

同比  
变化未来一  
年趋势8.7%  
人均可支配收入4.0%  
常住人口5.8%  
人均消费支出来源：深圳市统计局（以上增速为2018年数据。）  
牛津经济研究院，戴德梁行研究部深圳经济指标  
2019年1月-9月同比  
变化未来一  
年趋势6.8%  
社会消费品零售  
总额增速42.1%  
通过互联网实现的  
商品零售额增长3.0%  
居民消费价格指  
数增速

来源：深圳市统计局，牛津经济研究院，戴德梁行研究部

## 新兴商圈贡献面积占比全年新供应超65%

四季度，深圳优质商业市场迎来16万平方米的新供应，推升年度新增优质供应达786,000平方米，同比去年增加52%。从供应区域来看，宝安、光明和龙华等新兴商圈是今年的热点供应区域，面积占比达66.2%，其他33.8%的新供应则集中在中心城区。年末，全市优质商业市场存量达4,566,329平方米。

## 服装零售业态稍显疲软，数码通讯以及儿童业态成主力租户

根据深圳市统计局数据，前三季度，全市社会消费品零售总额增长6.8%，增速较前两季放缓0.9个百分点。整体来看，服装类零售业态稍显疲软，扩张趋于谨慎，年末优质购物中心整体空置率微升至4.2%。与此同时，新能源汽车体验店经过上半年的激进入驻后，受经济环境下行和投资影响，扩张步伐有所放缓，同时电影院扩店需求亦有所萎缩。数据同时显示在主要商品零售额中，通讯器材类实现了10.9%的增长，增速较上半年增加10.5个百分点。自2018年中美贸易战以来，民族品牌自豪感在消费选择上逐渐体现，热点消费向“国货”转移，其中数码通讯类商家扩张明显：华为全球旗舰店落户深圳万象天地、OPPO体验店相继入驻怡景中心城和卓悦汇、小米之家入驻卓悦中心和光明大仟里等。此外，随着生活水平和质量的提高，家长越来越重视婴幼儿教育，在物质支持和教育培训上愿意投入更多，尤其是在二胎政策放开后，教育培训类、亲子类业态需求激增，较高的扩张活跃度对购物中心和社区商场构成了主要的需求支撑。如在盒马首个数字化购物中心盒马里·岁宝购物中心，与儿童业态相关的商户有近30个。与此同时，茶饮、咖啡、特色餐饮陆续扩张：SEVENBUS福田COCO Park店开业，华南区首家Manner Coffee于万象天地开业，费大厨12月份再拓两店。

成熟商圈内竞争加剧，部分存量项目需求分流，空置率略有上升，租金亦随之下调。另一方面，在宝安，新项目以较低租金吸引优质商户入驻，本季度优质购物中心最优层平均租金较三季度下滑5.3%，但同比去年末仍实现17.4%上涨至每平方米每月710元；同时，龙岗优质购物中心的平均租金亦较去年末上涨19.7%。得益于部分项目所在的新兴商圈内交通便利，并依托轻轨扩大辐射范围，以较大的体量填补区域市场的空白，吸引旺盛人气，新项目表现乐观；而同时成熟商圈内商场则通过挖掘市场热点引入新业态，实现错位竞争，积极谋求增长新极点。全市平均租金于本季度突破900元至每平方米每月902.5元，同比去年末上升3.7%，稳中有升。

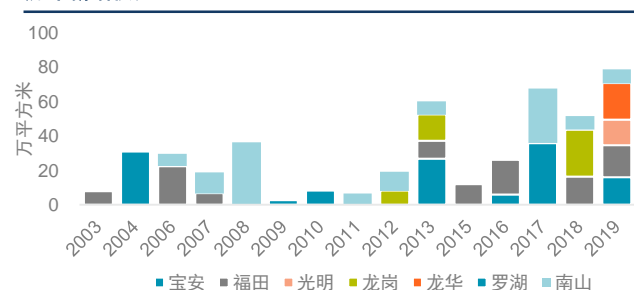
## 消费需求支撑不足 新供应加剧市场竞争

目前，部分在建项目因市场消费需求不足以及同业竞争激烈而选择延期入市。2020年，全市优质购物中心可见供应量将达675,000平方米，其中，60.7%位于成熟商圈，39.3%位于新兴商圈。商业市场的平稳发展有赖于消费市场的支撑，而在短期内经济不甚景气的影响下，消费或倾向保守。叠加新项目竞争的影响，预计优质购物中心整体空置率将有所上升，同时租金上涨承压，局部优质项目集中的成熟商圈租金或将小幅下滑。

## 租金 / 空置率



## 历年新增供应



## 市场数据

商圈	存量(平方米)	空置面积(平方米)	空置率	截至2023年未来供应(平方米)	平均租金(人民币/平方米/月)*
罗湖	417,829	3,918	0.9%	512,000	1806.67
福田	1,150,000	74,860	6.5%	198,000	1048.00
南山	1,286,500	52,205	4.1%	854,083	859.09
龙岗	502,000	14,760	2.9%	90,000	558.00
宝安	850,000	28,780	3.4%	305,000	710.00
龙华	210,000	10,500	5.0%	200,000	400.00
光明	150,000	4,500	3.0%	-	400.00
深圳全市	4,566,329	189,523	4.2%	2,159,083	902.50

\*平均租金取优质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。

## 2019年第四季度主要品牌开业情况

项目名称	商圈	租户	业态
万象天地	南山	Manner Coffee	餐饮
COCO Park	福田	Seven Bus	餐饮
One Avenue 卓悦中心	福田	小米之家	数码影音
宝安大仟里	宝安	茱莉动物园	娱乐体验
宝安大仟里	宝安	杨梅红艺术教育	教育培训

## 主要在建项目

项目名称	商圈	预计开业时间	面积(平方米)
宝能环球汇	南山	2020	132,000
招商汇港二期	南山	2020	80,000
欢乐港湾	宝安	2020	65,000
后海汇	南山	2021	72,083
大悦城	宝安	2022	100,000

## 张晓端

高级董事, 研究部主管

华南及华西区

+86 755 2151 8116 / xiaoduan.zhang@cushwake.com

[cushmanwakefield.com](http://cushmanwakefield.com)

## 戴德梁行研究部出版

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,拥有约51,000名专业员工。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。

©2020本报告刊载的一切资料及数据,虽力求精确,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开渠道的信息,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。