

社会消费品零售总额微升

业主多维持前季租金水平。

- 2024年前六月，深圳市社会消费品零售总额同比增长1.0%，至人民币5,072.0亿元。
- 2024年第二季度，市场未录得新项目入市，全市总存量维持678.8万平方米。
- 季末，全市平均空置率环比下降0.5个百分点、同比下降2.1个百分点，至8.0%。
- 季内，餐饮业态开店表现最优，占季度租赁成交总量的45.3%。
- 全市租金指数环比下降0.9%、同比下降1.7%，首层平均租金为人民币每平方米每月565.5元。
- 2024年第三季度，有四个项目计划开业，新增供应面积合计达49.5万平方米。

“社会消费品零售总额增速放缓，零售商情绪受抑并对拓店计划三思后行。”

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，

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

Ray Wu

董事总经理

深圳

+86755 8436 7008

ray.wu@savills.com.cn

商铺部

Dorian Zhi

高级董事

华南区

+86755 8436 7036

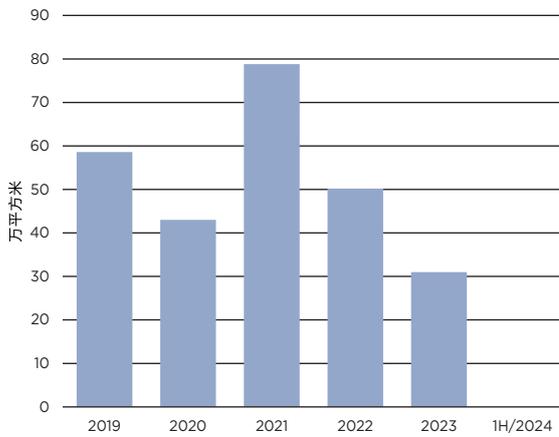
doriandl.zhi@

savills.com.cn

第一太平戴维斯

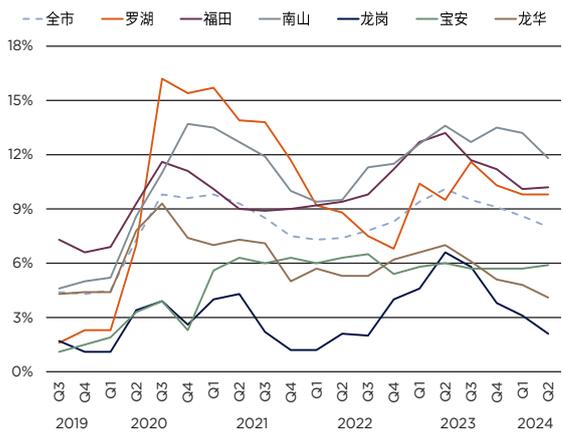
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全领域领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权归所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 全市新增供应, 2019至1H/2024



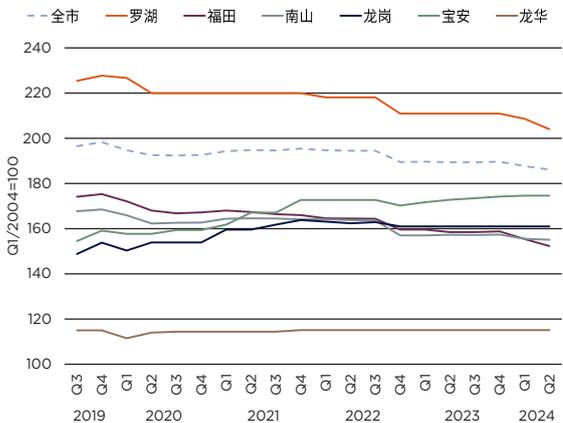
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 各子市场空置率, Q3/2019至Q2/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 各子市场租金指数, Q3/2019至Q2/2024



备注 图表中所有租金指数均始于Q1/2004, 以下子市场例外:
 罗湖 - Q4/2004; 南山 - Q2/2006; 龙岗 - Q3/2012; 宝安 - Q3/2013; 龙华 - Q3/2014

来源 第一太平戴维斯研究部

市场综述

2024年前六月, 深圳市社会消费品零售总额同比增长1.0%, 至人民币5,072.0亿元, 增速较去年同期放缓10.5个百分点。与之相呼应的是, 部分零售商在第二季度也放缓了业务扩张步伐, 更多业主因此在资产管理和运营上面临日益严峻的挑战, 并通过降租来吸引新品牌或目标品牌, 继而令全市租金走势承压。

供应

2024年第二季度, 市场未有新项目入市, 全市总存量维持678.8万平方米。

需求

尽管市场情绪普遍倾软, 但依托标杆项目入驻表现的进一步提升, 深圳零售物业市场平均空置率环比下降0.5个百分点、同比下降2.1个百分点, 季末录得8.0%。

季内, 餐饮业态开店表现最优, 占季度租赁成交总量的45.3%, 但占比仍较上季下降3.9个百分点。在所有餐饮品牌中, 网红烘焙品牌积极扩张, 并在优质购物中心开设区域或深圳首店。例如, BUTTERFUL&CREAMOROUS和窗苔均在深圳万象城开设华南首店; 塘所在深圳湾万象城开设华南首店; 塔挞在福田COCO Park开设深圳首店; fufuland则在壹方城开设新店。同时, 为满足香港游客日益增长的需求, 部分位于福田的业主继续调整项目品牌组合并提高餐饮业态占比, 这可于领展中心城和福田COCO Park两项目美食广场的集中开业上得以印证。

配饰和化妆品业态租赁需求占比因部分知名品牌的继续拓店而环比上升2.5个百分点至9.5%。季内, Le Labo和Santa Maria Novella分别在深圳万象城和万象天地开设深圳第二家门店; 瑞士钟表品牌Breitling继在深圳万象城设立首店后又于壹方城开设新店。

租金

多数业主谨慎调租并维持前季租金水平, 但仍愿为目标租户降租以锁定品牌。季末, 全市零售物业市场租金指数环比下降0.9%、同比下降1.7%, 首层平均租金为人民币每平方米每月565.5元。

市场展望

未来, 政策料持续赋能更多零售品牌布局深圳市场。例如, 2024年6月, 《深圳市关于促进商贸企业创新发展的若干措施》发布, 政策提出对在深圳开设直营店的零售品牌给予资金奖励。在即将到来的第三季度, 全市共四个项目计划开业, 新增供应面积合计达49.5万平方米。新项目均位于人口密度较高但零售存量较少的新兴区域, 包括宝安的沙井和福海片区, 以及龙岗的大运和坂田片区。上述购物中心的落成预计将为周边地区的消费者提供更多购物和休闲的选择。