MARKET IN MINUTES
Savills Research

零售

savills 第一太平戴维斯



空置率系五年最低

全市平均空置率降至2020年以来的最低水平。

- 2025年前两月，深圳市社会消费品零售总额增至人民币1,662.5亿元，同比增长1.7%。
- 2025年第一季度，无新增供应入市。截至季末，全市总存量维持736.3万平方米。
- 截至季末，全市平均空置率环比下降0.6个百分点、同比下降1.8个百分点，至6.8%，为2020年以来的最低水平。
- 截至季末，全市租金指数环比下降0.6%、同比下降2.4%，首层平均租金至人民币每平方米每月533.0元。
- 2025年第二季度，全市共四个项目计划开业，新增供应面积合计达61.2万平方米。

“尽管消费降级引发热议，但得益于政策红利、人口结构优势、港人北上消费等利好支撑，深圳零售物业市场在品牌多元化渗透方面仍领跑大湾区。”

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

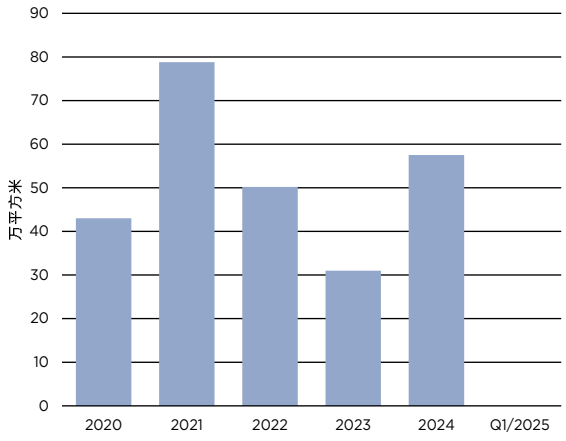
Ray Wu
董事总经理
深圳
+86755 8436 7008
ray.wu@savills.com.cn

商铺部

Dorian Zhi
高级董事
华南区
+86755 8436 7036
doriandl.zhi@savills.com.cn

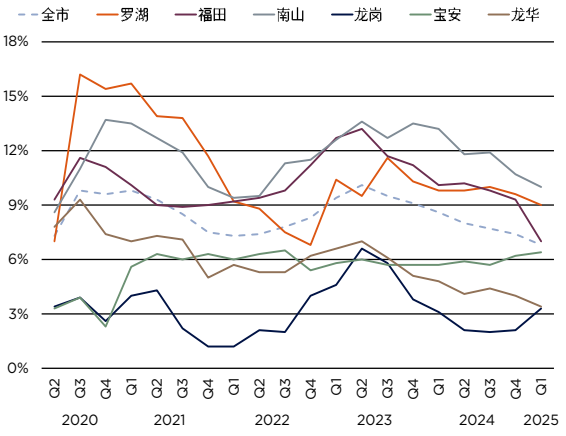
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文档的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行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

图1: 全市新增供应，2020至Q1/2025



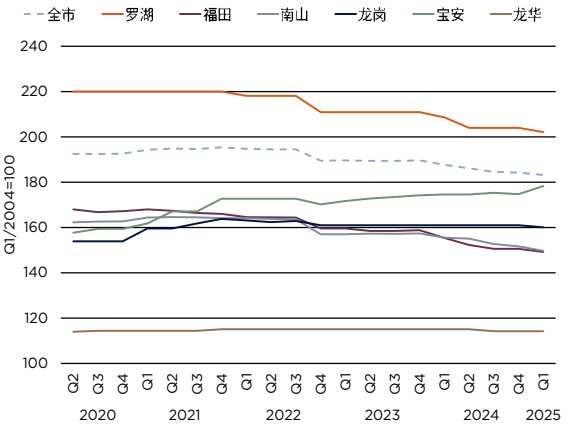
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 各子市场空置率，Q2/2020至Q1/2025



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 各子市场租金指数，Q2/2020至Q1/2025



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

深圳政府数据显示，全市经济及人口指标呈现积极表现。2025年前两月，深圳市社会消费品零售总额同比增长1.7%，至人民币1,662.5亿元。2024年末，全市常住人口同比增长1.1%，至1,799.0万人，增量蝉联广东首位。开年至今，深圳零售物业市场再现积极信号，全市空置率延续自2023年第三季度以来的下降趋势，录近五年最低水平。

供应和需求

第一季度，市场无新增供应入市。截至季末，全市总存量维持736.3万平方米。

政策红利、人口结构优势、港人北上消费等积极因素助力深圳在品牌多元化渗透方面的表现优于大湾区其它城市，并成为高端及连锁品牌进驻华南的首选。同时，餐饮业态仍是租赁需求的主要驱动力之一。季内，市场录部分源自餐饮品牌的租赁成交及新店。例如，深业上城的Kcooking，壹方城的天宝兄弟，卓悦中心的烧鹅佬和意美乐。

季内，体育及户外品牌的需求保持活跃，新店开业数量环比增长7.0个百分点。部分知名综合体育产品及运动休闲服饰品牌持续在深开店。如，壹方城的Kailas和New Balance GREY，深业上城的Descente、Suunto、Maia Active。

截至季末，全市平均空置率环比下降0.6个百分点、同比下降1.8个百分点，至6.8%，为自2020年以来的最低水平。

租金

为应对消费市场疲软及零售商开店节奏放缓等挑战，业主继续保持灵活开放的合作态度，并愿通过优化财务及非财务条款等方式吸引零售商。截至季末，全市租金指数环比下降0.6%、同比下降2.4%，首层平均租金至人民币每平方米每月533.0元。

市场展望

3月，中央发布《提振消费专项行动方案》，表明了提振消费的重要战略意义。2025年第二季度，全市共四个项目计划开业，新增供应面积合计达61.2万平方米，其中不乏由头部开发商/运营商打造的优质零售物业。新项目的落成不仅有助于丰富片区商业图景，亦能为市场零售氛围的良性发展奠定坚实基础。