

## 2021年第一季度零售市场

8.5%  
人均可支配收入同比  
变化未来一  
年趋势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-3.5%  
社会消费品零售  
总额增速同比  
变化未来一  
年趋势32.5%  
限额以上网上零  
售额增速2.6%  
居民消费价格指  
数增速

数据来源：广州市统计局

## 零售市场态势持续向好

2021年一季度，广州迎来两个位于非核心商圈的新购物中心，分别为黄埔佳纷天地和嘉禾金铂天地，为广州市新增18.0万平方米优质零售物业，推高全市优质零售存量至451.2万平方米。得益于就地过年的倡议，春节期间零售餐饮消费较为旺盛，租户开店热情有所提高，一季度广州商业市场空置率环比下降0.6个百分点至5.5%。租金方面，居民消费信心持续增强，核心区租金上升趋势明显，但受新增供应结构性影响，全市零售商业租金环比上升0.9%，同比下降2.7%至710.8元每月每平方米。

## 就地过年刺激消费，商场人流旺盛

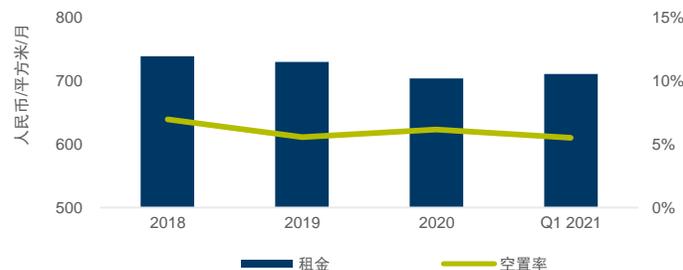
春节期间，多家购物中心举办新春主题活动以吸引客流。例如，天环广场举办“好市发生”新春主题展，搭建新春幸运塔点燃新春气氛；太古汇举办“新潮游园记”新春活动展现传统文化；天汇广场igc则举办“笑迎牛年”巨型扭蛋塔互动展。

过年期间，在留穗过春节的倡导下，广州消费市场活力充沛，零售业和餐饮业需求较为活跃。一季度，零售业态成市场扩张主力。时尚零售需求比较活跃，盲盒潮玩继续呈现扩张趋势，如Top Toy在天河城和正佳广场开出两家分店。据广州市商务局监测，春节期间，重点监测餐饮企业营业额同比2020年增长近80%。旺盛的需求刺激餐饮业态积极扩张，如特色正餐品牌新增了海底捞和胖哥俩肉蟹煲等新店；与此同时，甜点饮料类企业也快速扩张，如来自香港的The Coffee Academics在K11开出广州首店；咖啡品牌M stand分别在K11和天环广场开设了店铺；喜茶本季度继续扩张，开出两家新店。同时，儿童类业态有所恢复，季内录得多家儿童培训类新店，如金宝贝入驻黄埔佳纷天地和番禺奥园广场。

## 未来展望

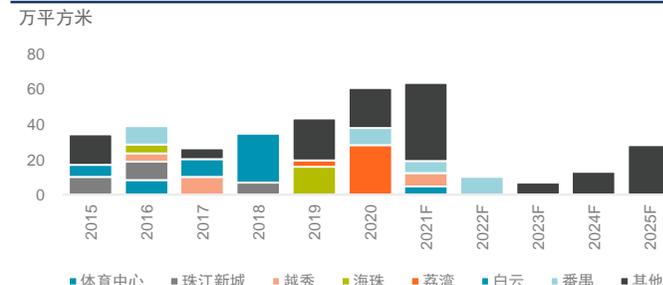
预计2021年有七个项目入市，将为广州带来73.3万平方米优质零售空间，其中有61.2万平方米位于非核心商圈，有助于提升板块商业氛围。租金方面，全市整体租金有望小幅回升，预计位于核心商圈且运营良好的购物中心租金持续小幅增长；而非核心商圈购物中心将承受较大的租金和招商压力。业态方面，部分年轻消费新品牌如盲盒潮玩Top Toy和国货新时尚Bosie等，由于获得融资且能更贴合年轻人喜好，预计是未来拓店的新亮点；同时，业主方也考虑到新品牌的崛起，对此类品牌展现更大的包容性。

## 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	1.8%	45,000	1646.6	23.5	19.7
越秀	347,200	8.7%	76,000	938.3	13.4	11.3
珠江新城	564,359	9.1%	0	688.3	9.8	8.3
海珠	309,000	4.7%	0	567.5	8.1	6.8
荔湾	405,900	3.1%	0	523.3	7.5	6.3
白云	738,300	8.2%	0	462.5	6.6	5.5
番禺	463,225	4.0%	168,000	448.0	6.4	5.4
其他	861,302	5.5%	919,000	327.0	4.7	3.9
广州全市	4,512,086	5.5%	1,208,000	710.8	10.1	8.5

\*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=6.5104人民币=0.8405欧元（截至2021年3月10日数据）

## 2021年第一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	M Stand	休闲餐饮
天河城（北京路）	越秀	H.E.A.T喜燃	化妆品
奥园广场	番禺	金宝贝	儿童培训
嘉禾金铂天地	白云	海底捞	特色正餐
正佳广场	体育中心	Top Toy	生活零售

## 主要在建项目

项目名称	商圈	预计开业时间	面积 (平方米)
广州环贸天地 ICC MALL	体育中心	2021	45,000
广晟万博城	番禺	2021	68,000
永旺梦乐城广州新塘	其他	2021	234,000
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.zhang@cushwake.com

cushmanwakefield.com

## A CUSHMAN &amp; 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50,000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。2020年公司营业收入达78亿美元，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。