。

免税店的高品质及低价格的商品是购物中心在同质化竞争中体现差异化的重要手段之一

盈石集团研究中心汇总跨境商品主要销售模式的比较表

类型	业务模式	商品种类	货源	服务对象	税费	客流带动	购物中心案例
免税店	口岸免税 离岛免税 国人免税	进口中高档商品 日用百货	直接从国外品牌制造商和代理商进货	特定人群	免税	流动客人居多 吸引周边地区客流 与旅行社方面合作	悦达889（上海）
保税店	进口商品保税店	母婴用品 家居日用品 食品	保税港区 或自贸区	无限制	行邮税（10%-50%） 或货物税（约为15.88%）	大多数为随机客流 目的性消费占20%-30%	烟台大悦城（山东烟台） 伟东乐客城（山东青岛） 珠江新城高德置地广场（广州）
进口超市	进口产品超市 设有进口产品区的 商铺	生活日用品 生鲜农产品 休闲食品 调味品	各地进口 产品的二 级代理商	无限制	进口关税（3%-5%） 加消费税（3%-45%） 加增值税（13%-17%）等	能有效带动提高商场口碑 有机及进口食品具有强大的 客流吸引力	Ole精品超市 city'super BaZaAr By Lotus 山姆会员商店

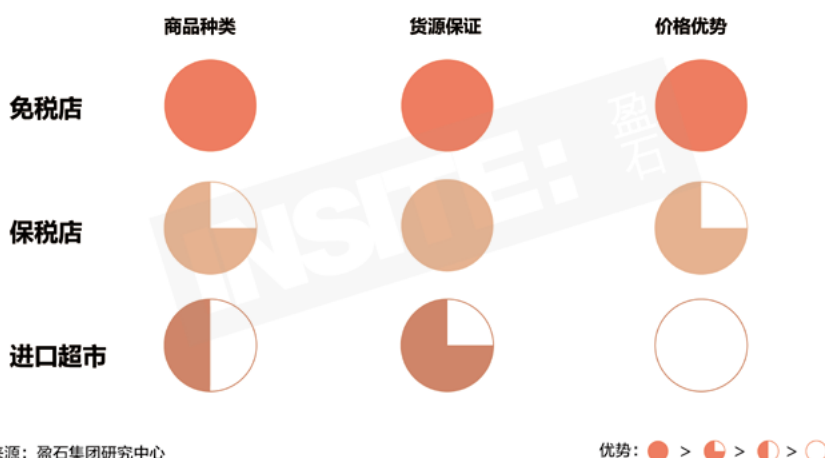
来源：盈石集团研究中心、中国出国人员服务总公司

3 对进口产品超市或某些商铺的进口产品区将会有所冲击

由于免税店及保税店的出现，对进口产品超市以及销售进口产品的商铺将有一定的冲击。进货渠道的优势使免税店及保税店的商品在价格方面更具备竞争力，进口商品的价格比市场便宜 10% 到 30% 左右。显而易见，消费者更倾向于选择购买性价比比较高的商品。以烟台大悦城为例，儿童用品集合店和保税店同时

出售进口奶粉，但由于保税店的信服力更高、价格更优惠，多数消费者会选择在保税店购买。

盈石集团研究中心汇总跨境商品主要销售模式的比较图



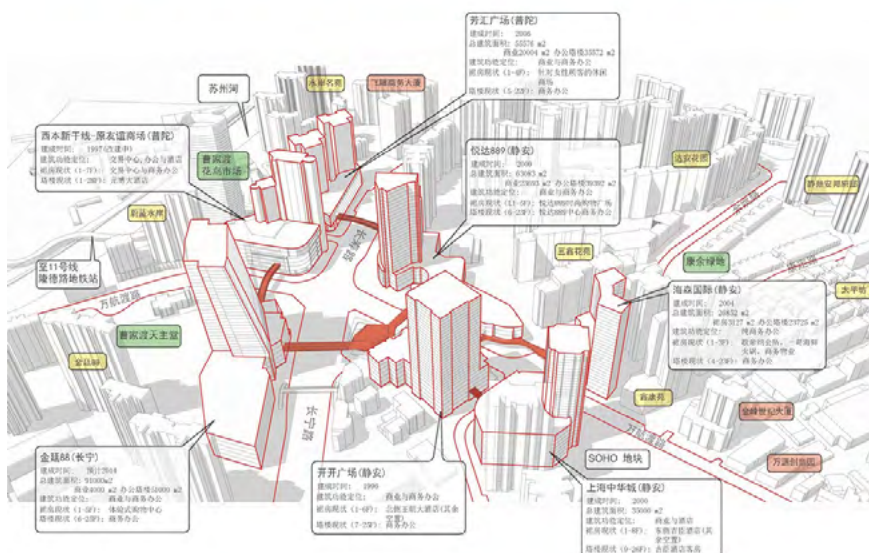
盈石集团研究中心认为，随着生活水平的提高，传统的购物模式已经无法满足消费者日益增长的需求。消费者希望不走出国门就能以较低的价格购买到海外商品。顺应此种潮流，免税店的未来发展也必将是一片蓝海。购物中心引入发展潜力无限的免税店业态，对吸引目的性消费人群起到关键性的作用，也使得购物中心在激烈的市场竞争中可以寻得差异化发展的重要手段。此类创新型业态对购物中心的营业额将起到良好的带动作用，并将在未来成为一种新的趋势。

4 新型业态对整体商圈的影响——增加辐射范围，吸引目的性消费

以上海悦达 889 免税店为例，免税店位于上海曹家渡商圈内，地处静安、普陀及长宁三区的交界处。伴随着整个曹家渡商圈的升级改造及全新定位，免税店这一目的性消费业态将使悦达 889 的辐射范围从社区延伸至全市，得到质的延展。因此，悦达 889 与整个曹家渡商圈进行紧密互动，成为三区联动、融通、互动之门，也将成为一个集地标、舞台、公共艺术、活动广场于一体的城市标签。

这一重大创新业态的引入，相信不单是对悦达 889 项目而言，更是在曹家渡商圈未来的发展过程中起到重要推动作用。不但会增加项目以及商圈的辐射程度，吸引更多的目的性消费人流，也将会为未来上海的发展带来更多新型业态，为上海的旅游业及本地消费的发展作出积极的贡献。

盈石中国商业投资控股集团董事长兼总裁司徒文聪先生表示，伴随整个曹家渡商圈的全新定位，悦达 889 处于三区联动的中心位置，将受益于以此带来的商业人气的提升，而全市唯一的免税店业态也将助力其商业辐射度的提升，同时悦达 889 也将发挥其商业核心吸引力，与商圈整体规划通力配合实现共赢。



结语

对于商业地产来说，从投融资环节到前期定位与规划设计，再到中期品牌招商，至后期营销及运营管理，都需要建立创新的商业运营模式，以减小同质化、O2O、轻资产、互联网+等因素的影响。优秀的购物中心不仅需要进行精准的定位决策并且需要构建具有吸引力的业态组合，通过持续的创新才能保持新鲜度”。

盈石集团首次将免税店这类创新业态引入购物中心，是应对同质化竞争又一次新的尝试。从消费者的角度来说，免税店将成为悦达 889 的项目标签。在消费者聚焦免税店时，关联的悦达 889 项目也将成为消费者优先选择的购物场所。

盈石中国商业投资控股集团董事长兼总裁司徒文聪先生表示，在未来，购物中心只有做到不断的创新尝试，增加项目的“标签业态”，才能吸引到消费者并促使他们留在购物中心，以此来达到增加营业额的最终目标。



悦达 889 免税店



盈石集团研究中心研究成果

Achievements of INSITE Corporate Research Center



盈石新闻简讯 / INSITE News Briefing



盈石微观察 / INSITE Watch



盈石观点 / Insight By INSITE



盈石指数报告系列 / INSITE Index Report Series



盈石专题报告系列 / INSITE Special Report Series



盈石城市报告系列 / INSITE City Report Series

盈石 (中国)

INSITE(China) Retail Investment Holdings Group

中国商业地产经营管理专业机构

Professional Commercial Real Estate Management Company in China

引领创新商业零售地产形态的运营平台

Leading Platform for Innovation Retail Commercial Estate

盈石中国总部 / INSITE (China) Headquarter

中国上海市长寿路 1111 号悦达 889 中心 7 层

7th Floor, Yueda 889 Plaza, No.1111 Changshou Road, Shanghai, China

☎ : +86 21 6182 9188

盈石核心公司 / INSITE Branch Offices

盈石 (上海) / INSITE (Shanghai)

中国上海市长寿路 1111 号悦达 889 中心 7 层

7th Floor, Yueda 889 Plaza, No.1111 Changshou Road, Shanghai, China

☎ : +86 21 6182 9188

盈石 (北京) / INSITE (Beijing)

中国北京市朝阳区西大望路 1 号温特莱中心 B 座 1509 室

Room 1509, Winterless Center Building-B, No.1, Xidawang Road, Chaoyang District, Beijing, China

☎ : +86 10 6538 8860

盈石 (深圳) / INSITE (Shenzhen)

中国深圳市南山区海德三道 15 号海岸大厦东座 1112 室

Add:Unit 1112, Coastal City (East Tower), Haide 3rd Road 15, Nanshan, Shenzhen, China

☎ : +86 755 8629 1233

盈石 (成都) / INSITE(Chengdu)

中国成都市高新区天府大道 1700 号环球中心 E2 1-3-609

Add:1-3-609,Global Center E2,No. 1700 Tianfu Avenue, Gaoxin District, Chengdu, China

☎ : +86 28 6873 0852

盈石 (武汉) / INSITE (Wuhan)

中国武汉市汉江区青年路 308 号花园道写字楼 7 楼

Add:F7, No. 308 Qingnian Road, Wuhan, China

☎ : +86 27 8575 3008

盈石专业公司 / INSITE Specialized Companies

盈石商业发展基金管理 / Insite Urban Development Fund(China)

中国上海市长寿路 1111 号悦达 889 中心 7 层

7th Floor, Yueda 889 Plaza, No.1111 Changshou Road, Shanghai, China

☎ : +86 21 6182 9188

盈石商业产权管理 / Insite Commercial Real Estate Sales & Management

中国上海市长寿路 1111 号悦达 889 中心 7 层

7th Floor, Yueda 889 Plaza, No.1111 Changshou Road, Shanghai, China

☎ : +86 21 6182 9188

柏盈设计工程咨询 / In-BIM Design and Consulting

上海市卢湾区龙华东路 818 号绿地外滩中心金融 A 座 18 层

18/F,Finance Block A,818 East Longhua Road,Luwan District,Shanghai,China

☎ : +86 21 6301 9955

盈石品牌拓展中心 / Insite Retail Leasing Services

中国上海市长寿路 1111 号悦达 889 中心 7 层

7th Floor, Yueda 889 Plaza, No.1111 Changshou Road, Shanghai, China

☎ : +86 21 6182 9188

创石商业物业管理 / China Commercial Property Management

中国上海市长寿路 1111 号悦达 889 中心 7 层

7th Floor, Yueda 889 Plaza, No.1111 Changshou Road, Shanghai, China

☎ : +86 21 6182 9188

关于盈石

About INSITE

盈石中国是专注于中国商业地产的经营管理机构，旨在为中国商业地产市场提供高品质、专业化、全方位的商业资产增值服务。

盈石中国融合了香港司培思（SPACE）商业经营管理集团对中国商业地产市场 10 余年的运作经验及服务网络，以及盈石资产管理有限公司的创新商业零售地产形态的运营平台，通过深度整合内部资源，全面提升商业地产各环节综合服务的能力，以专业合力筑就商业地产的里程碑，致力成为中国商业地产综合服务的引领者。

Insite China is a commercial real estate management company that focuses on Chinese market and is committed to providing quality, professional and comprehensive value-added services to commercial asset owners.

Insite China takes advantage of the experience and service network that the Hong Kong-based SPACE Creative Holdings established in more than a decade in Chinese commercial real estate market, as well as the operation platform that Insite Asset Management Group has built with the aim to run retail properties in an innovative way. By pooling its internal resources, Insite China has dramatically improved its ability to provide comprehensive services to each sector related to commercial real estate. It is committed to becoming the leading service provider in Chinese commercial real estate market with its professional synergy that can create milestones in the industry.



关于盈石集团研究中心

About INSITE Research Center

盈石集团研究中心是盈石中国下属专业研究机构，凭借对中国商业地产的深刻认识和广阔视野，对中国商业产业进行深入分析，形成创新独特的盈石观点，建立盈石指数体系，填补行业空白，引领建立中国商业地产综合服务行业标准。

Being a professional research institute of INSITE Group; with a creative and distinctive point of view, INSITE Corporate Research Center present the in-depth analysis with profound understanding and broad perspective on commercial real estate industry. One of their major targets is to establish the INSITE Index System to fill gaps in the industry and to play a leading role in setting high standards for comprehensive service providers in the industry.

需要更多信息，请联系

For More Information, Please Contact



司徒文聪 Dickson Sezto, FRICS

董事长

Chairman

盈石中国商业投资控股集团

INSITE (China) Retail Investment Holdings Group

T : +(86 21) 6182 9188

E : dickson@INSITEasset.com



张平 Sunny Zhang, MRICS

盈石集团研究中心总经理

General Manager of Corporate Research Center,

INSITE Group

皇家特许测量师学会 (RICS) 中国商业地产专业委员会主席

Chair of RICS China Commercial Property Professional Group Committee

T : +(86 10) 6538 8860-268

E : sunny.zhang@INSITEasset.com