

## 2021年第二季度零售市场

同比  
变化未来一  
年趋势5,096,329  
存量 (万平方米)¥880.48  
平均租金 (元/平方米/月)6.1%  
空置率

数据来源: 戴德梁行研究部

## 平均租金延续上行趋势, 较去年谷底上涨12%

二季度, 深圳优质购物中心市场存量维持在5,096,329平方米。本季度深圳商业市场的表现继续分化, 具有雄厚品牌资源和丰富运营经验优势的品牌标杆项目以及区域寡头表现突出, 多个项目录得明显租金增长。全市优质购物中心最优层平均租金环比上季上升3.67%, 较去年疫情期间的谷底上涨12%, 至每月每平方米880.48元。在市场需求平稳的支撑下, 优质购物中心的整体空置率未见较大起伏, 环比上季度上升0.07个百分点至6.1%。调整中的项目体量占全市存量的比例较小, 对全市整体空置率影响甚微。

本季度的业态表现各有亮点。多款新能源汽车的首秀吸引了众多汽车发烧友前往体验, 这其中包括展示于华为门店的合作汽车品牌赛力斯, 入驻COCO Park中庭的吉利极氪、以及东风旗下新能源品牌岚图, 他们多选择位于临街的昭示性铺位以展示品牌形象。零售业态开店活跃的品类还有国产数码品牌和需求保持稳定的运动潮牌, 以及正在线下市场探索的含汉服、制服元素系列产品。在市场同质化竞争下, 欧美快时尚服装品牌则增长乏力。餐饮迭代频率向来较高, 近期的人气品牌倾向于精致佳肴与优质服务相结合的体验类中高端餐厅, 同时亦观察到多个商场引进东南亚餐厅以满足目前防疫要求下出境受限的顾客的味蕾。体验型业态方面, 已积累客户口碑的专项健身品类购物中心开店趋势明显: 华南首家室内蹦极Jumplify、Green Glove拳击馆于来福士开业, 小麦健身开至平安金融中心, 同时, 室内体育的寻租需求活跃度延续。

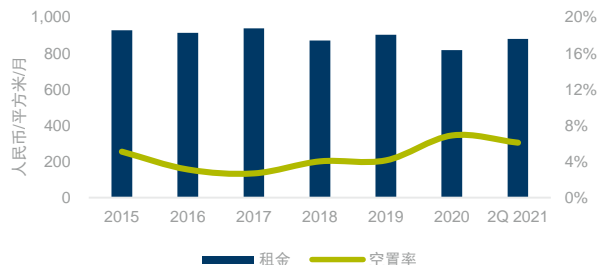
## 数个焦点项目的入市有望成为片区商业市场发展的里程碑

原计划于上半年入市的项目有所推迟, 推高今年下半年的未来供应至约100万平方米, 前海万象、万达广场、笋岗宝能环球汇等焦点项目料将成为新兴区域或更新片区商业市场发展的重要里程碑。另一方面, 深圳再添香奈儿、vera Wang等多个国际高端奢侈品牌, 借助逐渐完善的湾区轨道交通圈客群有望由本地市场辐射大湾区, 进一步支撑深圳的商业消费。

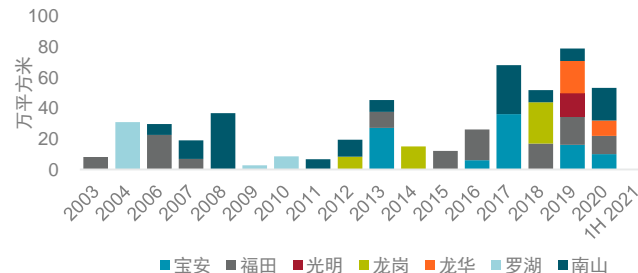
深圳经济指标  
2021年1-3月同比  
变化未来一  
年趋势17.1%  
GDP增速39.6%  
社会消费品零售总额增速-0.9%  
居民消费价格指数增速

来源: 深圳市统计局, 牛津经济研究院, 戴德梁行研究部

## 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	14,462	3.5%	717,000	1983.33
福田	1,268,000	120,580	9.5%	180,000	975.00
南山	1,498,500	107,630	7.2%	642,083	788.46
龙岗	502,000	22,000	4.4%	395,000	602.00
宝安	950,000	22,920	2.4%	240,000	805.00
龙华	310,000	18,500	6.0%	430,000	395.00
光明	150,000	6,000	4.0%	-	450.00
深圳全市	5,096,329	312,092	6.1%	2,604,083	880.48

\*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年第二季度主要品牌入驻情况

项目名称	商圈	租户	业态
金光华广场	罗湖	小米之家	零售-数码
COCO Park	福田	十二光年	零售-服饰
平安金融中心	福田	小麦健身	健身房
卓悦中心	福田	泰香米泰国餐厅	餐饮
来福士广场	南山	Jumplify	健身房

## 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
宝能环球汇	罗湖	2021	85,000
中洲湾C FutureCity	福田	2022	80,000
后海汇	南山	2022	72,083

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。