MARKET IN MINUTES
Savills Research

零售

savills 第一太平戴维斯



品牌丰富度提升

标杆项目及优质新项目为市场注入多个首店。

- 第三季度，市场迎两个新项目入市，供应面积合计22.5万平方米。季末，全市总存量环比上升2.9%、同比上升8.8%，至800.8万平方米。
- 全市平均空置率环比下降0.3个百分点、同比下降0.9个百分点，季末录得6.8%。
- 餐饮业态仍为租赁需求的主要驱动力，占全市新店总量的32.0%。
- 时尚及运动户外业态的需求保持稳定，租赁活动占比分别环比增长0.8及3.1个百分点。
- 截至季末，全市租金指数环比持平，但同比仍下降0.8%，平均租金录得人民币每平方米每月524.7元。
- 第四季度，新增供应相对有限，预计仅一个位于宝安区的新项目入市。

“标杆购物中心业主敏锐捕捉消费者偏好变化，引领消费潮流，进一步推动市场品牌丰富度提升。”

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

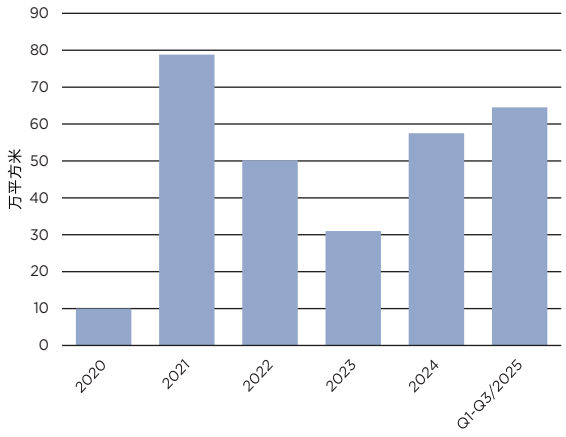
Ray Wu
董事总经理
深圳
+86755 8436 7008
ray.wu@savills.com.cn

商铺部

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

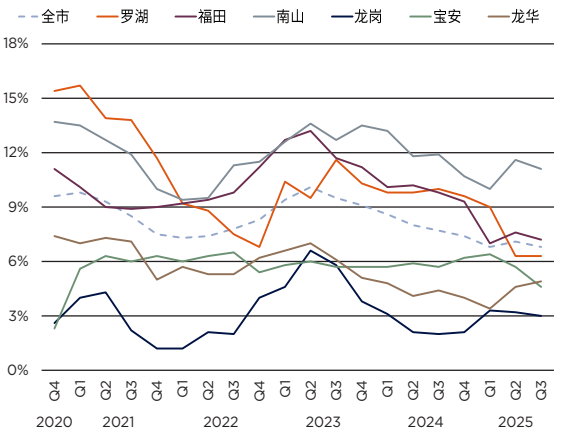
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文档的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行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

图1: 全市新增供应，2020至Q3/2025



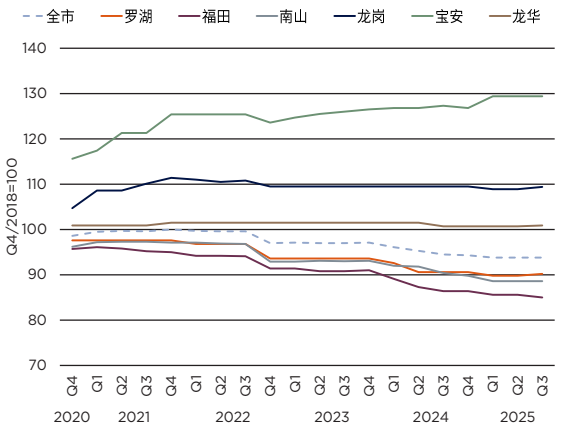
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 各子市场空置率，Q4/2020至Q3/2025



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 各子市场租金指数，Q4/2020至Q3/2025



来源 第一太平戴维斯研究部

供应

第三季度，市场迎两个新项目入市，供应面积合计22.5万平方米。季末，全市总存量环比上升2.9%、同比上升8.8%，至800.8万平方米。其中，随着新项目开业，南山子市场存量突破200万平方米。

需求

季内，标杆购物中心业主敏锐捕捉消费者偏好变化，持续引进时下热门的品牌并优化品牌组合，引领消费潮流。加之新项目均以较高的预招商率入市，全市季度净吸纳量升至23.6万平方米，为过去五年季度平均水平的两倍。在此之下，全市平均空置率环比下降0.3个百分点、同比下降0.9个百分点，季末录得6.8%。

得益于标杆项目品牌组合的升级及新项目开业，深圳零售市场品牌丰富度持续提升，季内录得部分瞩目新店开业。其中，餐饮业态仍为租赁需求的主要驱动力，占全市新店总量的32.0%。例如，另茶和Jessy & Jerry分别于深圳万象城和万象天地开设门店；数个高端或小众咖啡品牌于深圳湾万象城开设新店，包括 Kurasu咖啡、铁手咖啡、Root & Loop等。同时，时尚及运动户外业态的需求保持稳定，租赁活动占比环比分别增长0.8和3.1个百分点。这可在更多受年轻一代青睐的品牌首店中得以体现。例如，新锐时尚品牌Staple和Beams均在福田COCO Park开设华南首店；专业运动及户外品牌猛犸象和Montbell首进深圳，于深圳湾万象城开设新店。

租金

尽管大部分项目入驻表现保持稳定，但在当前经济环境下，消费者普遍收紧开支，品牌经营压力犹存。截至季末，全市租金指数环比持平，同比下降0.8%，平均租金录得人民币每平方米每月524.7元。

市场展望

未来，深圳社会消费品零售额将继续保持增长势头，增速较去年进一步扩大。年内，零售物业市场预计整体保持稳定。第四季度，新增供应相对有限，预计仅一个位于宝安区的新项目开业入市。年末，市场总存量将同比扩容11.2%，至818.8万平方米。项目租金表现将持续分化，标杆项目租金料保持韧性，但多数项目在维持现有租金水平方面仍将面临挑战，全市平均租金水平料将继续结构性下调。