

新锐品牌不断涌现

全市净吸纳量回正。

- 2024年前八月，广州市社会消费品零售总额同比微降0.5%，至人民币7,284.57亿元。尽管如此，化妆品类与体育零售用品类商品零售额仍分别同比增长17.6%和11.5%。
- 季内，无新购物中心开业。截至季末，市场总存量仍维持在744.4万平方米。
- 本季，餐饮品牌需求继续占据主导，新店开业数占全市总量的35.6%，尽管占比较上季下降18.6个百分点。
- 同期，在核心商圈标杆项目持续升级调改的推动下，时尚业态新店数量占比录最高环比升幅。
- 季内，新晋热门运动与户外品牌延续自上年来的扩张趋势，相关新店及新概念店不断涌现。
- 截至季末，全市平均空置率环、同比分别下降0.5和1.7个百分点，至12.2%。
- 业主多愿依据拟招商铺位及潜在意向品牌的情况调整租金报价。季末，全市租金指数同比微降0.1%，平均租金录得人民币每平方米每月621.4元。

“因应当前经济及消费市场环境的变化，业主通过将项目中坪效较低的品牌升级替换为“自带流量”或客单价更亲民的品牌，以吸客引流并提振销售表现，这在部分项目中已卓见成效。”

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

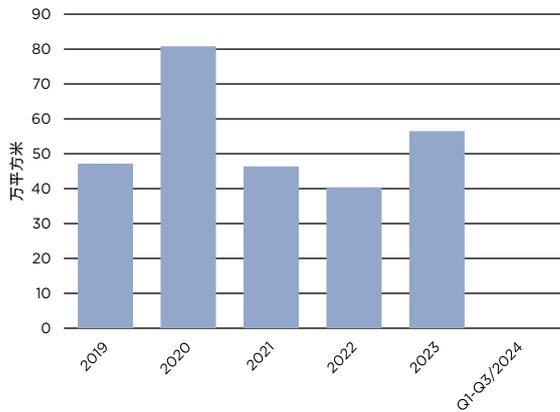
董事
华南区
+8620 3665 4874
carlby.xie@
savills.com.cn
商铺部

Steven Zhang

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

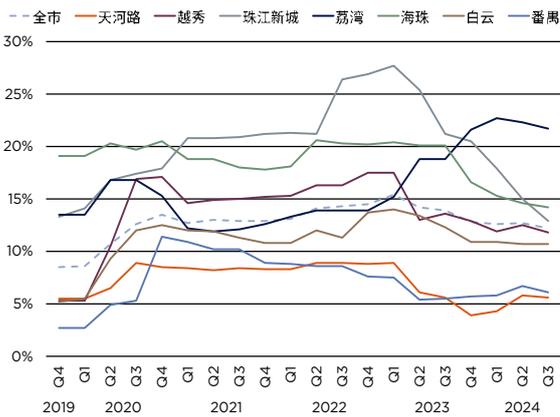
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权归所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进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

图1: 新增供应量, 2019至Q3/2024



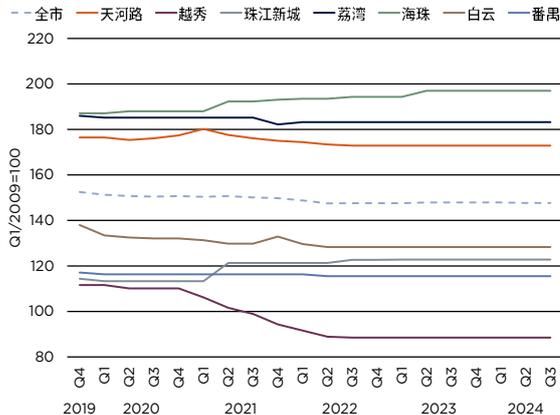
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 各商圈空置率, Q4/2019至Q3/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 租金指数, Q4/2019至Q3/2024

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

1至8月, 因汽车、石油零售需求走弱, 广州市社会消费品零售总额同比下降0.5%, 至人民币7,284.57亿元。尽管如此, 普通零售类商品仍保持增长, 食品、饮料、日用品等商品零售额同比增幅均超5%。此外, 化妆品类与体育娱乐用品类消费持续扩张, 期内分别同比增长17.6%和11.5%。以上反映出在当前经济环境不确定的背景下, 消费者行为和消费市场动态正发生改变。对此, 多数业主继续调整品牌组合以满足消费者持续变化的需求, 进而提升资产表现。

供应

季内, 无新购物中心开业。截至季末, 广州零售物业市场总存量仍维持在744.4万平方米。

需求

第三季度, 因应消费市场变化, 业主或运营商选择首先调整餐饮品牌组合以吸客引流并提振销售额, 其多将坪效较低的品牌升级为“自带流量”或客单价更亲民的品牌。季内, 市场录多个粤菜和西北菜品牌拓店。得益于此, 餐饮业态需求持续领跑全市, 新店开业数占全市总量的35.6%, 尽管占比较上季下降18.6个百分点。同期, 在核心商圈标杆项目持续升级调改的推动下, 时尚业态新店数量占比录最大增幅, 环比上升9.4个百分点。这亦助力广州引入更多诸如Tom Ford、Vera Wang等奢侈/知名品牌的区域/城市首店。同时, 在体育消费不断增长背景下, 一众新晋热度较高的运动与户外品牌延续了自去年以来的积极扩张趋势, 继昂跑、萨洛蒙、HOKA、KEEN等星锐品牌进驻广州市场后, New Balance Grey等新品牌或新概念店在本季度亮相。

受上述利好推动, 本季全市净吸纳量回正至3.8万平方米。季末, 全市平均空置率环、同比分别下降0.5和1.7个百分点, 至12.2%。

租金

在社会消费品零售额承压及消费市场持续变化的背景下, 业主多愿依据拟招商铺位及潜在意向品牌的情况调整租金报价。季末, 全市租金指数同比微降0.1%, 平均租金录得人民币每平方米每月621.4元。

展望

未来数季, 在一揽子增量政策及消费品以旧换新行动的支持下, 汽车、电器、电子产品等品类的消费有望回升, 带动相关品牌销售额增长, 进而从大宗消费层面利好消费市场回稳。而对于其他业态零售商和大多数项目业主而言, 顺应消费者行为变化, 紧抓市场热点, 通过灵活调整运营和租赁策略来实现客流和零售额的提升将至关重要。