

同比变化 未来一年趋势

8.7%
人均可支配收入



3.2%
常住人口



6.4%
人均消费支出



来源：深圳市统计局（以上增速为2019年数据）
牛津经济研究院，戴德梁行研究部

深圳经济指标 2020年一季度

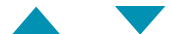
同比变化 未来一年趋势

-22.9%
社会消费品零售总额增速



通过互联网实现的商品零售额增长

5.5%
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
深圳统计局尚未公布一季度相关互联网零售额或商品销售增长

活跃的消费带动市场逐渐复苏

随着疫情得到控制，社会活动逐渐恢复正常秩序。1-4月份，深圳的社会消费品零售总额累计为2133.21亿元，虽然较去年同期仍下降20.1%，但跌幅较1-3月份收窄2.8个百分点，商品零售及餐饮收入均有好转。4月开始，各区陆续发放消费券以提振消费，截至5月底，带动交易超过17亿元。商场消费氛围逐步复苏，与健康、年轻元素相关的轻食及运动类零售，以及经济型餐饮恢复速度尤为瞩目。

疫情对市场影响的累积效应显现，餐饮业态寻租需求重新活跃于市场

二季度，深圳优质购物中心市场存量增加至4,784,329平方米，新供应主要集中在福田与龙华。新兴的龙华商圈优质项目存量较少，住宅密集且消费较为集中，新项目招商率逾九成。福田商圈经过逾15年的发展，优质购物中心存量达1,268,000平方米，其中福田中心区最为集中，竞争日趋白热化，部分新项目的业主调整租金策略与品牌方共同分担疫后复元期间市场的不确定性风险。相较于去年末，福田优质购物中心的空置率上升3.46个百分点至9.97%，最优层平均租金下降11.2%至930.91元每平方米每月。新供应叠加疫情对市场影响的累积效应在指标上显现。全市范围内来看，二季度末优质购物中心整体空置率升至6.6%，最优层平均租金较去年下滑9.1%，较一季度下降1.27%，至820元每平方米每月。不过，在疫后社交需求的驱动下，餐饮、茶饮业态的寻租需求已经开始重新活跃，部分购物中心以此为契机，升级调整品牌，不少此前撤离的空铺已有品牌围挡入驻装修。就目前市场恢复情况预测，下半年消费市场将持续好转，成熟项目的租金将保持稳定回升。

新供应恐将局部拉高区域空置水平

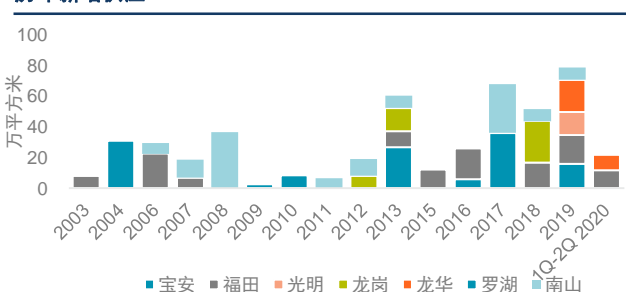
为防范疫情蔓延，出境旅游仍然受到较大的阻碍，关联的消费需求被压抑。去年已陆续布局深圳市场的各类国际品牌店，如Gentle Monster深圳旗舰店、迪奥全球旗舰店、全国首家Burberry社交零售门店等预计将相继开业，有望进一步激活消费市场。

下半年，深圳优质商业市场预计将有477,000平方米的供应陆续入市，其中，44%的未来供应位于竞争激烈的南山区。然而，目前封闭式的娱乐中心如影院等尚未复工，消费信心仍有待完全恢复，加上一些零售品牌扩张相当保守，后续的新供应恐将令区域空置率有所上升。此外，随着城市发展的西移，预计将有越来越多新晋品牌选择入驻西部商圈。

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	11,802	2.8%	662,000	1700.00
福田	1,268,000	126,440	10.0%	180,000	930.91
南山	1,286,500	95,885	7.5%	854,083	773.64
龙岗	502,000	25,400	5.1%	90,000	528.00
宝安	850,000	32,100	3.8%	405,000	700.00
龙华	310,000	20,500	6.6%	350,000	375.00
光明	150,000	3,000	2.0%	50,000	420.00
深圳全市	4,784,329	315,127	6.6%	2,591,083	820.0

*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。

2020年第二季度主要品牌开业情况

项目名称	商圈	租户	业态
深圳万象城	罗湖	本鳧	餐饮
COCO Park	福田	Taco Bell	餐饮
One Avenue 卓悦中心	福田	华为智能生活馆	数码电子
益田假日广场	南山	菲拉格慕	服饰
万象天地	南山	Mercedes Me	汽车
壹方城	宝安	伏见桃山	餐饮

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
欢乐港湾	宝安	2020	65,000
中洲湾C FutureCity	福田	2021	80,000
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

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60多个国家，设有400多个办公室，拥有53000名专业员工。在大中华区，我们的22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。2019年公司营业收入达88亿美元，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）。

©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。