研究部

市场简报

广州零售

零售– 中国 – Q3/2026

savills 第一太平戴维斯



供应驱动市场演变

市场要点

- 第三季度，市场迎供应小高峰。有两个购物中心正式开业，合计带来35.2万平方米供应面积。季末，市场总存量为809.7万平方米，环比扩张4.4%、同比扩张5.2%。
- 季内，华润置地在穗首个万象城开业，与广州聚龙湾太古里相映生辉，共同提升广州优质零售体验，助力重塑本地商业市场格局。
- 新店开业活动加速，全市季度净吸纳量录得32.6万平方米，为2024年以来季度最高水平。
- 季末，全市平均空置率环比下降0.2个百分点、同比下降0.9个百分点，至12.1%。其中，荔湾降幅最显著，空置率为17.8%，环比下降3.5个百分点、同比下降5.4个百分点。
- 餐饮继续主导需求，新店占比过半。茶饮品牌表现尤为活跃，市场迎数个知名茶饮品牌城市首店。
- 业主愿适度降租引进意向品牌，全市租金指数环比下降0.2%、同比下降0.5%。季末，全市首层平均租金为人民币每平方米每月594.0元。
- 第四季度，预计有33.0万平方米新增供应入市，供应规模仍然可观。尽管全年超过60万平方米的供应将给市场带来短时压力，但仍彰显出业主对本地市场长足发展的信心。

市场综述

第三季度，随着备受市场关注的新项目开业，以及新项目所取得的优异招商表现与部分零售商拓店活动的持续，广州零售市场迎来积极变化。尽管业主仍需要在激烈的竞争寻求项目入驻率与租金收入的平衡，优质项目的落地仍彰显出零售商对本地市场长足发展的信心，也体现出部分经验丰富的商业运营商在当前市场环境中的运营管理能力。

供应

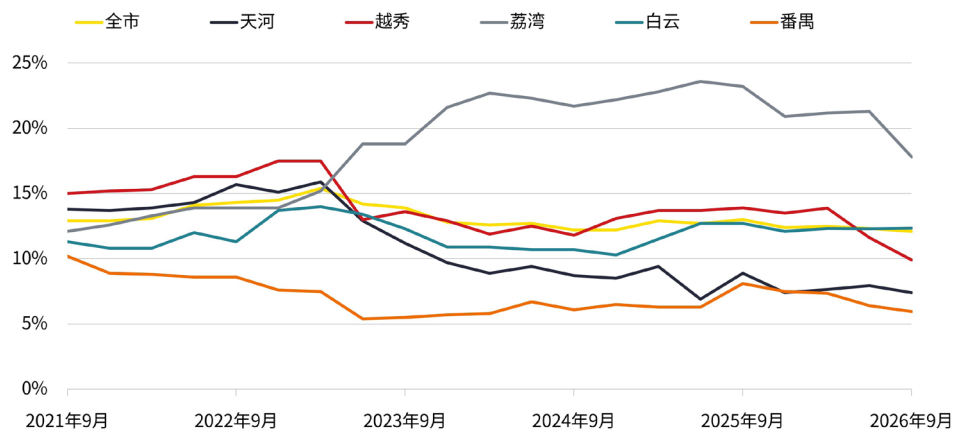
季内，华润置地在穗首个万象城——广州白鹅潭万象城开业，不仅标志着广州优质零售物业市场再添重要一员，也与2025年底逐步开放的广州聚龙湾太古里相映生辉，共同提升广州优质零售体验，助力重塑本地商业市场格局。此外，增城亦有一个购物中心正式开业。本季新增供应合计35.2万平方米。

本季，另有一个位于越秀的存量项目暂停营业。综合而言，广州零售物业市场总存量录得809.7万平方米，环比扩张4.4%、同比扩张5.2%。

需求

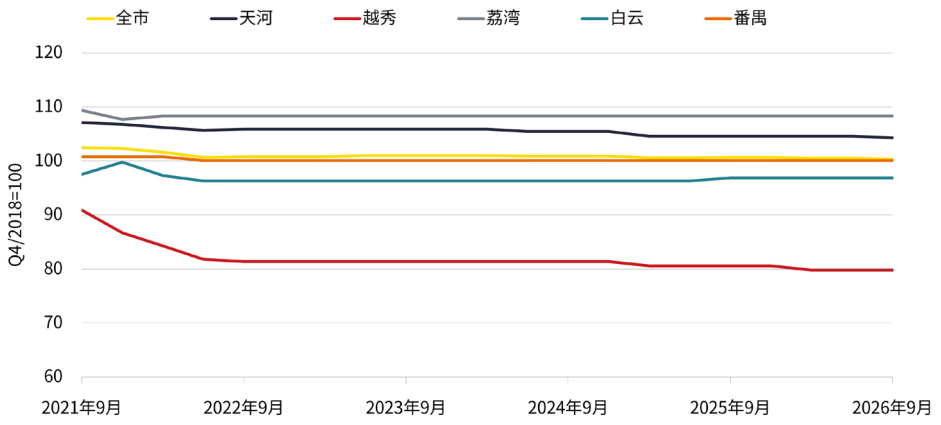
本季，新店开业活动加速，叠加新项目入市的拉动，全市季度净吸纳量录得32.6万平方米，为2024年以来季度最高水平。其中，随着新项目前期招商面积的集中释放，荔湾净吸纳量表现最优，单季录得16.7万平方米。同时，鉴于片区内主要项目入驻率的温和上升，越秀、天河路、珠江新城净吸纳量亦为正。受此推动，全市平均空置率环比下降0.2个百分点、同比下降0.9个百分点，季度录得12.1%。其中，荔湾降幅最显著，空置率为17.8%，环比下降3.5个百分点、同比下降5.4个百分点；天河路商圈空置率保持最低，季末录得5.6%。

图1：各商圈空置率



来源：第一太平戴维斯研究部

图2：各商圈租金指数



来源：第一太平戴维斯研究部

> 广州零售市场逐步迈入以品质提升为导向的发展模式。优质项目的成功落地以及一系列首店、新兴品牌的启幕不仅提升了本地零售市场体验，亦凸显差异化竞争的重要性。随着市场的发展，具备竞争力的品牌组合、优质的零售体验、对消费者偏好的及时响应对项目维持客流及提升资产表现至关重要。”
>
> **谢靖宇，研究部**

需求仍以餐饮业态为主，餐饮品牌贡献半数新店。其中，茶饮品牌扩张表现尤为活跃，市场迎数个知名茶饮品牌城市首店进驻。同时，新项目引入一系列区域首店、城市首店及新兴品牌，涵盖餐饮、零售多元业态，进一步提升广州零售市场品牌丰富度。

租金

考虑到优质零售品牌在吸客引流、提振业绩、提升资产账面价值等方面的重要意义，业主及运营商更加注重通过引进优质品牌提升项目竞争力，而非短期租金增长。季内，业主多采取灵活的招商策略，以引进意向品牌并优化项目品牌组合。因此，全市租金指数环比下降0.2%、同比下降0.5%。季末，全市首层平均租金为人民币每平方米每月594.0元。租金极化现象犹存。部分项目积极寻求提升市场竞争力并希望引入自带流量的优质品牌，且愿提供租金激励政策及灵活的租赁条款；具有较强运营能力及成熟消费客群基础的标杆项目租金表现继续向好；部分位于次核心商圈的项目则面临愈发显著的压力，亟需重新定位并优化场内业态和品牌组合，以提高竞争力。在主要商圈中，天河路租金仍保持最高，季末平均租金录得人民币每平方米每月1,663.6元，珠江新城和越秀次之，平均租金分别为人民币每平方米每月993.3元和975.7元。

市场展望

第四季度，随着第三季度一系列试营业项目的正式开业以及次核心商圈部分新项目的入市，新增供应预计达33.0万平方米。全年供应规模料超过60万平方米，为近年新高。未来两年，较大规模新增供应的集中入市将推动市场存量加速扩张，尽管这预计阶段性加剧单个项目的招商压力，但更多高质量购物中心的入市料为市场带来更多新兴品牌，进而促进广州商业氛围、市场吸引力与竞争力的提升。

表1：瞩目新店，2026年第三季度

租户	行业	项目	子市场
Charlotte Tilbury	化妆品	太古汇	天河路
椿田熟成茶行	餐饮	天环	天河路
茶颜悦色	餐饮	广州白鹅潭万象城	荔湾

来源：第一太平戴维斯研究部

第一太平戴维斯研究部

第一太平戴维斯中国区市场研究部凭重要、深入的市场洞悉和有力的跨部门支持，实时监测包括写字楼、商铺、投资、工业物流、住宅等在内的各类房地产板块动态信息，通过高质的数据采集整理洞察中国城市房产市场走势。如需查阅过往出版物，敬请访问：www.savills.com.cn/insight-and-opinion/#Research

研究部联系人



米阳 Yang Mi
高级董事
研究部
中国区
+8621 6391 6688
yang.mi@savills.com.cn



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

业务部联系人



植栋梁/Dorian Zhi
高级董事
商业及零售服务部
华南区
+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700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。