

2020年第三季度零售市场

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1-6月同比
变化未来一
年趋势

0.1%

地区生产总值



-14.8%

社会消费品零售总额增速



4.2%

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

消费市场持续恢复，餐饮、茶饮及运动类品牌保持活跃态势

在疫情防控常态化的各项措施下，1-7月深圳社会消费品零售总额为4416.91亿元，同比降幅持续收窄，其中7月单月实现同比增长1.9%，今年以来首次转负为正。7月初，深圳市政府印发文件从7个方面提出共20条举措，激发消费潜力，提振消费信心。

本季度，位于蛇口的海上世界汇港购物中心（二期）、西丽宝能环球汇相继入市，深圳优质购物中心存量增加至4,996,329平方米。过去三年，深圳优质购物中心集中供应约2,411,000平方米，一方面，市场呈现多点开花的趋势，另一方面，核心区域新增供应占比48.2%。供应加剧市场竞争的同时疫情影响下，部分零售企业出现供需断链缩减对铺位的需求令本季度全市优质购物中心整体空置率环比上升至9.5%。此外，外围区域还有多个社区型商业开业，包括大悦城华南区首个中粮云景悦街、融创深圳首秀融创荟、佳兆业东大街佳纷天地等，社区商业配套在提供“最后一公里”便利性的同时，也培育了综合性消费习惯。

为提高入驻率，空置率较高的购物中心为引入优质商户而降低租金，亦有运营商为稳定合约到期的商户被动降低续租条件。全市优质购物中心最优层平均租金较二季度下降4.2%至每月每平方米785.85元。新项目普遍以较低租金入市以吸引商户入驻，南山平均租金下降至每月每平方米694.62元。值得一提的是，1886德国汽车餐厅、费大厨、伏见桃山、内外等品牌开店积极，反映出餐饮、茶饮及运动类品牌持续的活跃需求。此外，祖马龙华南首店于万象天地正式开业，香氛产品市场走俏。而受出境旅游限制，奢侈品需求回流至国内及本地市场，奢侈品集团开云集团表示中国市场第二季度增长6.4%，是亚太市场降幅收窄的主要驱动力，7月Burberry空间中国首店落户深圳万象城。

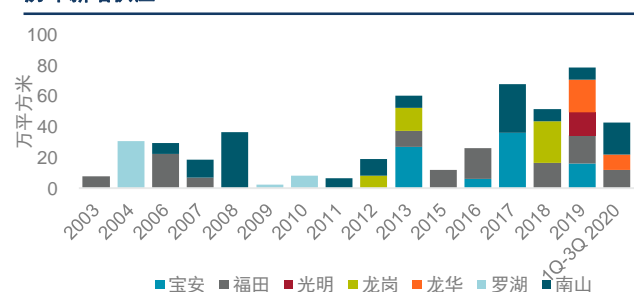
前海湾年底将迎来地标项目入市

四季度，深圳优质购物中心市场预计将迎来26.5万平方米的新供应，主要分布在新兴商圈，其中包括前海湾地标项目欢乐港湾。另外，深圳市政府、星河集团分别与Costco签署合作协议，Costco将在龙华设立华南总部及旗舰店。从消费端来看，下半年为传统零售的旺季，加上国庆、购物节、春节等促销活动，有望刺激零售需求进一步恢复；随着学校如期开学，儿童业态、教辅类需求料将有所回升。此外，随着供应增多，市场竞争日趋激烈，为塑造空间品质，艺术展下沉至购物中心的现象料将增多。

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	14,050	3.4%	512,000	1766.67
福田	1,268,000	135,130	10.7%	180,000	894.17
南山	1,498,500	217,015	14.5%	642,083	694.62
龙岗	502,000	31,420	6.3%	90,000	504.00
宝安	850,000	41,500	4.9%	405,000	708.00
龙华	310,000	26,800	8.6%	350,000	350.00
光明	150,000	7,500	5.0%	-	400.00
深圳全市	4,996,329	473,415	9.5%	2,179,083	785.85

*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年第三季度主要品牌开业情况

项目名称	商圈	租户	业态
深圳湾万象城	南山	Burberry空·间	奢侈品
万象天地	南山	祖马龙	香氛
京基100	罗湖	费大厨	餐饮
深圳万象城	罗湖	内外	服装-运动
KKONE	福田	伏见桃山	餐饮
福田COCO Park	福田	1886德国汽车餐厅	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)
中洲湾C FutureCity	福田	2021	80,000
后海汇	南山	2021	72,083
万象前海	前海	2021	80,000
大悦城	宝安	2022	100,000

张晓端

高级董事, 研究部主管

华南区及华西区

+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。