



社会消费品零售总额微升

新增供应量虽可观，平均空置率仍下降。

- 2024年前八个月，深圳市社会消费品零售总额同比增长1.1%，至人民币6,861.3亿元。
- 第三季度共五个新项目开业，新增总零售面积57.5万平方米，单季供应量为近五年最高。
- 季末，全市平均空置率环比下降0.3个百分点、同比下降1.8个百分点，至7.7%。
- 季内，若干源自韩国、美国且有全球扩张计划的小众海外时尚品牌在深布局。
- 截至季末，全市租金指数环比下降0.8%、同比下降2.5%，首层平均租金至人民币每平方米每月533.9元。
- 深圳出台了对于零售物业业主的补贴政策，提振本地消费市场并支持首店/概念店/旗舰店经济进一步发展。

“政府补贴将有效提振本地消费市场并支持首店/概念店/旗舰店经济的进一步发展，继而推动本地零售市场的可持续发展，增强市场的区域影响力。”

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

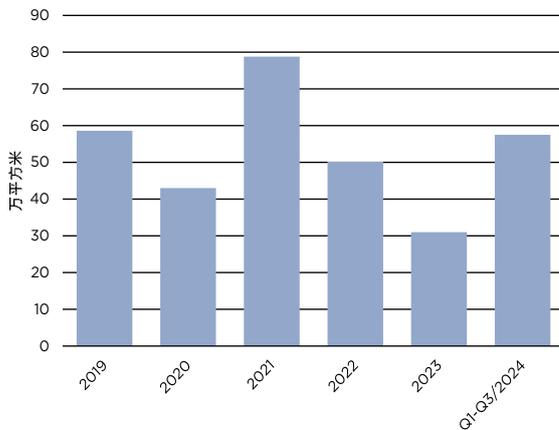
doriandl.zhi@

savills.com.cn

第一太平戴维斯

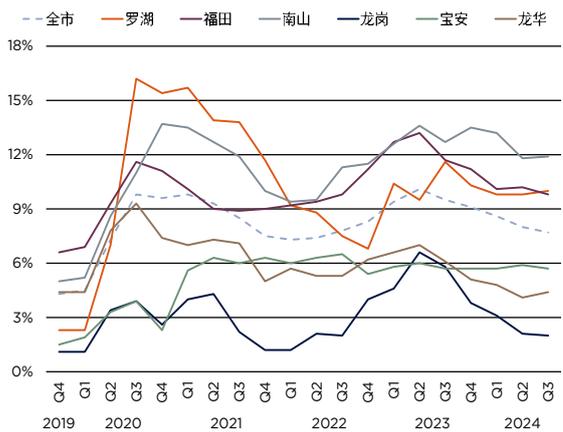
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全领域领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权归所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容内容进行复制。

图1: 全市新增供应, 2019至Q3/2024



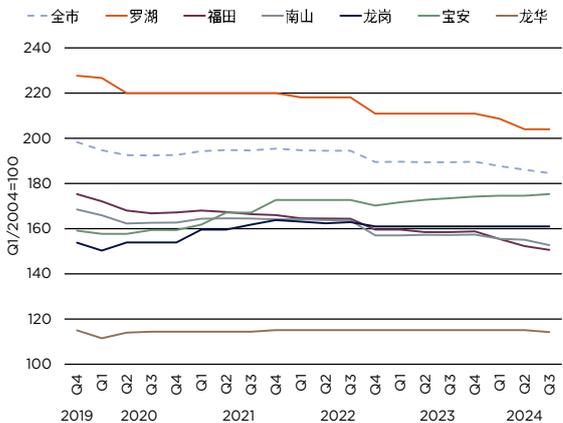
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 各子市场空置率, Q4/2019至Q3/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 各子市场租金指数, Q4/2019至Q3/2024

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年前八个月, 深圳市社会消费品零售总额同比增长1.1%, 至人民币6,861.3亿元。诚然, 这仍与政府工作报告中所设定7.0%的增长目标存在一定差距。整体消费信心犹待改善, 消费市场持续倾软, 零售商保持自上季以来的谨慎态度。总体而言, 零售商选址更趋谨慎且其标准更加严格, 部分零售商在本季放缓了开店活动。

供应

季内, 共五个新项目开业, 合计新增零售面积57.5万平方米, 单季供应规模为过去五年最高。季末, 全市总存量环比扩张8.5%, 至736.3万平方米。

需求

第三季度, 因新项目均位于人口密度大但优质存量商业稀缺的新兴商圈, 以社区消费者为目标客群的大型连锁品牌多愿在此开店, 故新项目均录得较高的开业入驻率。此外, 以主要标杆项目为代表的逾三成存量项目完成了品牌组合优化。受上述因素推动, 全市平均空置率环比下降0.3个百分点、同比下降1.8个百分点, 季末降至7.7%。

季内, 市场需求主要呈现如下趋势: 首先, 在当前的经济环境下, 餐饮品牌销售收入及利润率有所下降, 消费者信心犹待提振, 众多餐饮零售商租赁策略更趋谨慎; 其次, 有扩张计划且现金流充沛的零售商更青睐在香港游客众多的优质零售物业开店; 再次, 若干源自韩国和美国的有全球扩张计划的小众时尚品牌持续在深布局, 推动时尚品牌在季度新租占比环比上升5.1个百分点, 至22.5%。

租金

多数业主积极响应市场现状, 在租赁谈判和制定财务/非财务合同条款上更加灵活。尽管租户方市场延续, 逾六成购物中心租金仍保持稳定。截至季末, 全市租金指数环比下降0.8%、同比下降2.5%, 首层平均租金至人民币每平方米每月533.9元。

市场展望

为提振本地消费市场并支持首店/概念店/旗舰店经济的进一步发展, 深圳出台了对于零售物业业主的补贴政策。这将在一定程度上纾解业主在资产管理和运营上的压力, 并在中短期内利好深圳引进更多品牌, 推动本地零售市场的可持续发展, 增强其区域影响力。