研究部

市场简报

深圳零售

零售 – 中国 – Q3/2026

savills 第一太平戴维斯



复苏获赋能

市场要点

- 2026年前三季度，深圳社会消费品零售总额累计达7,733.14亿元，同比增长2.3%，增速较上半年加快1.1个百分点。
- 第三季度，无新购物中心开业，市场总存量维持818.8万平方米。短时供应缺位一定程度上缓解了竞争压力，使业主能够更多地考虑业态与品牌组合的优化。
- 季末，全市平均空置率环比下降0.2个百分点、同比下降0.4个百分点，至6.4%。其中，罗湖空置率降幅最大，环比下降0.7个百分点，至5.0%。
- 消费者偏好持续由“性价比”转向“质价比”，更青睐体验式消费与生活方式类消费，进而拉动餐饮和家居及生活方式品牌需求增长。季内，餐饮新店占比达36.6%，家居及生活方式新店占比超10%。
- 租金整体增长但项目间租金表现分化。全市首层平均租金升至人民币每平方米每月524.2元，租金指数环比上升0.6%、同比上升2.5%。优质项目继续领跑，而部分次核心商圈项目则面临重新定位的压力。
- 年内，预计有18.2万平方米新增供应入市，推动存量小幅扩张2.2%。

市场综述

深圳强韧的经济基本面持续为本地零售市场提供支撑。2026年前三季度，全市实现地区生产总值30,250.85亿元，同比增长6.0%。同期，全市社会消费品零售总额累计达7,733.14亿元，同比增长2.3%，增速较上半年加快1.1个百分点。其中，网络零售延续积极表现，网上商品零售额同比增长13.2%，进一步彰显出消费者对线上线下全渠道融合消费的偏好增强。因应这一变化，购物中心业主积极优化品牌组合，强化购物体验与消费场景交互，以维持客流及销售表现。期内，大宗消费品需求表现仍较为平淡，消费者更倾向于高情绪价值及强社交属性的产品与服务。在市场无新增供应的背景下，随着零售商的稳步扩张，叠加业主积极的资管举措助力，租赁活动整体向好。得益于更强的运营能力、积极的品牌管理、及时的消费者需求洞察，优质项目持续领跑市场。

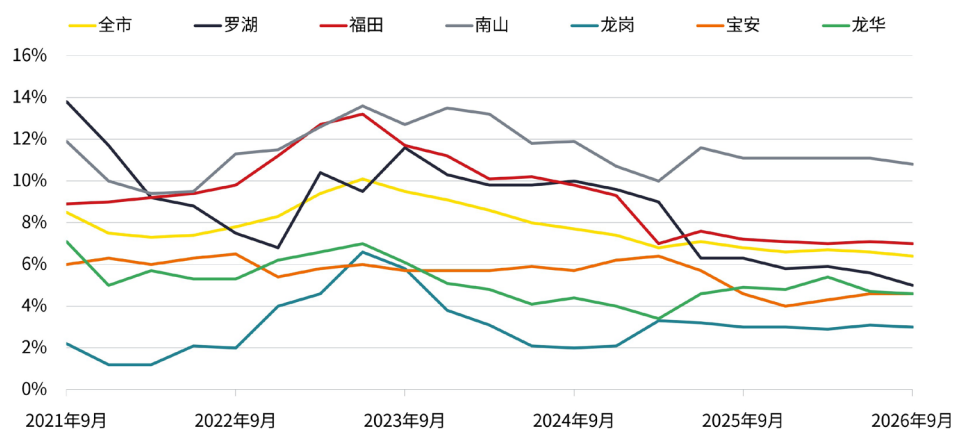
供应

第三季度，无新购物中心开业。季末，市场总存量维持818.8万平方米。供应的短时缺位一定程度上缓解了竞争压力，这使业主在运营上能够更多考虑业态与品牌组合的优化、开展更多消费推广活动等，而非仅考虑空置的去化。

需求

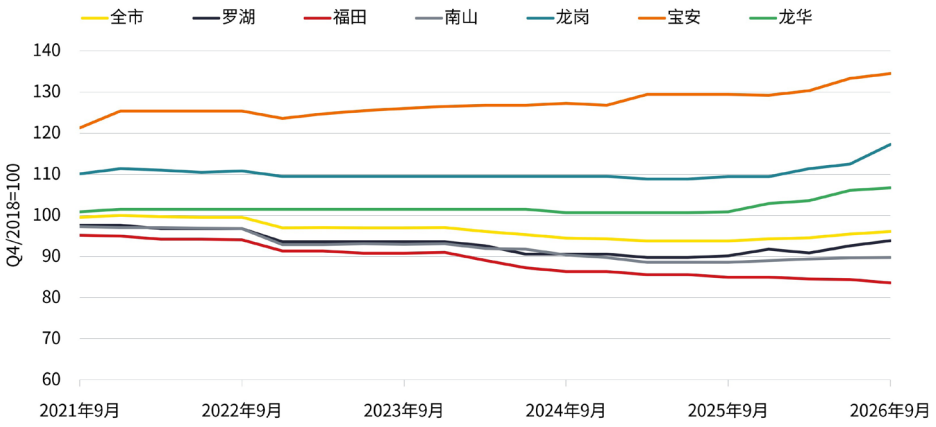
季内，零售商情绪改善助力提振市场表现，存量项目品牌调改焕新带动租赁活动增加，全市季度净吸纳量录得1.6万平方米。其中，罗湖和南山贡献最突出，净吸纳量分录得6,401平方米及5,315平方米。这凸显出成熟商业项目能够兼顾本地“老钱”与“新贵”的消费偏好差异从而撬动客流与消费的能力。季末，全市平均空置率环比下降0.2个百分点、同比下降0.4个百分点，至6.4%。各子市场空置率均有下调。其中，罗湖空置率降幅最大，环比下降0.7

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

> 第三季度，深圳零售市场稳步复苏，租赁活动持续稳定，空置率下行，租金温和上涨。然而，零售商需求仍具高度选择性，偏好于商业氛围成熟、客流稳固的优质零售空间，进一步加剧了市场的极化现象。”
>
> **谢靖宇，研究部**

个百分点，至5.0%；南山空置率仍为最高，但随着近年入市新项目招商的持续推进，该片区空置率亦有下调。

消费者偏好持续由“性价比”转向“质价比”，对体验式消费与生活方式类消费青睐有加。在此之下，餐饮继续主导需求，新店占比达36.6%。业主着力引入更多新兴茶饮、烘焙、场景体验式餐饮品牌，以提升项目吸客引流能力。

同期，时尚及配饰品牌扩张积极，在深圳开出一系列首店、旗舰店、概念店。此外，家居及生活方式品牌新店占比亦超过10%，体现出消费者对健康生活与品质休闲的消费兴趣渐浓。

线上消费的扩张亦重塑深圳商业市场租赁战略格局。越来越多线上品牌不再通过单一的网络渠道参与市场竞争，而是采用了线上线下一体化的运营模式，利用线下实体店作为产品体验触点，拓宽品牌知名度，提升客户参与感与体验度。这将成为未来租赁需求的又一重要来源，特别是部分数字原生品牌和新兴品牌。

表1：瞩目新店，2026年第三季度

租户	行业	项目	子市场
多寶閣金鋪	配饰	深圳万象城	罗湖
裘真	配饰	万象天地	南山
Bread or Bistro	餐饮	万象天地	南山

来源：第一太平戴维斯研究部

租金

第三季度，零售商情绪的改善和积极的租赁市场表现支撑整体租金增长。核心商圈优质项目的品牌吸引力持续提高，新近踏足深圳市场的品牌多愿以较高租金进驻商业氛围成熟、客流稳固的优质零售空间。因此，全市首层平均租金升至人民币每平方米每月524.2元，租金指数环比上升0.6%、同比上升2.5%。诚然，市场分化现象仍然显著。运营表现强劲、差异化优势显著、消费者基础稳固的优质资产承接大部分需求，并实现租金增长，而部分位于次核心商圈的项目则面临持续增长的压力，亟需进行重新定位，并优化招商策略、焕新品牌组合。分区而言，因成熟的商业氛围与项目导向性型消费的聚集，罗湖录最高平均租金，为人民币每平方米每月695.0元；受片区内人口与消费增长的带动，龙华和龙岗的租金也实现了适度增长。

市场展望

年内，预计有18.2万平方米新增供应入市，推动存量小幅扩张2.2%。考虑到市场整体供应放缓，以及零售商愈趋审慎的扩张战略，品牌拓店活动将高度集中于优质存量项目。同时，业主也将因应消费者偏好变化加速品牌焕新，引入更多新兴品牌、打造多元体验式消费场景，以提高项目竞争力。

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



米阳 Yang Mi
高级董事
研究部
中国区
+8621 6391 6688
yang.mi@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。