



## 社会消费品零售总额增幅趋缓

季度净吸纳量自2023年第二季度以来首录负值。

- 前五月，广州市社会消费品零售总额为人民币4,727.10亿元，同比增长2.0%。增速较2023年同期收窄7.2个百分点，亦未及2024年全年5.5%的增长目标。
- 季内，无新购物中心开业，市场总存量因科学城商业广场暂停营业升级改造而回调至744.4万平方米。
- 餐饮开店表现仍优于预期，休闲餐饮、烘焙、茶饮等品牌继续扩张。
- 时尚、配饰及美妆业态的扩张稍有放缓，新店开业数量占比环比下降11.0个百分点。
- 季末，全市平均空置率环比上升0.1个百分点，至12.7%。
- 季末，全市租金指数环比下降0.1%，平均租金为人民币每平方米每月621.4元。

“广州发布新政，旨在打造享誉世界的美食之都，此举有望在短期内激发餐饮商户热情，并在中长期为品牌拓店营造更优的环境氛围。”

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

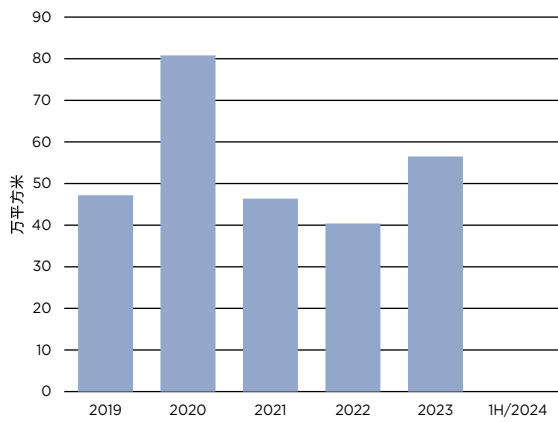
董事  
华南区  
+8620 3665 4874  
carlby.xie@  
savills.com.cn  
商铺部

#### Steven Zhang

高级董事  
广州  
+8620 3665 4879  
steven.zhang@  
savills.com.cn

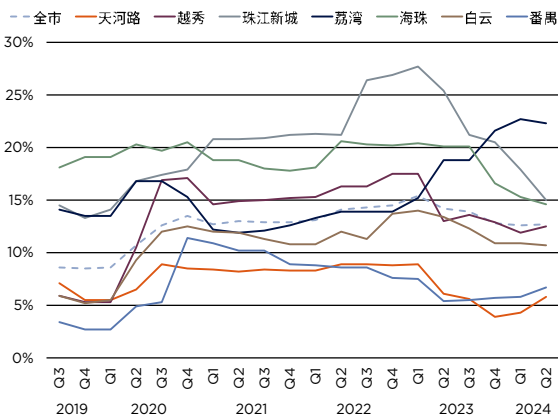
第一太平戴维斯  
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 新增供应量, 2019至1H/2024



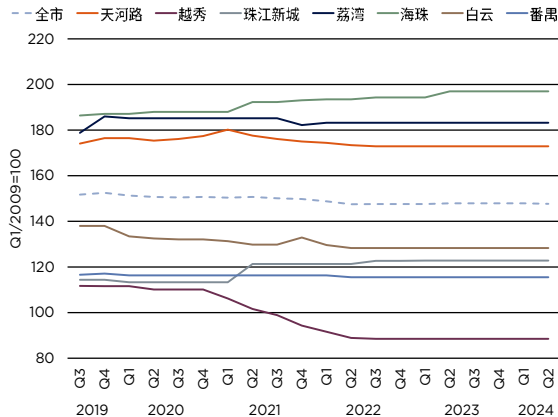
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 各商圈空置率, Q3/2019至Q2/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 租金指数, Q3/2019至Q2/2024

备注 图表中所有租金指数均始于Q1/2009, 以下子市场例外:  
珠江新城 - Q4/2010; 番禺 - Q4/2012

来源 第一太平戴维斯研究部

## 市场综述

前五月,广州市社会消费品零售总额为人民币4,727.10亿元,同比增长2.0%。社零增速不仅较2023年同期收窄7.2个百分点,也未及2024年全年5.5%的增长目标。这反映出目前居民消费意愿有所减弱。在此之下,叠加其他市场因素的综合影响,零售商信心略受冲击,广州零售物业市场表现承压。

## 供应

季内,无新购物中心开业,市场总存量因科学城商业广场暂停营业升级改造而回调至744.4万平方米。

## 需求

与前几个季度相比,第二季度市场情绪更加谨慎,部分零售商阶段性暂缓新租计划,另有一部分零售商不得不终止租约,关停运营不善和盈利困难的门店。因此,全市季度净吸纳量自2023年第二季度以来首录负值。季末,平均空置率环比微升0.1个百分点,至12.7%。

尽管如此,餐饮开店表现仍优于预期,休闲餐饮、烘焙、茶饮等品牌继续扩张。例如,国内休闲餐饮品牌费大厨和潮发潮汕牛肉店均在购物中心新设超五家门店,遍布珠江新城、天河路、番禺、白云、黄埔等片区,芝士蛋糕品牌KUMO KUMO在天河路和珠江新城共增设三家新店,其创始团队旗下另一瑞士卷品牌the Roll'ING也在正佳广场开设广州首店。此外,由新加坡著名歌手林俊杰创立的Miracle Coffee也首进华南并入驻igc开店。而受消费情绪谨慎的影响,时尚、配饰及美妆业态的扩张稍有放缓,新店开业数量占比环比下降11.0个百分点。即便如此,市场依然录得多个知名品牌首店开业。例如,Alexander Wang首进广州并在太古汇开设快闪店,Bon Parfumeur在天环开设华南首店,AVEDA在K11开设广州首店。

## 租金

第二季度,多数物业的租金基本维稳,但业主愿为优质或意向品牌提供更优惠的租约条款,而个别项目则不得不下调租金以应对当前市场环境困难。截至季末,全市租金指数环比下降0.1%,平均租金为人民币每平方米每月621.4元。

## 展望

广州素来享有“食在广州”的美誉。依托这一优势,广州发布《广州市餐饮业高质量发展规划(2024-2035年)》(以下简称《发展规划》),旨在进一步推动本地餐饮业发展。根据《发展规划》,2035年,全市餐饮业营业额将较2023年增长约120%,年销售额1亿元以上餐饮企业数将增长约86%。此外,政府还将安排资金支持餐饮企业转型升级、奖励经济贡献等。这有望在短期内激发餐饮商户热情,并在中长期为品牌拓店营造更优的环境氛围,进而助力本地零售物业市场的稳定和可持续发展。然而,严峻的宏观经济形势仍预计给大多数消费者带来一定压力,并冲击其消费意愿,从而抑制除餐饮外其他业态品牌的扩张热情。