

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-10月同比
变化未来一
年趋势-5.5%
社会消费品零售
总额增速30.1%
限额以上网上零
售额增速3.0%
居民消费价格指
数增速

数据来源：广州市统计局

新增供应迎来小高峰，消费市场活跃

四季度，广州新增32.6万平方米的优质零售物业——番禺天河城、南岗万达广场和增城合生汇，新项目预招商与运营情况均较好。至此，2020年全年新增供应约60.6万平方米，推升全市优质购物中心存量至433.2万平方米。本季度，广州零售市场回暖明显，随着年底传统销售旺季的到来，租户开店热情有所提高，整体市场空置率为6.1%，环比下降0.3%，同比上升0.6%。租金方面，业主给予更大的价格让步以提高出租率，租户方迎来搬迁升级的窗口期，季内录得多家品牌在本阶段积极扩张；全市租金结构性环比下降1.7%，同比下降3.6%，至704.2元每月每平方米。

主题活动开花，业态洗牌明显

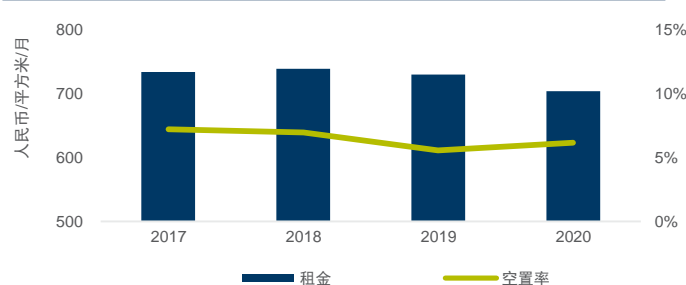
为促进市民消费，政府和商家举办多种主题活动。如广州市政府举办了双十一城市购物节——“花城花开季”，以线上线下融合的形式举办多场促销活动；实体商业方面，太古汇举办冬季主题活动“383°漫想大道”吸引客流，广州K11举办法式文化风情文化节将文化与消费结合。

业态方面，受政策补贴推动，新能源汽车凭借较强的承租能力加快扩张步伐。四季度，造车新势力与电动化的传统车企纷纷在购物中心开设体验店：广汽新能源入驻天河万科广场和中华广场，蔚来和Volvo则入驻西湾悦汇城。其次，休闲娱乐行业面临一轮洗牌。中小型娱乐如游艺展览、新奇体验等积极开店，儿童类业态和影剧院则处于收缩和封冻期。同时，商场持续引入首店以吸引人流，例如，太古汇凭借其强大的号召力在四季度引入了Chaumet和Bonpoint等广州首店。

未来展望

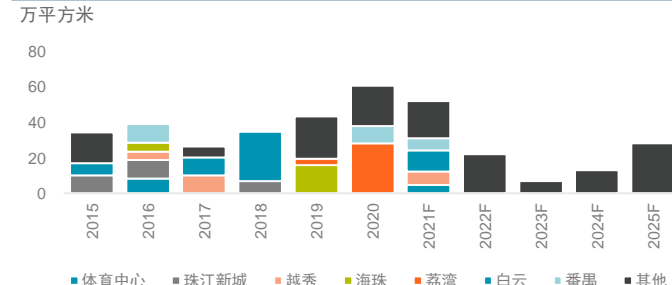
2021年，广州市场将新增51.9万平方米优质购物中心，包括凯达尔印象城、星寰国际商业中心、新塘金珀天地等6个项目。随着疫情的逐渐稳定和经济形势逐步好转，明年商业地产租金有望小幅增长。业态方面，得益于Z世代愈发注重精神消费需求，预计以盲盒为代表的潮流玩具快速扩张；其次，创新的社交营销策略持续推动国货美妆品牌的快速成长；另外，与快速轮转的快时尚品牌相比，买手店和集合店在结合咖啡、书吧等多元消费空间下，能更好满足消费者的社交需求，将会受到追捧。

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	2.2%	45,000	1,585.1	22.4	18.8
越秀	347,200	8.5%	76,000	986.0	13.9	11.7
珠江新城	564,359	9.9%	0	649.2	9.2	7.7
海珠	309,000	3.0%	0	557.5	7.9	6.6
荔湾	405,900	4.5%	0	520.0	7.3	6.2
白云	618,300	9.5%	120,000	461.7	6.5	5.5
番禺	463,225	5.3%	68,000	448.0	6.3	5.3
其他	801,302	6.4%	905,000	333.9	4.7	4.0
广州全市	4,332,086	6.1%	1,214,000	704.2	10.0	8.4

*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年第四季度主要品牌开业情况

项目名称	商圈	租户	业态
太古汇	体育中心	Chaumet	珠宝首饰
天汇igc	珠江新城	Jo Malone	化妆品
奥园	番禺	Nike	运动服饰
西湾悦汇城	荔湾	蔚来	品牌展示
万菱汇	体育中心	蔡澜越南粉餐厅	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)
广州环贸中心	体育中心	2021	45,000
广晟万博城	番禺	2021	68,000
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、2018、2020年荣膺《欧洲货币》综合实力、租赁及销售代理、评估、研究中国区年度大奖。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 2021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。