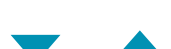


2021年第一季度零售市场

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1-12月同比
变化未来一
年趋势3.1%
地区生产总值-5.2%
社会消费品零售总额增速2.3%
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

新体育、新竞技类业态寻租需求活跃

一季度，深圳优质购物中心存量维持在5,096,329平方米，延续了春节期间少有商场入市的季节性特征。在“留深过年”的倡议下，深圳春节“空城”局面大大改观，根据深圳市商务局对18家购物中心的合计统计，2021年同比2019年春节期间7天客流增长59%，销售额激增104.7%。此外，深圳春节档电影总票房超2.1亿元，占比广东省票房24.6%，排名全省第一。消费热情高涨带动深圳优质购物中心最上层平均租金连续两个季度回升至每月每平方米849.29元，较去年末增加3.8%。全市优质购物中心空置率较去年末微降0.8个百分点至6.1%。

随着社交方式多元化，由共同兴趣衍生的运动类社交快速发展。考虑到购物中心的集中人流能够令品牌扩大受众，同时便于打造标杆项目，而其配套也更能满足用户一站式消费的服务需求，本季度，新体育、新竞技类商家寻租需求活跃，以室内攀岩、电竞、VR体育以及儿童卡丁车为主要代表。

Inditex集团调整策略缩减旗下部分品牌在中国的实体店，受此影响，Bershka、Pull&Bear、Stradivarius关闭了位于深圳的门店。相比之下，爱马仕、Christian Louboutin等高端国际品牌在国内进一步扩张，已选址深圳湾万象城。另一方面，本土美妆护肤品牌仍处于发展上行阶段，国货林清轩从线上走到线下，深圳首店于中航城天虹购物中心开业；美妆集合店势头不减，WOW COLOUR再获5亿元融资，而此前积极布点的韩系平价美妆零售店压力加大，撤店情况屡有发生。人气网红餐厅向新兴商圈扩张，如POKI POKI选址壹方城，姜虎东白丁烤肉落子万科广场。环比上季度，宝安及龙岗的平均租金分别上涨7.4%、6.7%，领先全市平均租金涨幅约3个百分点。值得注意的是，新兴区域内部分典型项目的最上层平均租金已超越核心区的部分成熟项目。

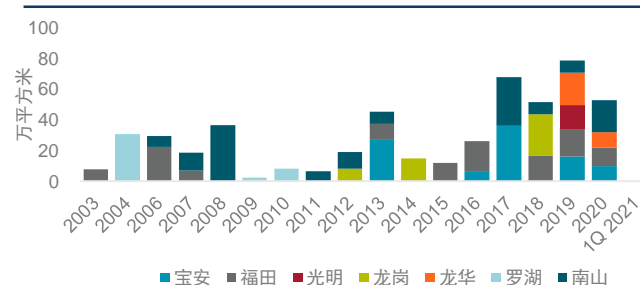
商业亮点频现，国际消费中心城市的建设成果将逐步落地

结合深圳在建项目的入市计划，年内优质购物中心的供应量有望达到81.5万平方米，其中位于龙岗的全国首个第四代万达广场计划于年中开业，通过盘活存量资产，此项目预计将再次焕发区域的商业活力。从入驻全市的亮眼品牌动态来看，超级文和友即将开业、茑屋书店华南首店、钟书阁等当下热门品牌均已官宣入深，深圳的市场前景对优质品牌的强吸附能力显而易见，同时在激烈的竞争下，运营商对非传统业态也更加开放。另外，在鼓励“内循环”及“双循环”的发展战略下，前海管理局、罗湖区政府正在积极打造免税购物中心，深圳国际消费中心城市的建设成果将逐步落地。

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2025年未来供应 (平方米)	平均租金(人民币/平方米/月)*
罗湖	417,829	11,180	2.7%	717,000	1950.00
福田	1,268,000	114,660	9.0%	180,000	947.50
南山	1,498,500	94,710	6.3%	642,083	748.46
龙岗	502,000	22,000	4.4%	395,000	576.00
宝安	950,000	34,700	3.7%	305,000	770.00
龙华	310,000	26,800	8.6%	430,000	385.00
光明	150,000	4,500	3.0%	-	450.00
深圳全市	5,096,329	308,550	6.1%	2,669,083	849.29

*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。

2021年第一季度主要品牌入驻情况

项目名称	商圈	租户	业态
深圳湾万象城	南山	爱马仕	零售-奢侈品
深圳湾万象城	南山	Christian Louboutin	零售-奢侈品
中航城天虹购物中心	福田	林清轩	零售-美妆护肤
壹方城	宝安	POKI POKI	餐饮
万科广场	龙岗	姜虎东白丁烤肉	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)
万象前海	前海	2021	80,000
中洲湾C FutureCity	福田	2022	80,000
后海汇	南山	2022	72,083
万丰海岸城	宝安	2022	140,000

张晓端

高级董事

华南区研究部主管

+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）。

©2021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。