



市场表现维稳

2019年第二季度，深圳优质零售物业市场表现维稳，入驻率和租金均变化甚微。

- 2019年1至4月，深圳社会消费品零售总额累计达人民币1,923.0亿元，同比增长6.5%。
- 考虑到2019年下半年新增供应的潜在影响，预计全市平均空置率将上升，租金表现将疲软。
- 2019年第二季度，位于南山西丽的云城万科里入市，体量为8万平方米。因此，深圳优质零售物业市场总存量环比上升1.9%至约432.2万平方米。
- 深圳优质零售物业市场的平均空置率环比微降0.3个百分点至4.0%。
- 优质零售物业市场的租赁需求主要来源于护肤品、化妆品及香水、儿童及母婴用品、亲子设施和个人护理等业态。
- 深圳优质零售物业市场首层平均租金环比下降1.0%，至人民币每平方米每月750元。
- 2019年第三季度，预计有三个购物中心入市，分别是卓悦中心一期、壹方天地B区和塘朗城广场，总体量约33.6万平方米。

“一系列内外部经济因素，如经济不确定性，以及不断增加的生活和住房成本，势必将影响深圳的消费水平，从而削弱消费者的消费倾向和零售商情绪。”

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

Carly Xie

董事

华南区

+8620 3665 4874

carly.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

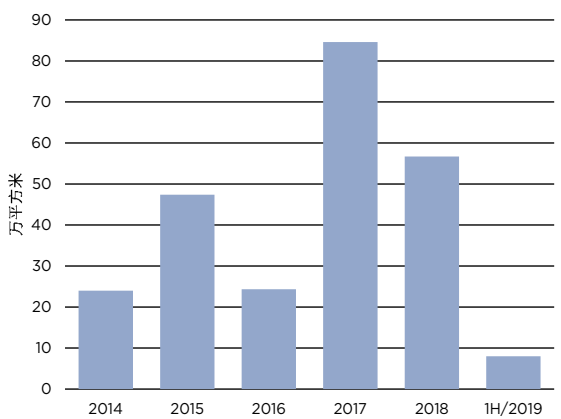
doriandl.zhi@

savills.com.cn

第一太平戴维斯

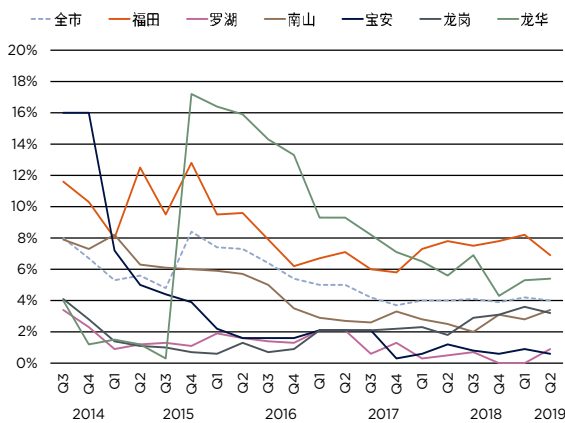
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有600多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文档的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复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

图1: 新增供应, 2014至1H/2019



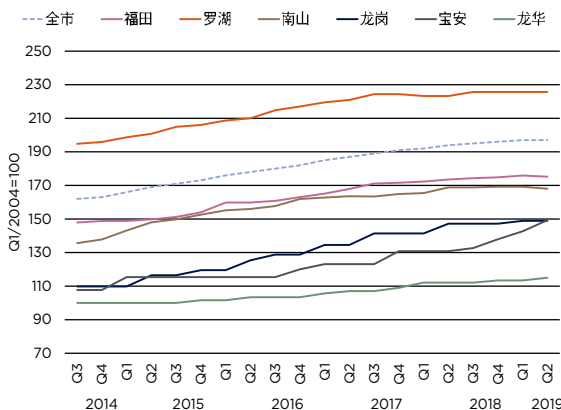
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 空置率, Q3/2014至Q2/2019



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 租金指数, Q3/2014至Q2/2019

备注 图表中所有租金指数均始于Q1/2014, 以下子市场例外:
罗湖 - Q3/2014; 南山 - Q2/2016; 龙岗 - Q3/2012; 宝安 - Q3/2013; 龙华 - Q4/2014

来源 第一太平戴维斯研究部

供应

本季度, 位于南山西丽的云城万科里入市, 体量为8万平方米。因此, 深圳优质零售物业市场总存量环比上升1.9%至约432.2万平方米。其中核心商圈(罗湖、福田和南山) 占总存量的63.0%, 而非核心商圈(宝安、龙岗和龙华) 的占比为37.0%。

需求

总体而言, 与第一季度相比, 本季度零售商情绪更加积极, 导致深圳优质零售物业市场的平均空置率环比微降0.3个百分点至4.0%。优质零售物业市场的租赁需求主要来源于护肤品、化妆品及香水、儿童及母婴用品、亲子设施和个人护理等业态。

例如, 优衣库租赁了Forever21在海岸城的原铺位, 零售面积约800平方米; 福田Coco Park继续引进高端护肤品、化妆品及香水品牌, 如Acqua Di Parma、CPB、Guerlain和Givenchy; Nike童装在万科广场承租了约80平方米的零售面积; 七田真早期教育在印力中心承租了约850平方米的零售面积; 木北造型在卓悦汇开了一家面积约300平方米的店铺。此外, 著名时尚设计师品牌Karl Lagerfeld 在海岸城开出了其华南首店。而在福田Coco Park, 澳洲汉堡店Royal Stacks即将开业。

租金

截至2019年第二季度, 深圳优质零售物业的首层平均租金环比下降1.0%, 至人民币每平方米每月750元。按子市场分析, 南山平均租金环比下降3.5%, 这主要是由于一些近期新入市项目以相对较低的租金开业以确保其入驻率。由于消费者需求的持续增长, 宝安和龙华的租金环比分别上涨4.8%和1.2%。其余子市场的租金表现与上季度相若。

市场展望

尽管2019年第一季度深圳地区生产总值同比增长7.6%, 一系列内外部经济因素, 如经济不确定性, 以及不断增加的生活和住房成本, 势必将影响深圳的消费水平, 从而削弱消费者的消费倾向和零售商情绪。在此背景下, 下半年深圳优质零售物业市场的发展前景喜忧参半。

预计2019年第三季度将迎来三个新购物中心的入市, 总建筑面积约33.6万平方米。一方面, 餐饮, 护肤及化妆品品牌, 潮牌, 健身中心, 新能源汽车、儿童及母婴用品和亲子设施等业态需求将增加。另一方面, 国际快时尚品牌预计将更加谨慎。考虑到新增供应及需求量的规模, 这种供需不均将导致2019年下半年深圳优质零售物业市场的空置率上升, 全市平均租金下降。

表1: 未来新增供应, 2H/2019

项目名称	子市场	零售建筑面积 (平方米)	开发商
卓悦中心一期	福田	186,000	卓越&金地&大百汇
壹方天地B区	龙华	90,000	鸿荣源
塘朗城广场	南山	60,000	深圳地铁&深业
深业东岭	罗湖	43,700	深业
宝安大仟里	宝安	160,000	宏发
红山6979	龙华	100,000	招商华侨城

来源 第一太平戴维斯研究部