

同比
变化未来一
年趋势8.5%
人均可支配收入2.7%
常住人口6.8%
人均消费支出

数据来源：广州市统计局（以上增速为2019年数据。）

广州经济指标
2020年1月-6月同比
变化未来一
年趋势-10.4%
社会消费品零售
总额增速31.6%
限额以上网上零
售额增速3.5%
居民消费价格指
数增速

数据来源：广州市统计局

西湾悦汇城开业，市场现回暖信号

三季度，荔湾的西湾悦汇城开业，为市场带来28万平方米的新增供应，该项目为目前广州第二大单体商业项目，全市的优质零售存量升至400.7万平方米。本季度录得全市优质购物中心空置率环比上升0.6个百分点至6.4%，而消费市场则伴随良好的疫情控制效果而稳步回暖，季内有一些租户如化妆品、新能源汽车、轻食餐饮等逆势扩张，开出多家新店或积极寻找合适的铺位，以在未来市场进一步回暖时占得先机。相较于上半年的表现，广州的零售物业市场已然呈现回暖信号，多数成熟项目租金保持稳定，但受新入市项目结构性影响，全市平均租金环比下跌0.7%至716.3元/平方米/月。

租户调整迎来窗口期

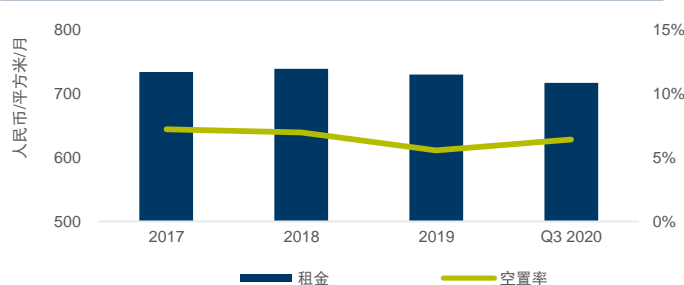
本季度，电影院、KTV也重新恢复了营业，截至七月底，所有业态均已逐渐恢复营业。伴随餐饮、娱乐等需求的恢复及释放，广州市夜间消费旺盛，叠加九月初的返校季，购物中心的客流量也取得了一定的增长，多个项目如太古汇、天河城、万达广场等也顺势开展各类主题活动以刺激消费。对购物中心而言，当前也是进行租户调整、升级的窗口期，本季度开出多家广州首店，如天环广场引入美妆品牌Tom Ford的全球最大旗舰店和广州首家娇兰精品店；全球首家Nike Rise 概念店则落子正佳广场。

按业态来看，多种业态维持或恢复了较为明显的扩张势头。首先，化妆品类维持了高速扩张的步伐：化妆品集合店H.E.A.T（喜燃）在正佳广场开出首家实体店，并即将进驻乐峰广场和云门Park；完美日记和The Colorist则分别进驻粤海仰忠汇和维多利亚广场。其次，部分服装和甜品饮料类品牌在行业洗牌后恢复扩张：服装品牌V21拓展至萝岗万达和东方宝泰，法国烘焙品牌Gontran Cherrier则登陆太古汇和K11。另外，国产科技巨头继续积极开店，以加速开拓国内市场，如大疆即将在太古汇和天河城开出专卖店。

未来展望

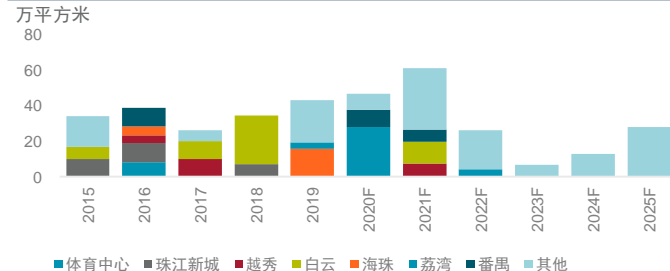
第四季度，预计黄埔南岗的万达广场和番禺万博的天河城将开业，共计带来18.8万平方米的新增供应，提升各自版块的商业氛围。尽管国内疫情尚未完全消除，但随着经济形势的稳步好转，消费市场有望在年底的“购物季”迎来较明显的增长。因此，部分租户正积极寻求开店机会、提前布局，这将有效降低购物中心的空置率，进而稳定租金水平。放眼未来，随着新项目的不断入市，广州的零售物业市场将更加丰富、更加多元化。

租金/空置率



数据来源：戴德梁行广州研究部

历年新增供应



数据来源：戴德梁行广州研究部

市场数据

商圈	存量(平方米)	空置率	截至2025年未来供应 (平方米)	平均租金 (人民币/平方米/月)*	平均租金 (美元/平方英尺/月)*	平均租金 (欧元/平方英尺/月)*
体育中心	822,800	3.1%	41,228	1,543.3	20.7	17.5
越秀	347,200	7.9%	76,000	944.2	12.7	10.7
珠江新城	564,359	11.2%	0	635.0	8.5	7.2
海珠	309,000	4.4%	0	542.5	7.3	6.2
荔湾	405,900	7.5%	0	525.0	7.0	6.0
白云	618,300	11.1%	120,000	487.9	6.5	5.5
番禺	365,725	2.0%	165,500	432.5	5.8	4.9
其他	573,302	3.5%	1,133,000	339.3	4.6	3.9
广州全市	4,006,586	6.4%	1,535,728	716.3	9.6	8.1

*平均租金是指商圈内主要购物中心最佳位置(一般为地上首层)的租金报价,该租金报价是基于使用面积计算,不包含物业管理费和推广费等其他费用。

*汇率为1美元=6.9204人民币=0.8471欧元(截至2020年8月24日数据)

2020年第三季度主要品牌开业情况

项目名称	商圈	租户	业态
天环广场	体育中心	Tom Ford	化妆品
K11	珠江新城	Gontran Cherrier	餐饮
万达广场	番禺	曼妮芬	大众时尚
百信广场西区	白云	乐高	儿童零售
美林天地	其他	特斯拉	生活配套

主要在建项目

项目名称	商圈	预计开业时间	面积(平方米)
番禺天河城	番禺	2020	97,500
南岗万达广场	黄埔	2020	90,000
凯达尔印象城	其他	2021	110,000
星寰国际商业中心	越秀	2021	76,000
新塘金铂天地	其他	2021	100,000

张晓端

高级董事

华南区及华西区研究部主管

广州市天河区天河路385号,太古汇一座2704, 510620

电话: +86 755 2151 8116 /

xiaoduan.zheng@cushwake.com

cushmanwakefield.com

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)。

© 戴德梁行 2020年

免责声明 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载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。