

MARKETBEAT

440.6
存量
(万平方米)

895.7
租金
(人民币/平方米/月)

3.9%
空置率

WHAT'S NEXT

市场概要

深圳优质商业市场存量于本季度突破400万平，至4,406,329平方米。在成熟商圈激烈的市场竞争下，位于福田的One Avenue卓越中心(一期)以具有市场竞争力的价格积极引进优质商户，出租率达近九成。另一方面，优质商业项目稀缺的新兴商圈往往能吸引并聚集大量住家人群，如龙华壹方天地在高人气的支撑下，取得了较高的入驻率。因此，尽管三季度有546,000平方米的新供应，全市优质购物中心整体空置率仍然维持在4%以下的水平。

随着深圳商业市场的高质量发展，许多优质商业中心成为新地标。在便捷交通的辅助下，不少香港市民选择来深消费，尤其是热门餐饮。深圳统计局数据显示，1-7月全市住宿和餐饮业零售额增长11.1%，涨幅较去年同期增加3.1个百分点。此外，深圳举办第八届“鹏城八月欢乐游购”，作为载体之一的大型购物中心吸引了不少客流以促进消费。综合影响下，三季度全市优质购物中心平均租金与上季度基本持平，为895.7元每平方米每月。

珠宝店进驻优质购物中心的趋势明显，年轻、时尚的珠宝品牌如MSTAR, JASS, I DO等相继在深开店，另外也有提升顾客体验的手工作坊，设计款式新颖活泼，成为千禧一代的追捧商品。此外，在二胎政策全面开放后，学前教育需求激增，儿童产业越来越多元化，本季度，小马快跑、Beefun小蜜风、反斗乐园等均有新店入驻优质购物中心。同时，传统文化培训类如书法室、书院等扩张趋势明显。另外，我们也注意到市场上不断出现具有中国传统文化元素的“国潮”商品，其中老字号跨界创新复兴的方式尤为突出。

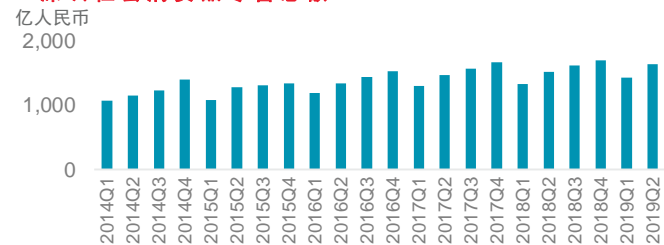
至2020年末，深圳优质购物中心预计还将陆续增加853,000平方米的新供应。成熟商圈内优质项目集中且辐射范围重叠的状况令招商压力大增，加上经济环境的压力或令消费情绪趋向保守，对优质品牌的争夺将更加激烈，未来一年平均租金涨幅或将放缓。

经济数据

	2019Q1	2019Q2	过去一年走势
GDP 增长	7.6%	7.4%	▼
社会消费品零售额增长	7.5%	7.7%	▼
居民消费价格指数增长	2.6%	2.9%	▲

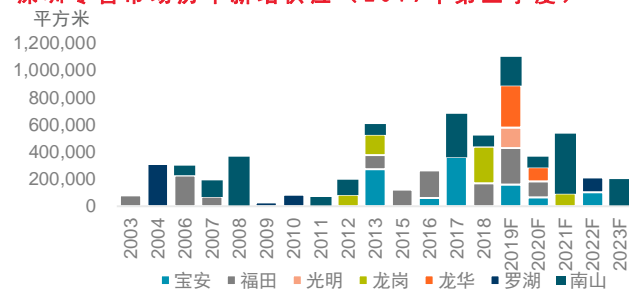
增长为累计同比值
数据来源：深圳市统计局

深圳社会消费品零售总额



数据来源：深圳市统计局

深圳零售市场历年新增供应 (2019年第三季度)



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

主要商圈零售平均租金 (2019年第三季度)

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	1766.7	20.9	23.2	▲
福田	1026.0	12.2	13.4	▼
南山	840.0	9.9	11.0	▲
龙岗	550.0	6.5	7.2	▲
宝安	750.0	8.9	9.8	▲
龙华	400.0	4.7	5.2	▲
光明	400.0	4.7	5.2	▲
全市优质购物中心	895.7	10.6	11.7	■

汇率为1美元=0.90361欧元=7.08718人民币 (2019.8.23)

*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年第三季度)

项目名称	区域	租户	业态
One Avenue 卓悦中心	福田	费大厨	餐饮
One Avenue 卓悦中心	福田	I DO	珠宝
来福士	南山	潮汕小厨	餐饮
光明大仟里	光明	小马快跑	儿童培训

主要在建项目

项目名称	商圈	面积 (平方米)	预计开业时间
宝安大仟里	宝安	160,000	2019
宝能环球汇	南山	132,000	2019
招商汇港二期	南山	80,000	2020
欢乐港湾	宝安	65,000	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92亿美元, 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