

# MARKETBEATS



**454.5**

存量  
(万平方米)

**759.4**

租金  
(人民币/平方米/月)

**7.3%**

空置率

## WHAT'S NEXT

### 市场概览

2019年第二季度，广州主城区的优质零售市场没有新项目开业，全市总存量依旧维持在454.5万平方米。在外围商圈项目大力招商的带动下，全市空置率环比下降0.2个百分点至7.3%。

在核心商圈，租赁需求持续旺盛，各类品牌的入驻热情一直较高。体育中心商圈的天环广场，在本季度引入多家新品牌，例如YSL彩妆全球最大旗舰店、CAT体验店、眼镜集合店Coterie等。在非核心商圈，海珠区的新一城广场，在管理架构调整后，加快了品牌升级的步伐，本季度吸引了优衣库、喜茶、周生生等品牌的入驻；位于白云区的新世界云门广场，虽开业时间仅半年，但同样吸引了优衣库、GAP、雷朋等时尚品牌的加入，将给项目带来更多的人气。

分业态来看，零售、餐饮均保持了较为积极的扩张态势。零售方面，服装类一如既往地积极开店，特别是年轻时尚类服饰品牌如优衣库、GAP、李宁等；家电数码类中，华为一枝独秀，开店的积极性远超其他品牌，在全市积极布局。餐饮业态中，除了正餐类的湊湊火锅、蛙来哒、探鱼等依旧积极扩张外，奈雪的茶、喜茶、鲍师傅等甜点饮料类业态同样积极。此外，线上电商平台唯品会积极线下开店，准备在百佳广场开出实体店铺。

### 未来展望

下半年，白云区的嘉禾金铂天地（12万平方米）与太和金铂天地（16万平方米）均有望开门迎客。位于嘉禾望岗板块的嘉禾金铂天地，将对提升该板块的商业氛围产生积极作用。同时，在未来两年，番禺有望迎来项目的供应高峰。随着这两个地区的贡献，预计到2021年，非核心商圈的零售面积比重将上涨至60%以上。

### 经济数据

	2018	Q1 2019	过去一年走势
GDP 增长	6.2%	7.5%	▼
社会消费品零售额增长	7.6%	7.7%	▼
限额以上网上商店零售额增长	15.4%	12.3%	▼
居民消费价格指数增长	2.4%	2.6%	▲

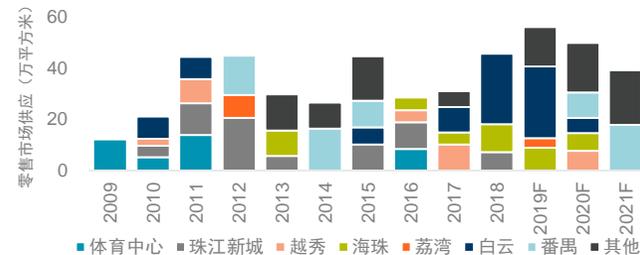
数据来源：广州统计局/戴德梁行广州研究部

### 广州社会消费品零售额增速



数据来源：广州统计局/戴德梁行广州研究部

### 广州零售市场历年新增供应



备注：F为预测值  
数据来源：戴德梁行广州研究部

袁雪玲  
助理董事  
华中区研究部主管  
电话: +86 20 8510 8191  
shirling.yuan@cushwake.com  
广州市天河区天河路385号  
太古汇一座2704  
510620

DATA  
INTO  
ACTION

A Cushman & Wakefield  
Research Publication

戴德梁行是全球领先的房地产服务商，遍布全球70多个国家，拥有48,000名员工，在大中华区设有20家分公司，通过兼具本土洞察与全球视野的房地产解决方案为客户和投资者创造更大价值。2017年一举斩获《欧洲货币》杂志四项年度大奖，在评估、代理、研究及综合实力等多个领域名列前茅，获得殊荣。戴德梁行是全球最大的房地产服务运营商之一，年营业收入达69亿美元。核心业务包括租赁代理、资产服务、资本市场、设施服务(C&W Services)、全球企业服务、投资及资产管理(DTJ Investors)、项目管理、租户代表以及估价及顾问服务。更多详情，请浏览www.cushmanwakefield.com.cn或关注我们的微信（戴德梁行）。  
© 戴德梁行 2019年

www.cushmanwakefield.com

免责声明

本报告刊登的一切资料及数据，虽力求准确，但仅作参考之用，并非对报告中所载市场或物业的全面描述。报告中所引用的来自公告渠道的信息，尽管戴德梁行相信其可靠性，但该类信息并未经戴德梁行核实，因此戴德梁行不能担保其准确和全面。对于报告中所载信息的准确性和完整性，戴德梁行不做任何明示或暗示的担保，也不承担任何责任。戴德梁行在报告中所述的任何观点仅供参考，并不对依赖该观点而采取的任何措施或行动、以及由此引起的任何风险承担任何责任。戴德梁行保留一切版权，未经许可，不得转载。

© 戴德梁行 2019年

## 主要商圈零售租金区间（2019年第二季度）

商圈名称	人民币/平方米/月	美元/平方英尺/月	欧元/平方英尺/月	未来一年走势
体育中心	600 – 2,800	8.1 – 37.7	7.2 – 33.7	▲
珠江新城	110 – 1,200	1.5 – 16.2	1.3 – 14.4	▲
越秀	500 – 1,250	6.7 – 16.8	6.0 – 15.0	■
海珠	220 – 900	3.0 – 12.1	2.6 – 10.8	▲
荔湾	400 – 600	5.4 – 8.1	4.8 – 7.2	■
白云	250 – 600	3.4 – 8.1	3.0 – 7.2	■
番禺	320 – 500	4.3 – 6.7	3.9 – 6.0	■

\*租金区间是指商圈内主要购物中心地上首层租金报价（元/平方米/月），该租金价格是基于使用面积计算，不包含免租期、物业管理费和推广费等其他费用。  
汇率为1美元 = 6.89396人民币 = 0.893136欧元（截至2019年5月27日数据）

## 主要品牌开业情况（2019年第二季度）

项目名称	商圈	租户	业态
天汇广场	珠江新城	kate spade	箱包
天环广场	体育中心	ETRO	国际奢侈品
新世界云门	白云	GAP	快时尚
保利广场	海珠	吉姆大师傅	特色小吃

## 主要在建项目

项目名称	商圈	面积（平方米）	预计开业时间
嘉禾金铂天地	白云	120,000	2019
太和金铂天地	白云	160,000	2019
星寰国际商业中心	越秀	76,000	2020
番禺天河城	番禺	97,500	2020
海珠万达广场	海珠	70,000	2020