



优质零售物业市场表现持续稳定

品牌的调整和升级使零售业态更为多元化，继而夯实成熟购物中心的资产表现。

- 2018年1至11月，深圳社会消费品零售总额累计达到人民币5,570.8亿元，同比增长8.0%。
- 一座新增优质零售物业于2018年第四季度开业，面积约为8万平方米，全市总存量环比上升1.2%至约666.2万平方米。
- 全市优质零售物业市场空置率环比下降0.2个百分点至1.2%。
- 为满足持续增长的体验式业态消费需求，部分购物中心提升了高端护肤/化妆品牌、综合品类店、美甲/美发沙龙、儿童乐园、早教及培训中心等店铺的比例。
- 预计深圳优质零售物业市场表现将保持稳定，空置率变化甚微，且首层租金将持续上涨。
- Lady M、%Arabica 及 Chikalicious 在深圳湾万象城开设华南旗舰店。
- 购物中心首层平均租金环比上升2.1%，至人民币每平方米每月841.1元。
- 预计深圳优质零售物业市场表现将保持稳定，空置率变化甚微，且首层租金将持续上涨。

“部分高端餐饮品牌以在深圳的新购物中心开设旗舰店的形式进驻华南区市场。”

谢靖宇，第一太平戴维斯研究部

第一太平戴维斯

如需了解更多资讯，请联系

市场研究部

James Macdonald
高级董事
中国区
+8621 6391 6688
james.macdonald@savills.com.cn

Carlby Xie
董事
华南区
+8620 3665 4874
carlby.xie@savills.com.cn

中央管理层

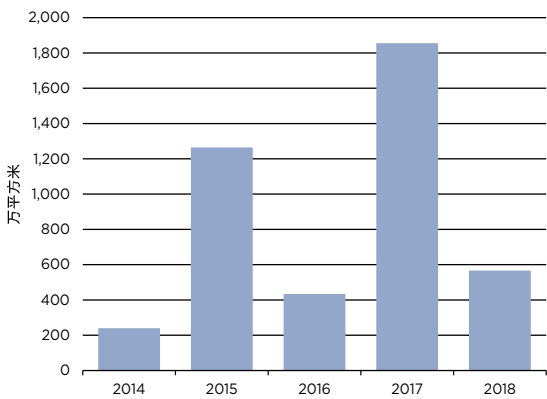
Woody Lam
董事长
华南区
+8620 3665 4777
woody.lam@savills.com.cn

商铺部

Dorian Zhi
董事
深圳
+86755 8436 7036
doriandl.zhi@savills.com.cn

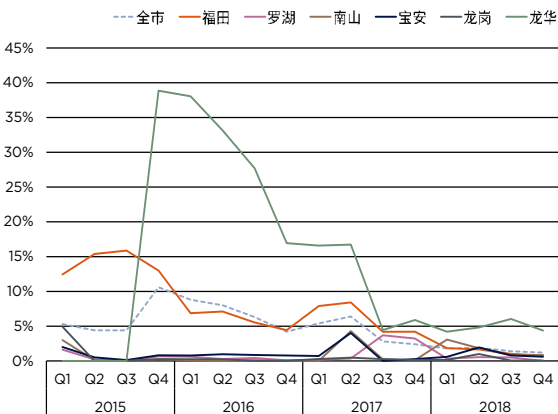
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全领域领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有600多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 深圳优质零售物业市场供应, 2014年至2018年



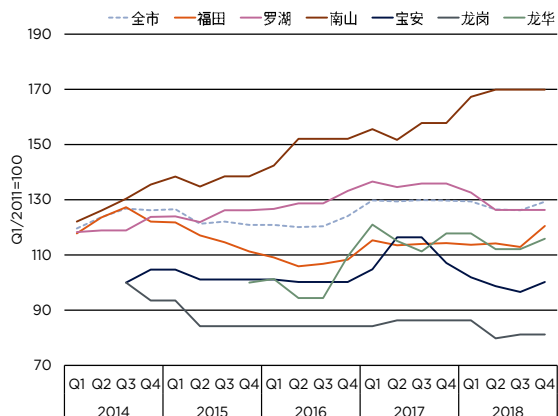
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 深圳优质零售物业市场空置率, 2015年第一季度至2018年第四季度



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 深圳优质零售物业市场租金指数, 2014年第一季度至2018年第四季度



来源 第一太平戴维斯研究部

供应

2018年第四季度, 深圳湾万象城的开业为市场带来了8万平方米的新增供应。因此, 全市优质零售物业市场总存量环比上升1.2%至666.2万平方米。

需求

2018年第四季度, 深圳零售市场需求较为稳定。核心商圈的餐饮、时尚、配饰及个人护理业态占比显著。而非核心商圈更注重家庭消费, 对儿童及母婴用品、亲子设施、休闲及娱乐、超市及百货等业态的表现更为关注。同时, 为满足持续增长的体验式业态消费需求, 部分购物中心提升了高端护肤/化妆品品牌、综合品类店、美甲/美发沙龙、儿童乐园、早教及培训中心等店铺的比例。

全市优质零售物业市场空置率环比下降0.2个百分点至1.2%。受新购物中心入市的影响, 南山区空置率在本季轻微上升。其余子市场表现较为突出, 空置率较第三季度下降或持平。罗湖和龙岗区本季度表现尤为突出, 若干购物中心基本满租。相比之下, 龙华区的空置率最高, 为4.4%。

本季度, 深圳湾万象城的开业吸引了多家国内外中高端餐饮品牌进入深圳市场。例如, 大董、至正小菜、炳胜品味、马旺子等开设了其深圳首店, 而Lady M, %Arabica及Chikalicious的华南旗舰店也在此开业。同时, 高端化妆品牌和体育及户外品牌也在2018年第四季度开设新店。CPB在海岸城和壹方城均开设约100平方米的店铺。Upar在万象天地开设约600平方米的国内旗舰店。NIKE在海岸城承租了约500平方米零售面积。

租金

截至2018年第四季度, 全市优质零售物业业首层平均租金环比上升2.1%, 至人民币每平方米每月841.1元。按区域分析, 罗湖、南山和龙岗区的首层租金与上季度持平。由于皇庭广场和福田Coco Park的品牌持续调整与升级, 致使更多承租能力更强的品牌陆续进驻, 继而导致深圳核心商圈之一的福田在2018年第四季度的租金大幅上涨。由于消费者需求的持续增长吸引更多新品牌的关注, 壹方城和海雅缤纷城的表现突出, 致使宝安区的租金有所增长。

市场展望

尽管深圳的宏观经济增长预期将有所放缓(与全国趋势相符), 但本地的经济和人口基本面将持续支撑深圳零售物业市场在2019年的增长和发展。预计2019年将有四个购物中心开业, 总零售面积约达53万平方米。然而, 并非所有零售业态均能达到高需求。预计儿童业态品牌及网红餐饮品牌将持续扩大市场份额, 增加门店数量。深圳优质零售物业市场表现将保持稳定, 空置率变化甚微, 且首层租金将持续上涨。

表1: 新增优质零售购物中心, 2019年

项目名	商圈	零售建筑面积 (平方米)
卓悦中心	福田	300,000
壹方天地B区	龙华	90,000
半岛城邦四期商业	南山	80,000
佐邻沙嘴购物中心	福田	60,000

来源 第一太平戴维斯研究部