

市场研究
零售物业专题报告

 Knight
Frank 萊坊

粤港澳大湾区

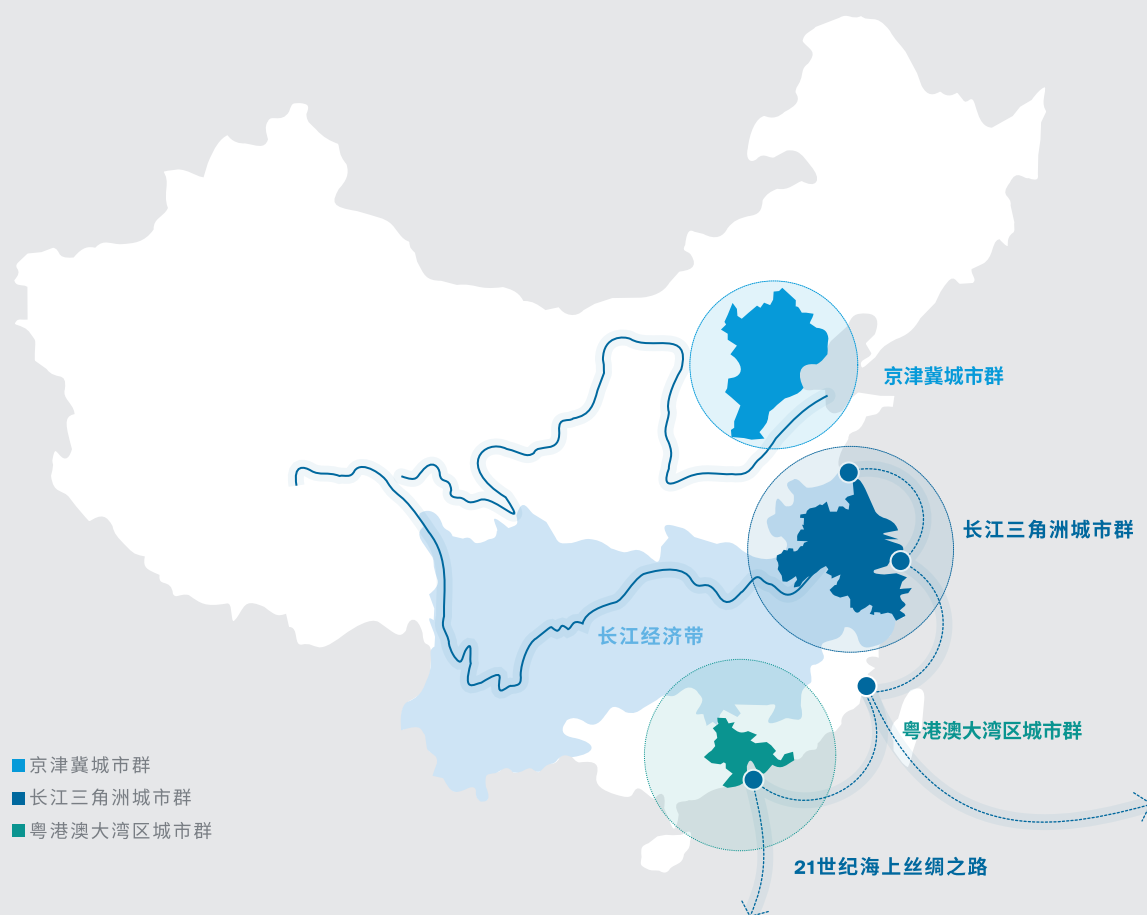
优质零售物业市场同内地主要城市比较研究

中国主要城市群发展战略

中国的经济增长进入城市群发展阶段，由北至南，分别是京津冀、长三角、粤港澳，主要发达城市群发展战略

主要城市群发展战略示意图

图 1



京津冀城市群

面积：21.8 万平方公里

人口：1.1 亿

GDP：6.9 万亿元

人均 GDP：6.26 万元 / 人

战略规划：《京津冀协同发展规划纲要》

长江三角洲城市群

面积：21.2 万平方公里

人口：1.5 亿

GDP：13.7 万亿元

人均 GDP：9.18 万元 / 人

战略规划：《长江三角洲城市群发展规划》

粤港澳大湾区城市群

面积：5.6 万平方公里

人口：7,099 万

GDP：10.7 万亿元

人均 GDP：13.8 万元 / 人

战略规划：《粤港澳大湾区发展规划纲要》

数据来源：主要城市群相关政府网站

京津冀城市群

京津冀城市群是中国的首都圈，其目的是推动有序疏解北京非首都功能，进一步缩小三地基本公共服务差距，促进三地一体化发展

京津冀是中国的首都圈，包括北京、天津以及河北的保定、廊坊等 11 个地级市，人口总数约为 1.1 亿人。

京津冀协同发展战略旨在发挥北京的辐射带动作用，打造以首都为核心的世界级城市圈，全方位对接支持河北雄安新区规划建设。

京津冀明确了以“一核（北京）、双城（北京和天津）、三轴（京津、京宝石、京津唐）、四区（中部核心功能区、东部滨海发展区、南部功能拓展区、西北部生态涵养区）为骨架，推动有序疏解北京非首都功能。

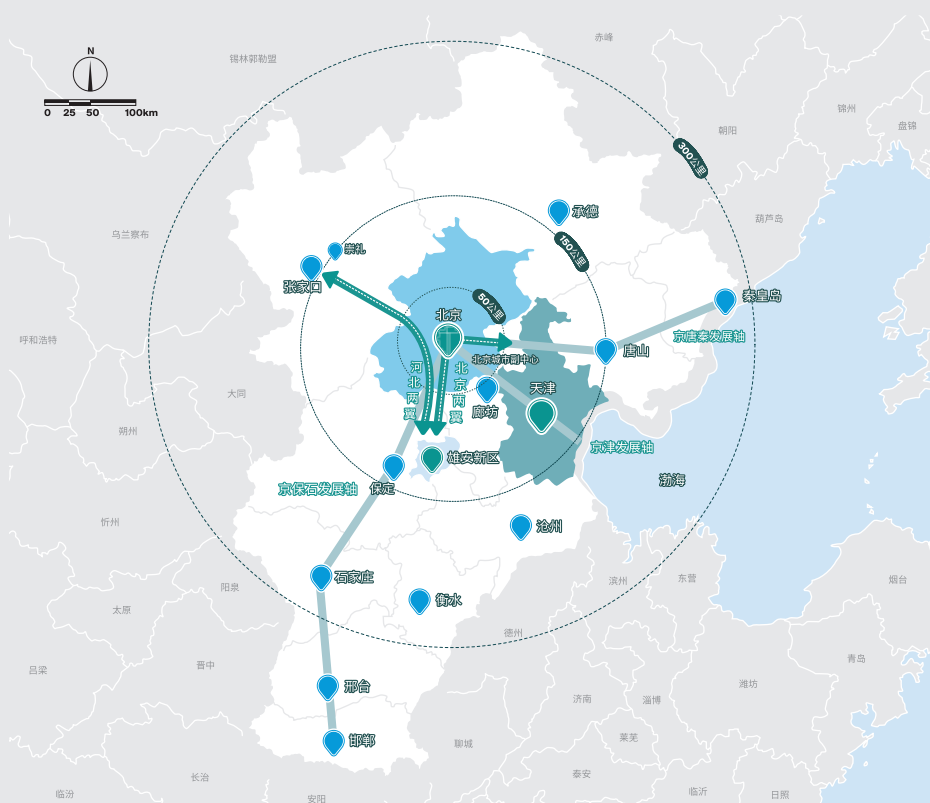
推动京津冀协同发展要力争在交通一体化、生态环境保护和推动产业升级

转移三个领域力争率先突破，进一步缩小基本公共服务差距，促进三地一体化发展。

北京作为京津冀城市群的核心城市，其优质零售物业不但要满足北京市 2,150 万人口的需求，而且其辐射范围是京津冀地区的 1.1 亿人口。

京津冀区域空间格局示意图

图 2



资料来源：《京津冀协同发展规划纲要》

长三角城市群

长三角城市群是“一带一路”与长江经济带的重要交汇地带，通过交通、产业布局的一体化，其目的是推动长三角经济结构转型升级

长三角城市群包括上海、苏州、杭州、南京、合肥等 26 个城市，是“一带一路”与长江经济带的重要交汇地带，长三角一体化已上升为国家战略。

交通一体化是长三角一体化的重要基础，目前上海周边已逐渐形成一小时

交通圈，南京、杭州、合肥等核心城市高铁线路较密集，未来长三角将形成以高速铁路、城际铁路、高速公路和长江黄金水道为主通道的多层次综合交通网络。

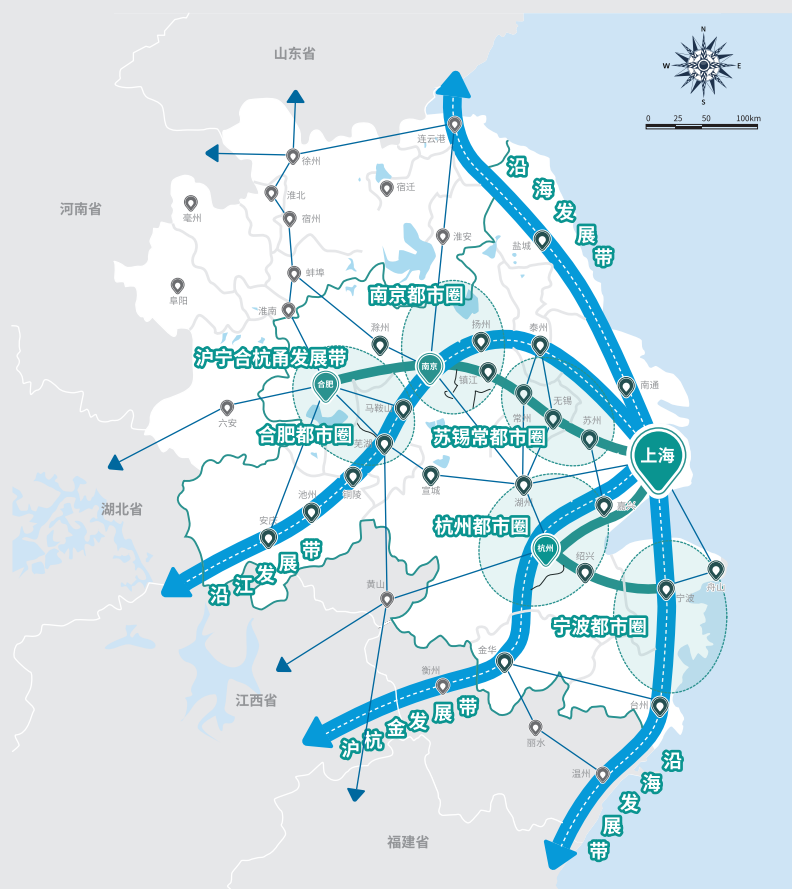
长三角城市群经济起步早，产业基础强，但近年来也面临产业转型升级压

力，随着科创板的开通和 G60 科创走廊的布局，科技创新将成为推动长三角经济结构转型升级的重要助力。

上海作为长三角城市群的核心城市，其优质零售物业不但需要满足上海 2,420 万总人口的零售需求，而且需要辐射长三角地区的 1.5 亿人口。

长江三角洲城市群发展规划

图 3



资料来源：长江三角洲城市群发展规划

粤港澳大湾区

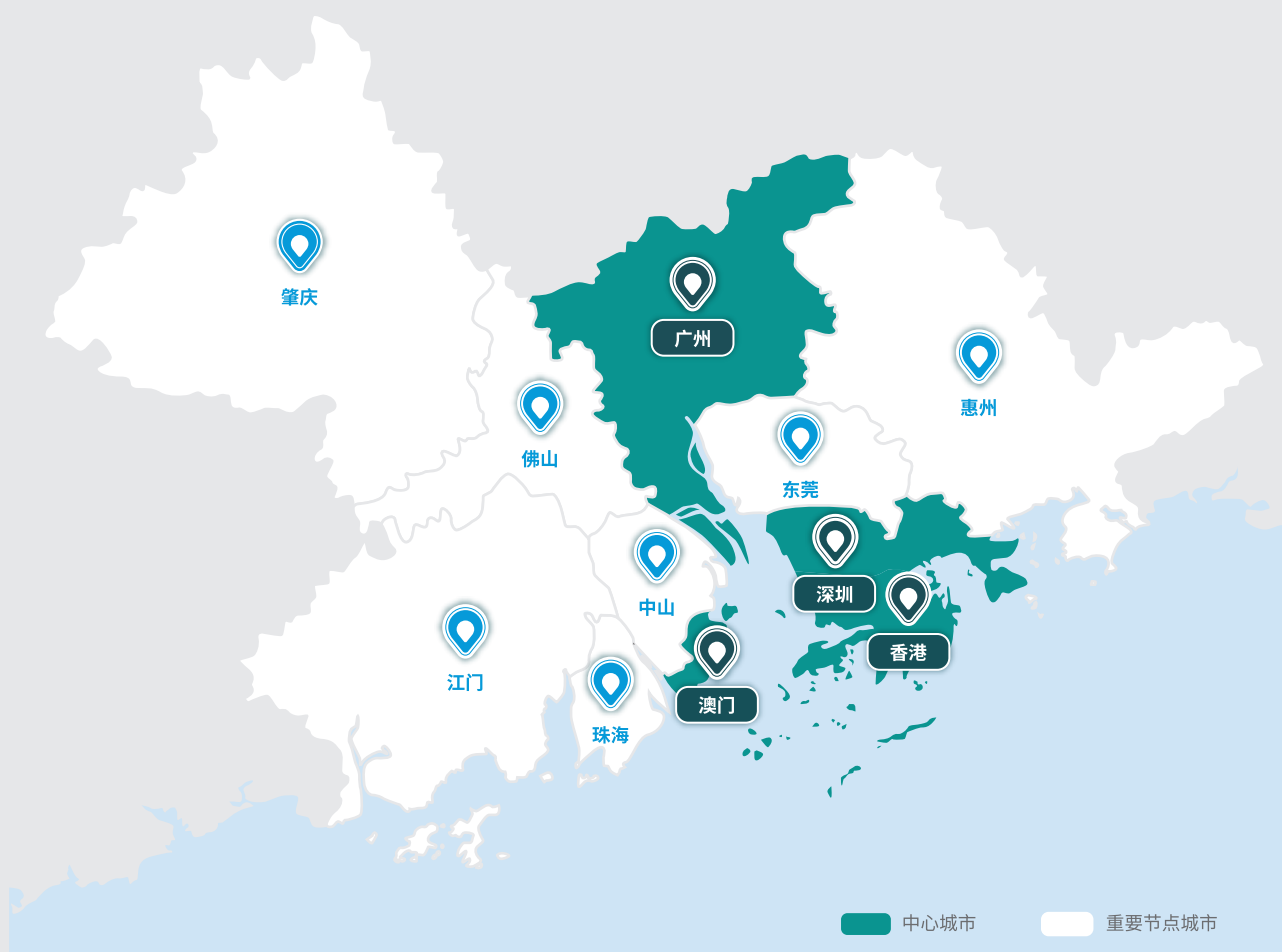
粤港澳大湾区要打造世界级城市群、国际科技创新中心等目标，是中国开放程度最高、经济活力最强的区域之一

粤港澳大湾区由香港、澳门两个特别行政区和广东省广州、深圳、珠海、佛山、惠州、东莞、中山、江门、肇庆 9 个地市组成。

总面积 5.6 万平方公里，2018 年末总人口已超过 7,000 万人，是中国开放程度最高、经济活力最强的区域之一，在国家发展大局中具有重要战略地位。

粤港澳大湾区主要城市示意图

图 4



资料来源：大湾区政府网站

全球四大湾区

全球主要已成型的三大湾区中，纽约湾区是“金融湾区”，旧金山湾区拥有硅谷是“科技湾区”，东京湾区是“产业湾区”

全球已经形成规模效应的世界三大湾区，分别是纽约湾区、旧金山湾区、东京湾区；

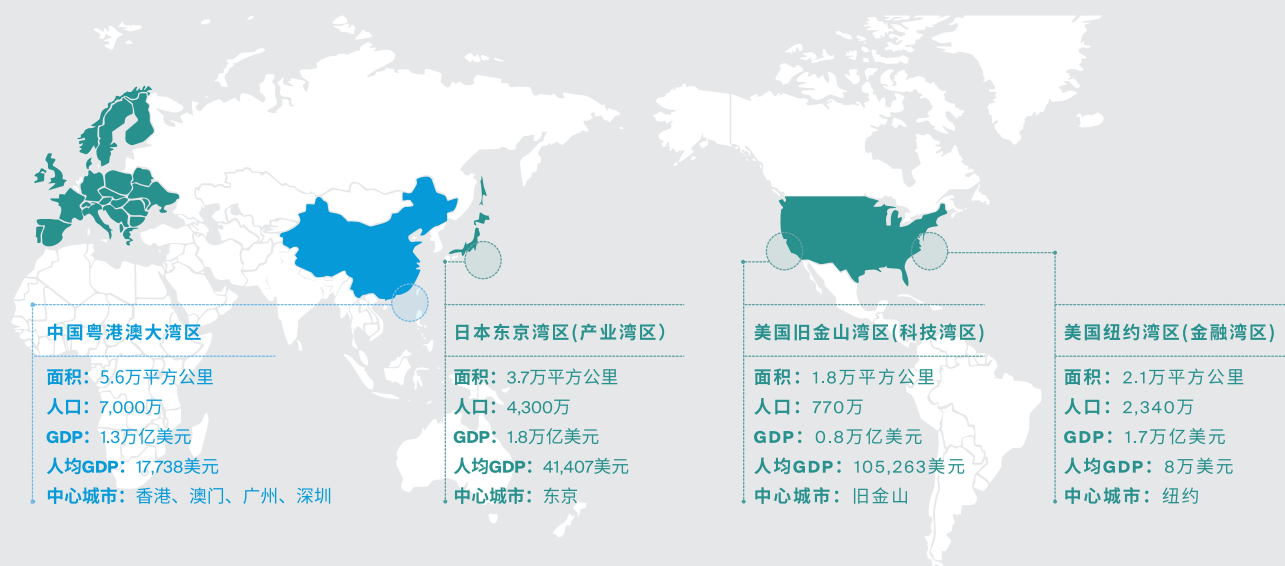
从各自最优势产业来看，纽约湾区是“金融湾区”，旧金山湾区拥有硅谷是“科技湾区”，东京湾区是“产业湾区”；

粤港澳大湾区的区域定位、产业基础，高科技产业发展水平，使其未来目标更多的对标旧金山湾区。

随着粤港澳大湾区发展纲要的落地，大湾区迎来发展机遇期，在国家发展大局中具有重要战略地位。广州、深圳作为粤港澳大湾区的核心引擎，其良好的经济发展前景，将使其零售物业的投资吸引力居大湾区内地9市之首，继续担当领头羊带动周边城市的零售物业发展。

全球四大湾区示意图

图 5



资料来源：世界银行、旧金山湾区经济研究所，莱坊

旧金山湾区基本情况

旧金山湾区拥有硅谷是美国人均所得最高的地区之一，人均 GDP 名列前茅，第三产业发达，拥有国际一流的高校和著名的国家实验室，科研能力强大

旧金山湾区面积 1.8 万平方公里，人口超过 770 万，拥有硅谷是美国人均所得最高的地区之一。旧金山湾区整体人均 GDP 达 80,000 美元，第三产业占比达 82.8%。

2018 年英国 QS 世界 100 强大学排名，旧金山湾区最为知名大学是斯坦福大学（第 2 名）、加州大学伯克利分校（第 27 名）；

旧金山湾区还有加州大学旧金山分校、加州大学戴维斯分校、加州大学圣克鲁兹分校等知名大学，为硅谷的高科技企业输送大量人才；

旧金山湾区内拥有 5 个著名的美国国家级研究实验室：劳伦斯伯克利国家实验室、劳伦斯利弗莫尔国家实验室、航空航天局艾姆斯 (Ames) 研究中心、农业部西部地区研究中心、斯坦福直线加速器中心，科研实力强大。



旧金山湾区

纽约湾区基本情况

纽约湾区是世界经济和国际金融的中枢，同时也是美国东部第一大港口



纽约湾区

纽约湾区位于美国东北部大西洋沿岸，涵盖了纽约州，新泽西州和康涅狄格州内共计 31 个郡县的大都市区，陆地面积 2.15 万平方公里，人口 2,340 万，2017 年 GDP 达到 1.72 万亿美元，人均 GDP 超过 8 万美元。

纽约湾区作为世界金融中心，是华尔街、纽交所、纳斯达克交易所的所在地，全美最大的 500 家公司有 1/3 的总部坐落于此，泛金融业贡献了纽约湾区三成以上的经济总量，第三产业占比高达 89%。

拥有东海岸第一大港口纽约 - 新泽西港和北美最大的交通运输网络，湾区内共有五个机场，年度航空客运总量超过 1.3 亿人。

东京湾区基本情况

东京湾区是日本最大的工业城市群和交通中心、商贸中心和金融中心



东京湾区主要指围绕东京湾发展的一都三县，占地面积为 1.35 万平方公里，人口 4,300 万，2017 年 GDP 超过 1.8 万亿美元，为四大湾区之首，聚集了日本 1/3 的人口和 2/3 的经济总量。

东京湾区经济以第三产业为主导，占比达 74%，服务业、批发及零售业和房地产业是其三大支柱，东京都是日本的金融中心。

东京大都会区拥有世界上最大的铁路网，羽田和成田两大机场的年旅客吞吐量达 1.1 亿人次，湾区主要港口包括东京港、千叶港、横滨港和川崎港。

粤港澳大湾区 交通基础设施提升可达性

根据粤港澳大湾区发展规划纲要，未来交通基础设施将会大幅提升，使得交通可达性明显改善

在“广佛同城”、“深莞协同”的带动下，佛山、东莞、惠州承接广深产业外溢，联系更加紧密，经济发展潜力巨大。

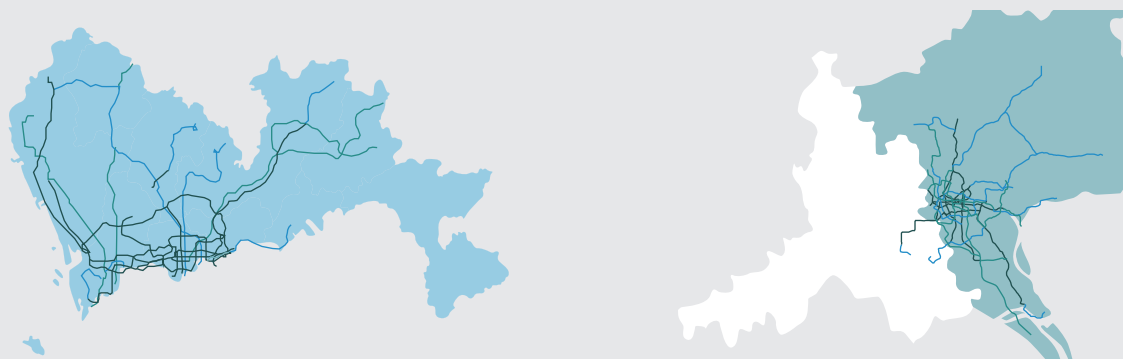


图 6

数据来源：深圳市城市轨道交通第四期建设规划（2017-2022年）方案示意图

数据来源：广州市城市轨道交通第三期建设规划（2017-2023年）

粤港澳大湾区一小时生活圈

粤港澳大湾区将形成“一小时生活圈”大大加强大湾区内城市互联互通，助力人流、物流、资金流、信息流等要素便捷高效流动

粤港澳大湾区随着港珠澳大桥、广深港高铁香港段、以及莲塘 / 香园围陆路口岸、南沙大桥、深中通道的建设，粤港澳大湾区将形成“一小时生活圈”，大大加强大湾区内城市互联互通；

从而促进生产要素的便捷高效流动。构建布局合理、功能完善、衔接高效的基础设施网络，助力人流、物流、资

金流、信息流等要素便捷高效流动。

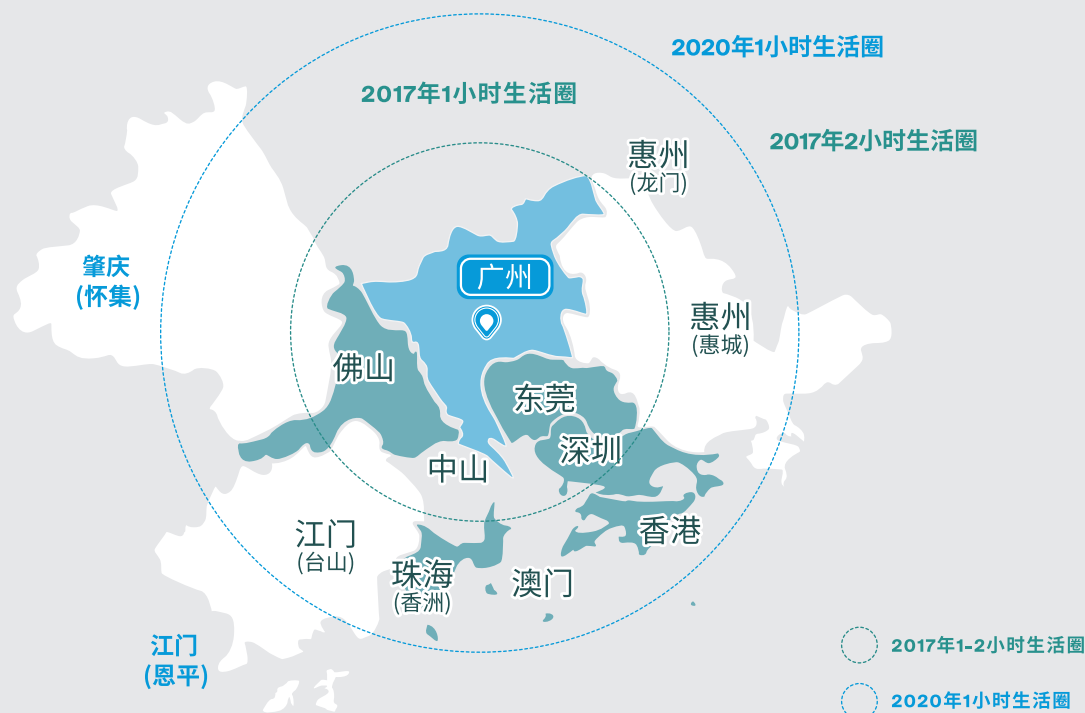
粤港澳大湾区形成“一小时生活圈”，将会带动香港、澳门、珠海旅游业发展，对酒店、购物中心和会议展览设施必然有着巨大需求。澳门是全球最大赌城之一，未来将联同珠海横琴发展综合旅游业。

受惠于政策推动及广州和深圳办公成本上涨和同城化的带动，服务业和科技产业已经开始外溢至东莞和佛山；

交通改善将有助于江门和肇庆成为物流企业布局大湾区的重要选址，接受外溢需求，惠州拥有海岸线资源，可以吸引来自湾区其它城市的旅游人群。

粤港澳大湾区将形成“一小时生活圈”示意图

图 7



数据来源：粤港澳大湾区相关政府网站

各城市GDP及增长率

深圳、香港、广州 GDP 总量位于第一梯队，深圳、珠海、东莞、江门增速最高

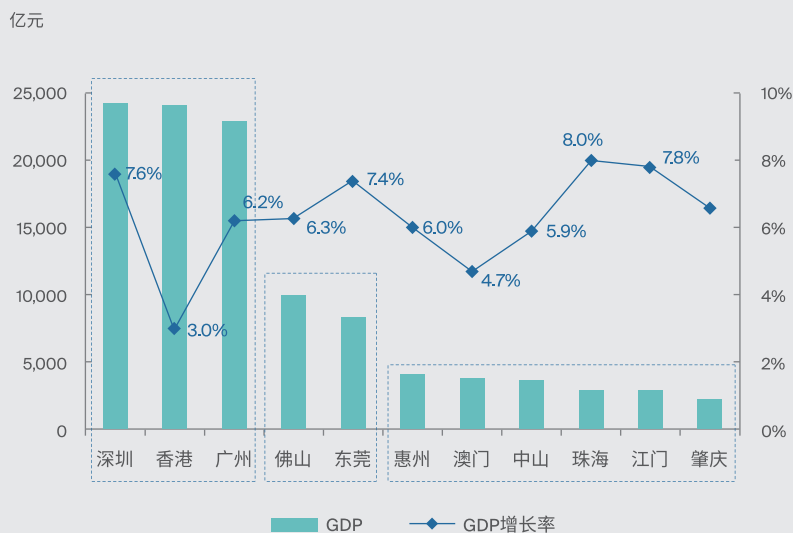
在粤港澳大湾区中，深圳、香港、广州的 GDP 总量位于第一梯队，远超其它城市；

在二三线城市中，佛山和东莞的 GDP 总量亿元明显高于其它城市，属于第二梯队；

珠海、深圳、东莞、江门增速最高，均超过 7%；

各城市地区生产总值 GDP (2018)

图 8



数据来源：各城市地方统计局，统计公报

各城市第三产业增加值

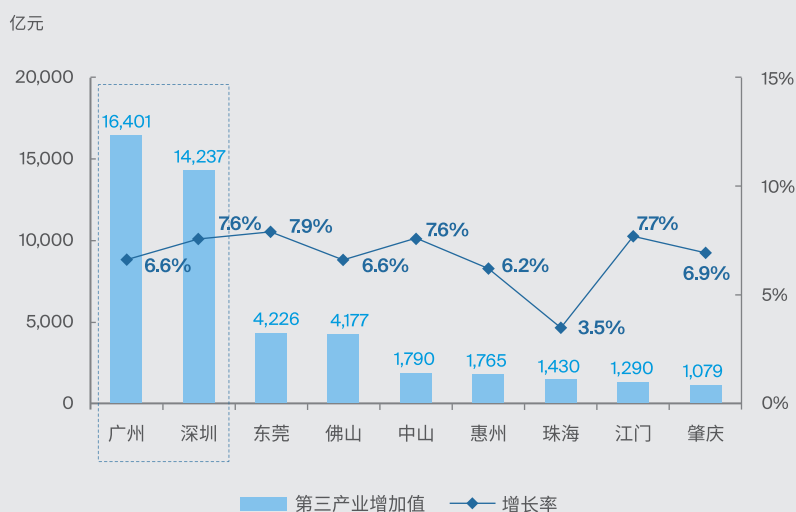
广州、深圳作为粤港澳大湾区的中心城市，其产业结构中第三产业占比较大，服务业发达

在粤港澳大湾区内地城市产业结构中，广州 (71.7%)、深圳 (58.8%) 第三产业占比较大，服务业发达；

其第三产业增加值明显高出其它城市数倍；东莞、佛山紧随其后，位于第二梯队的水平。

各城市第三产业增加值 (2018 年)

图 9



数据来源：各城市地方统计局，统计公报

各城市总人口

粤港澳大湾区主要城市总人口达 7,099 万人，较大的总人口基数为零售消费支出奠定坚实基础

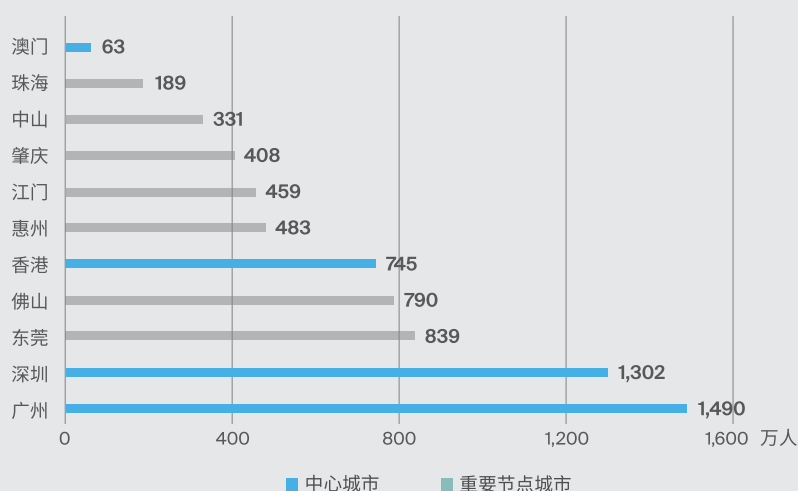
根据统计数据，2018年底粤港澳大湾区的11个主要城市总人口达7,099万人，其中，广州和深圳人口最多，占据第一梯队；

其次，东莞、佛山和香港的总人口较为接近，处于第二梯队；

较大的总人口基数为零售消费支出奠定坚实基础；

粤港澳大湾区各城市总人口 (2018)

图 10



数据来源：各城市地方统计局、统计公报

各城市零售总额及增长率

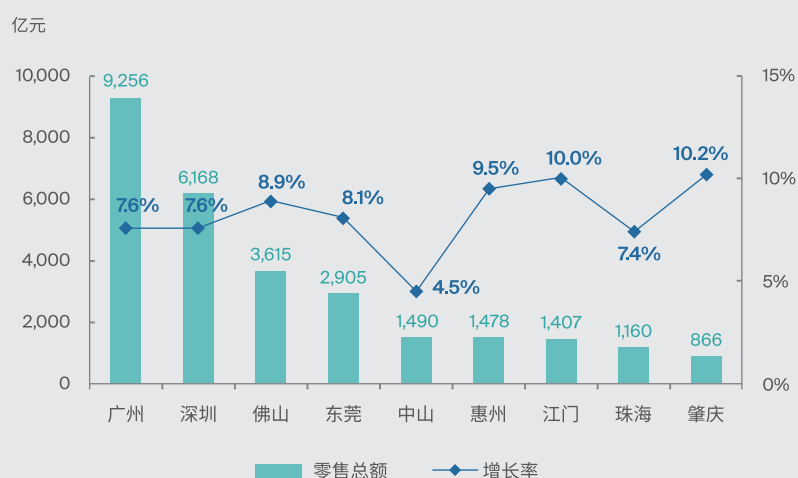
零售总额中广州遥遥领先，其次为深圳紧随其后，大部分城市增长率都实现7%以上较快增长

根据统计数据，粤港澳大湾区的内地主要城市的零售总额中广州遥遥领先，其次为深圳紧随其后；

增长最快城市为肇庆、江门、惠州，大部分城市的增长率都实现7%以上较快增长。

粤港澳大湾区各城市零售总额及增长率 (2018)

图 11



各城市人均可支配收入及消费支出

粤港澳大湾区内地各城市人均可支配收入保持 7-10% 较快增长势头，对于消费购买力提供了有力支撑

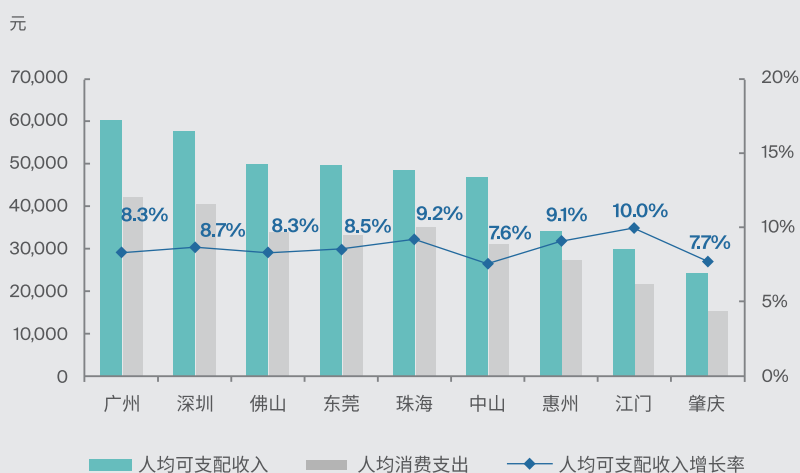
粤港澳大湾区内地各城市中，人均可支配收入和人均消费支出，广州和深圳分列第一，第二名；

佛山、东莞、珠海、中山处于第二梯队；

总体来看，粤港澳大湾区内地各城市人均可支配收入均保持 7-10% 较快速增长的势头，对于消费购买力提供了有力的支撑。

各城市人均可支配收入及人均消费支出 (2018)

图 12



数据来源:各城市地方统计局, 统计公报

优质零售物业供应量及吸纳量

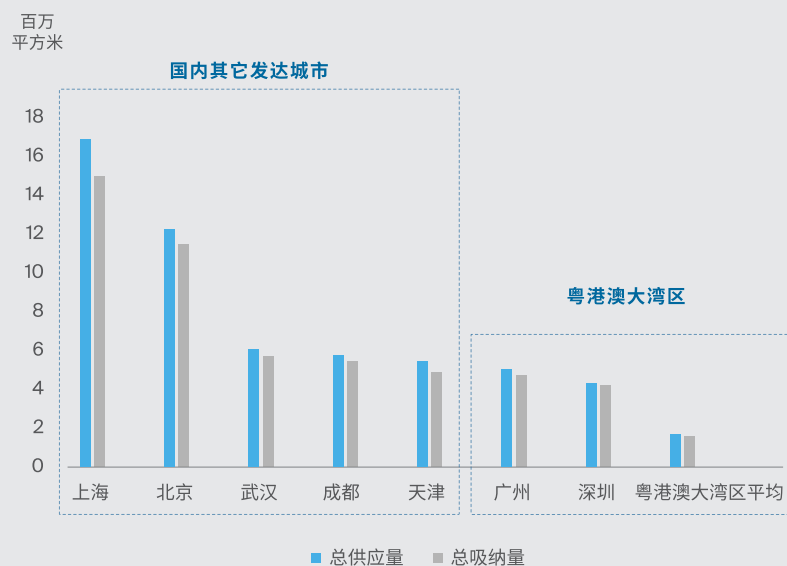
优质零售物业供应总量大大低于上海、北京，供应量最大的广州、深圳甚至略低于成都、天津供应水平

粤港澳大湾区主要内地城市中，其优质零售物业供应总量大大低于上海、北京；

总供应量最大的广州、深圳甚至也略低于成都、天津的供应水平。

各城市优质零售物业供应及吸纳量

图 13



数据来源:莱坊

人均优质零售物业面积对比国内发达城市

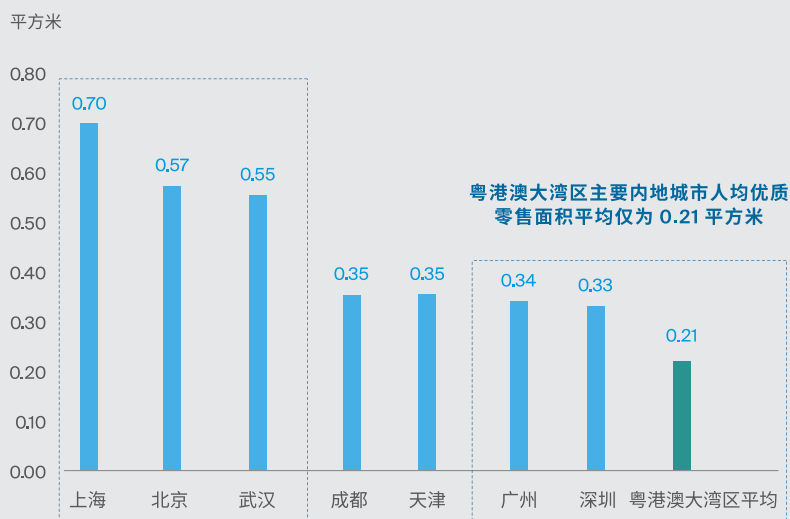
人均优质零售物业面积仅为 0.21 平方米，大大低于上海、北京、武汉 0.55-0.7 平方米的水平，未来发展空间巨大

对于国内主要发达城市人均优质零售物业面积比较发现：上海、北京、武汉的人均零售物业面积明显高于粤港澳大湾区主要内地城市，达到 0.55-0.7 平方米；

粤港澳大湾区主要内地城市，平均仅为 0.21 平方米，大大低于上海、北京、武汉，未来发展空间巨大。

各城市人均优质零售物业面积

图 14



数据来源：莱坊

外资开发商在优质零售物业市场占有率

外资开发商在粤港澳大湾区优质零售物业市场占有率整体较低，除了广州、佛山、珠海、惠州，其它城市的市场占有率都低于 10%

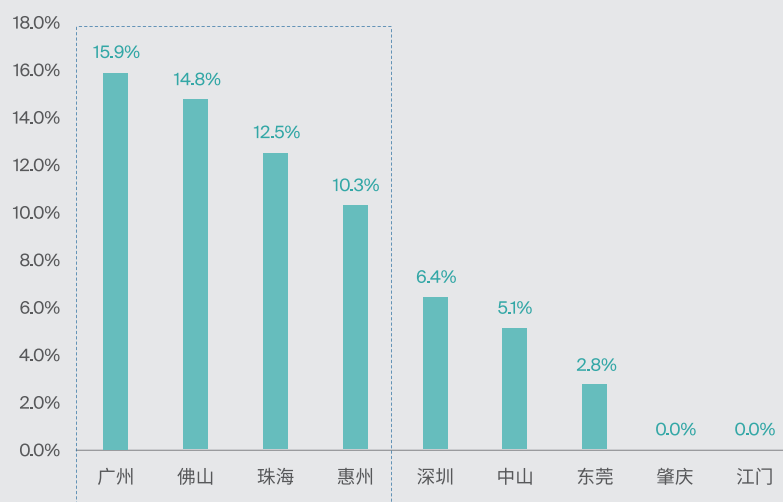
对于粤港澳大湾区主要内地城市的优质零售物业市场研究发现：

广州、佛山的外资开发商所占有的市场份额最高，分别达 15.9% 和 14.8%；

其次为珠海和惠州，分别占 12.5% 和 10.3%。

外资开发商在大湾区优质零售物业市场占有率

图 15



数据来源：莱坊

外资开发商在优质零售物业市场中的地位

在粤港澳大湾区优质零售物业市场中，外资开发商虽然占有率整体较低，但外资开发商对于当地商业物业品质提升，起到了重要作用

在粤港澳大湾区优质零售物业市场中，外资开发商虽然占有率整体较低，但这些外资开发商对于当地市场商业品质提升和发展，起到了重要的作用，当地优质商业项目大多由外资开发商开发；

例如，太古集团在广州的太古汇，凯德的深圳来福士广场，瑞安的佛山



岭南天地等典型优质项目。

调查发现一些在北京、上海布局，但尚未在粤港澳大湾区内地城市布局优质零售物业的外资开发商较多；

由此可见，预计未来大湾区的商业品质可提升发展潜力很大。

优质零售物业租金同国内发达城市比较

粤港澳大湾区内地城市优质零售物业，平均租金为420元/平方米/月，仅为上海、北京的1/4-1/3，具有很大增长空间

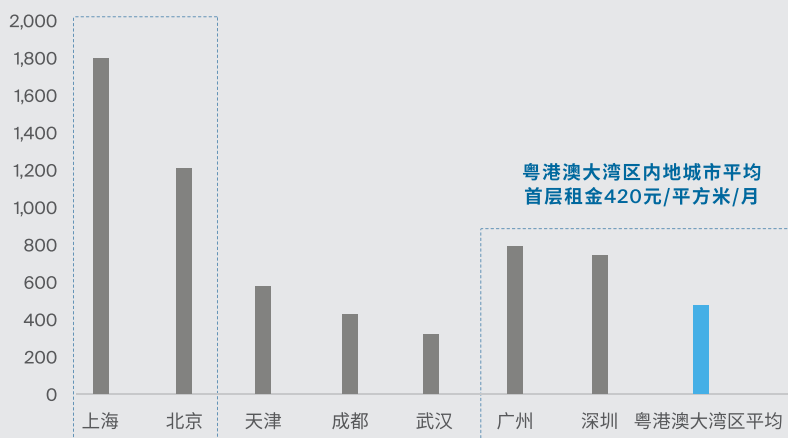
粤港澳大湾区主要内地城市中，平均租金为420元/平方米/月，仅为上海、北京的1/4-1/3；

其中广州、深圳的租金水平最高，但也明显低于上海、北京的水平，具有很大的增长空间。

各城市优质零售物业平均首层租金

图 16

元/平方米/月



数据来源：莱坊

结论及建议

粤港澳大湾区主要城市总人口基数大，新增人口受教育程度高，以及零售总额和人均可支配收入保持较快增长势头，对于消费购买力提供了有力支撑

人口基数

粤港澳大湾区主要城市总人口达 7,099 万人，大湾区近年流入人才中，30 岁以下占 54%，大专以上占 65%。较大的总人口基数为零售消费支出奠定坚实基础；

人均可支配收入

粤港澳大湾区内地各城市人均可支配收入保持 7-10% 较快增长势头，对于消费购买力提供了有力支撑。

零售总额

零售总额中广州遥遥领先，其次为深圳紧随其后，大部分城市增长率都实现 7% 以上较快增长；

粤港澳大湾区优质零售物业供应总量，租金水平，人均优质零售面积都大大低于国内外发达城市，具有巨大发展潜力。建议外资开发商可以加大对于该地区的零售物业布局，填补供应不足，并提升了当地零售物业发展水平

供应需求

- 粤港澳大湾区主要内地城市中，其优质零售物业供应总量大大低于上海、北京的水平；
- 总供应量最大的广州、深圳甚至也略低于成都、天津的供应水平。

人均零售面积

- 粤港澳大湾区人均优质零售面积大大低于国内外发达城市，供应严重不足，具有巨大的发展潜力。

租金水平

- 粤港澳大湾区主要内地城市中，平均租金为 420 元 / 平方米 / 月，仅为上海、北京的 1/4-1/3；其中广州、深圳的租金水平最高，但也明显低于上海、北京的水平，具有很大的增长空间。

外资开发商市场占有率

- 专业外资开发商的零售物业，在当地的市场占有率不高，但对于提升了当地零售物业开发水平不可或缺。部分在北京、上海布局的外资开发商尚未进入大湾区，建议外资开发商可以加大对于该地区的优质零售物业布局，填补供应不足，并提升了当地发展水平。

未来展望

随着粤港澳大湾区发展纲要的落地，大湾区迎来发展机遇期，是我国开发程度最高、经济活力最强的区域之一，在国家发展大局中具有重要战略地位。

其中广州、深圳分别作为国家中心城市和综合性门户城市，国际商贸中心，以及全国性经济中心城市、国家创新型城市等，其地位愈发突出，其零售物业的投资吸引力居内地 9 市之首，继续担当

领头羊带动周边城市的零售业发展。

大湾区其它城市随着居民的人均可支配收入、人均消费支出不断上升，将带动社会消费品零售总额的上升，从而传导至商家增加开店扩张的需求。商家需求的增大必将带动人均优质零售物业面积和平均租金将会逐步上升，同时，预计未来大湾区外资开发的优质零售物业的比例也会稳步上升。

莱坊大湾区零售物业服务团队

林明瀚

高级董事, 业主综合服务

+86 147 1502 5277

simon.lam@cn.knightfrank.com

中国广州市天河区珠江新城华夏路 26
号雅居乐中心 32 楼 G12

陈铁东

中国区高级董事, 战略顾问

+86 21 6032 1769

timothy.chen@cn.knightfrank.com

中国上海市黄浦区太仓路 233 号新茂
大厦 9 楼

黄爱珍

高级董事, 业主综合服务

+86 185 1608 1384

ann.wong@cn.knightfrank.com

中国广州市天河区珠江新城华夏路 26
号雅居乐中心 32 楼 G12

麦海伦

香港高级董事, 商铺部主管

+852 2846 9543

helen.mak@hk.knightfrank.com

香港湾仔港湾道 6-8 号, 瑞安中心 4 字楼

黄一匀

广州分公司总经理

+86 20 8757 4229

even.huang@cn.knightfrank.com

中国广州市天河区珠江新城华夏路 26
号雅居乐中心 32 楼 G12

简家宏

深圳分公司董事总经理

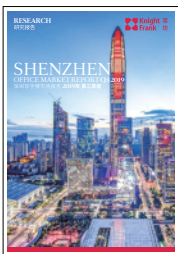
+86 755 3394 7001

ken.kan@cn.knightfrank.com

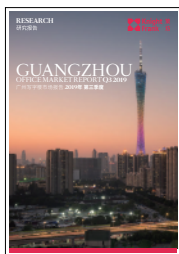
中国深圳市福田区皇岗路 5001 号, 深
业上城南区 LOFT-B 4 楼

莱坊研究团队向众多商业和住宅物业客户, 包括发展商、投资者、金融机构和企业机构提供策略性建议、市场预测和顾问服务。客户均认为我们按其特定需要提供的专业和独立意见能切合他们的需要。

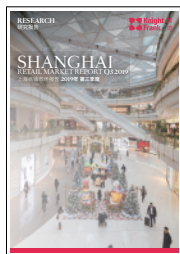
近期市场研究报告



深圳写字楼市场报告
2019 年第三季度



广州写字楼市场报告
2019 年第三季度



上海商铺市场报告
2019 年第三季度



北京写字楼市场报告
2019 年第三季度

浏览莱坊的全球研究报告, 请登入 [KnightFrank.com/Research](https://www.knightfrank.com/research)



关注莱坊微信帐号

扫描二维码, 即时了解更多房产资讯及莱坊研究报告。

© Knight Frank 莱坊 2019

本文件及其内容只提供一般资料, 可能随时变更而不作另行通知。所有图片只供展示用途。本文件并不表示、意图或暗示任何性质的代表或担保。因使用此资料而直接或间接引致的损失或损毁, 莱坊恕不负责。客户应自行确保数据或内容的完整和准确性。本文件及其内容属莱坊所有, 使用者知悉其中的观点, 概念及建议均属莱坊的知识产权所有, 并受版权保护。除了对上述文件作出评估外, 若非已与莱坊达成协议, 任何人不得以任何原因使用这些内容或其部分。本文件在保密的情况下提供给使用者, 除参与评估此文件的人员外, 恕不得向任何人透露。

Knight Frank 莱坊

Newmark Knight Frank Global