

零售商扩张势头向好

市场要点

- 2026年上半年，深圳零售物业市场无新项目开业。截至第二季度末，总存量维持818.8万平方米。
- 存量项目业态焕新调整及品牌拓店活动回暖，全市单季净吸纳量由负转正。
- 餐饮仍为需求主力，新店占比达47.9%。
- 时尚、配饰、美妆业态需求保持稳定，市场录得部分设计师品牌首店、线上时尚品牌线下首店、黄金珠宝品牌首店及瞩目新店进驻。
- 季末，全市平均空置率环比微降0.1个百分点、同比微降0.5个百分点，降至6.6%。
- 部分代表性标杆项目及优质区域型购物中心市场影响力及经营表现持续向好，品牌吸引力不断提高，带动全市平均租金增长。
- 季末，全市首层平均租金升至人民币每平方米每月523.5元，租金指数环比上升1.0%。

供应和需求

2026年上半年，深圳零售物业市场无新项目开业。截至第二季度末，总存量维持818.8万平方米。

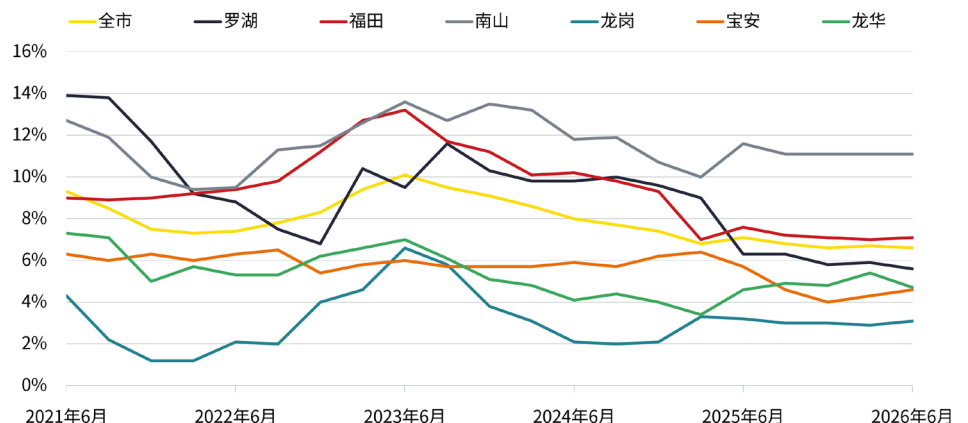
第二季度，存量项目业态焕新调整及品牌拓店活动较一季度显著回暖，推动全市单季净吸纳量由负转正。季末，全市平均空置率环比微降0.1个百分点、同比微降0.5个百分点，降至6.6%。

餐饮仍为需求主力，新店占比达47.9%。业主积极升级焕新场内餐饮品牌，引入一系列在国内其它地区或本地市场受众广、热度高的新兴品牌进驻。部分品牌也于期内陆续开展门店或产品线升级活动，以满足市场需求。茶饮品牌持续加速拓店，数个品牌于期内同步开设多家门店。

与此同时，时尚、配饰、美妆业态需求保持稳定，新店占比均超10%。市场录得部分设计师品牌首店、线上时尚品牌线下首店、黄金珠宝品牌首店及瞩目新店进驻。整体而言，深圳年轻的消费结构催生了市场对新兴品牌与新兴消费概念的需求，进而吸引更多新锐品牌。

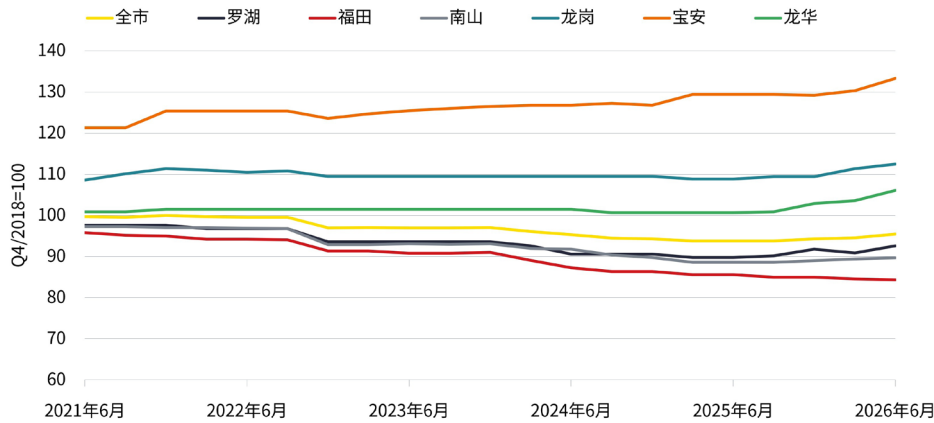
港人北上消费常态化趋势为口岸附近项目注入利好，尤其是餐饮、生活方式及价值导向型消费。同时，业主不断优化升级餐饮、娱乐、生活方式品牌组合来提升项目消费体验，以在谨慎的消费环境下稳固需求。

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

“

深圳持续成为新锐品牌的首发阵地,市场吸引一系列旗舰店、首店进驻。”

谢靖宇, 研究部

租金

部分代表性标杆项目及优质区域型购物中心市场影响力及经营表现持续向好,品牌吸引力不断提

高,租金随之增长。受此带动,深圳零售物业市场首层平均租金升至人民币每平方米每月523.5元,租金指数环比上升1.0%。

市场展望

深圳“十五五”瞄准建设具有全球重要影响力的消费中心,目标到2030年社会消费品零售总额达1.45万亿元。同时,规划提出打造42个区域级活力商圈,支持首店经济、免税商业、口岸商业、体验式消费发展,鼓励汽车、智能设备等消费,促进线上线下消费融合发展。上述一系列政策举措将利好本地零售市场的长效发展,并推动存量商业项目焕新升级。

市场层面,供应入市节奏较过去两年有所放缓。下半年,预计有18.2万平方米新增供应拟入市,将推动总存量小幅扩张2.2%。在此背景下,存量项目的品牌焕新将是市场需求释放的重要着力点。随着品牌布局的深化,深圳有望迎来更多具有高关注度的新锐品牌进驻。

表1：瞩目新店, 2026年第二季度

租户	行业	项目	子市场
孤独的寿喜烧	餐饮	卓悦中心	福田
茶颜悦色	餐饮	福田COCO Park	福田
leap gravity grounds	配饰	深圳万象城	罗湖
WALSH	配饰	壹方城	宝安
UNICA	时尚	万象天地	南山
Professor Lee	餐饮	万象天地	南山
o.p.s.	餐饮	深圳湾万象城	南山
金粒门	餐饮	布吉万象汇	龙岗
葵·雲子寿司	餐饮	壹方天地	龙华

来源：第一太平戴维斯研究部

savills
第一太平戴维斯

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



简可 James Macdonald
高级董事
研究部
中国区
+8621 6391 6688
james.macdonald@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。

