

MARKETBEATS

386.0
存量
(万平方米)895.3
租金
(人民币/平方米/月)3.7%
空置率WHAT'S
NEXT

市场概要

位于南山西丽的云城万科里于本季度全面开业，商场沿用“街区+mall”形式，为全市带来8万平方米的新供应，全市优质商业存量增加至386万平方米。虽然新入市项目令南山区优质商业最优层二季度的平均租金环比下降5.4%，但全市平均租金环比微升0.1%至每月每平方米895.3元，尤其在人口密集的宝安龙岗两区优质项目较为稀缺，集中消费趋势明显，平均租金环比分别上涨5.9%及5.4%。同时，各大商场积极推广年中庆等促销活动，加上暑假临近，商场人气逐渐活跃。各区录得空置率环比均有微降，全市平均空置率下降至3.7%。

在经济增速放缓的背景下，消费市场亦受影响：零售增速放缓，餐饮业态有所收缩，并进一步影响对物业市场的需求，因此也令新项目招租面临较大压力。另一方面，国家正在推动新能源汽车消费，根据商务部消息，5月份汽车销售增速回升。而在物业市场，新能源汽车入驻购物中心的趋势明显，本季度理想深圳首家零售中心入驻KKmall，预计未来将有更多的汽车业态进驻优质购物中心。与此同时，商业跨界合作的案例层出不穷，如本季火热的优衣库与KAWS，而在茶饮轻食界，奈雪的茶与旺仔，喜茶与阿华田纷纷联名推出新饮品，在主流消费群中刮出一波怀旧童趣风。品牌联姻不仅让双方优势互补资源叠加，共享流量，扩大受众，同时强强联合对品牌推广的效果也大大增加。此外，如KK馆，NOME等性价比较高的生活家居配套品牌保持相对活跃的需求。

下半年，福田、龙华及宝安等均有新项目计划入市，供应量达74.8万平方米。在供应放量的同时，成熟商圈的新项目积极引入新品牌，也对周边商场有分流影响，同时给运营带来竞争与挑战，预计成熟购物中心平均租金增幅将有所放缓。但在非传统商圈，依托密集社区及人流，社区型优质项目优势将逐渐显现，租金将保持高速增长。

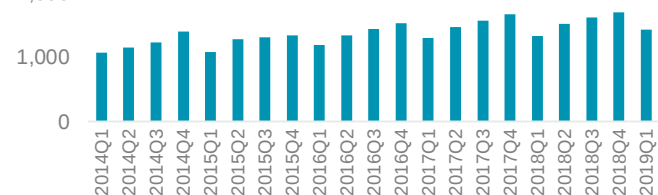
经济数据

	2018Q4	2019Q1	过去一年走势
GDP 增长	7.6%	7.6%	▲
社会消费品零售额增长	7.6%	7.5%	▲
居民消费价格指数增长	2.8%	2.6%	▲

增长为累计同比值
数据来源：深圳市统计局

深圳社会消费品零售总额

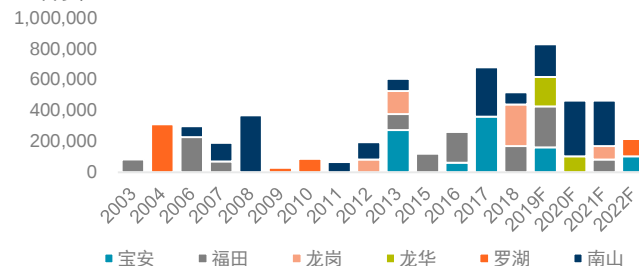
亿人民币
2,000



数据来源：深圳市统计局

深圳零售市场历年新增供应（2019年第二季度）

平方米



备注：F为预测值
数据来源：戴德梁行研究部

张晓端
高级董事
华南及华西区研究部主管
电话: +86 755 2151 8116
xiaoduan.zhang@cushwake.com

深圳零售市场 MARKETBEATS 七月 2019



主要商圈零售平均租金（2019年第二季度）

商圈名称	人民币/平方米/月	欧元/平方英尺/月	美元/平方英尺/月	未来一年走势
罗湖	1700.0	20.5	22.9	■
福田	1033.3	12.4	13.9	▼
南山	818.2	9.8	11.0	▲
龙岗	510.0	6.1	6.9	▲
宝安	675.0	8.1	9.1	▲
全市优质购物中心	895.3	10.8	12.1	▲

汇率为1美元=0.893欧元=6.894人民币

*平均租金取购物中心内最优租金楼层的零售业态标准铺租金平均值，按使用面积计算，不包含物业管理费和推广费等其他费用。

主要品牌开业情况（2019年第二季度）

项目名称	区域	租户	业态
KKmall	罗湖	理想ONE	新能源汽车
云城万科里	南山	乐高活动中心	儿童业态
深圳万象天地	南山	Air Jordan	服装
卓悦汇	福田	木北造型	美发

主要在建项目

项目名称	商圈	面积（平方米）	预计开业时间
One Avenue 卓悦中心	福田	186,000	2019
宝安大仟里	宝安中心	160,000	2019
宝能环球汇	西丽	132,000	2019
壹方天地B区	龙华	90,000	2019
万象前海	前海	80,000	2020

A Cushman & Wakefield
Research Publication

戴德梁行（纽约证券交易所股票代码：CWK）是享誉全球的房地产服务和咨询顾问公司。通过兼具本土洞察与全球视野的房地产解决方案为客户创造卓越价值。戴德梁行遍布全球70多个国家，设有400多个办公室，拥有51000名专业员工。在大中华区，我们的21家分公司合力引领市场发展，并于2017和2018连续两年蝉联《欧洲货币》综合实力、租赁及销售代理、评估、研究四项中国区年度大奖。2018年公司营业收入达82亿美元，核心业务涵盖物业管理、设施管理、项目管理、租赁代理、资本市场及顾问服务等。更多详情，请浏览www.cushmanwakefield.com.cn或关注我们的微信（戴德梁行）。

www.cushmanwakefield.com

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，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，但该等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