

日期：2019年12月18日

## 莱坊发布《粤港澳大湾区优质零售物业市场》专题报告

*广州、深圳其零售物业的投资吸引力居大湾区内地9市之首  
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，潜力巨大  
预计未来大湾区外资开发的优质零售物业的比例会稳步上升*

2019年12月18日（广州/深圳）——全球知名私营房地产顾问服务公司莱坊今日发布《粤港澳大湾区优质零售物业市场研究》专题报告。报告对粤港澳大湾区零售物业市场同内地主要发达城市进行比较研究，包括供应量、吸纳量、租金、人均零售物业面积等多方面分析粤港澳大湾区零售物业市场。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。

### 粤港澳大湾区概况

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，三大发达城市群发展战略。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。全球主要以成型的三大湾区中，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”。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。

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。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。

### 《粤港澳大湾区优质零售物业市场》报告亮点

- 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。
- 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、深圳也略低于成都、天津供应水平。
- 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。
- 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%。

- 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。

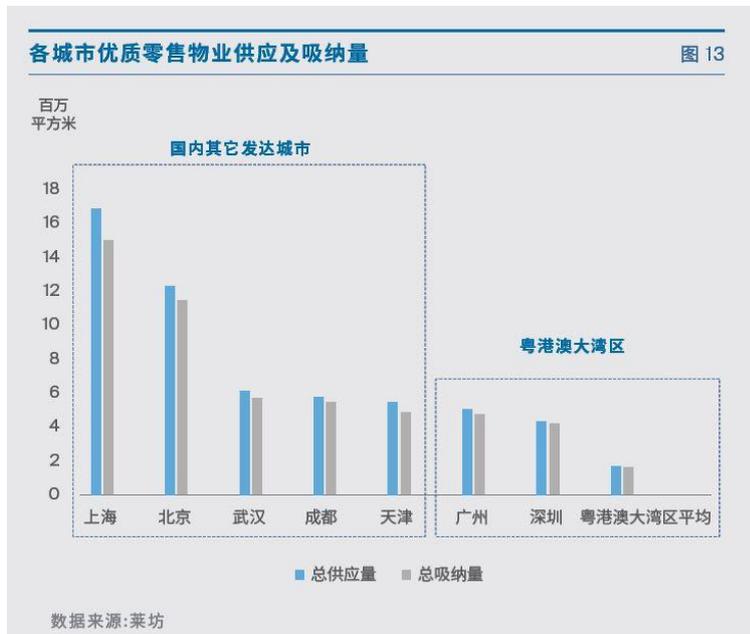
## 各城市零售总额及增长率



## 各城市人均可支配收入及消费支出



## 各城市优质零售物业供应及吸纳量



## 人均优质零售物业面积对比国内发达城市



**莱坊业主综合服务部高级董事林明瀚表示：**“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%。”

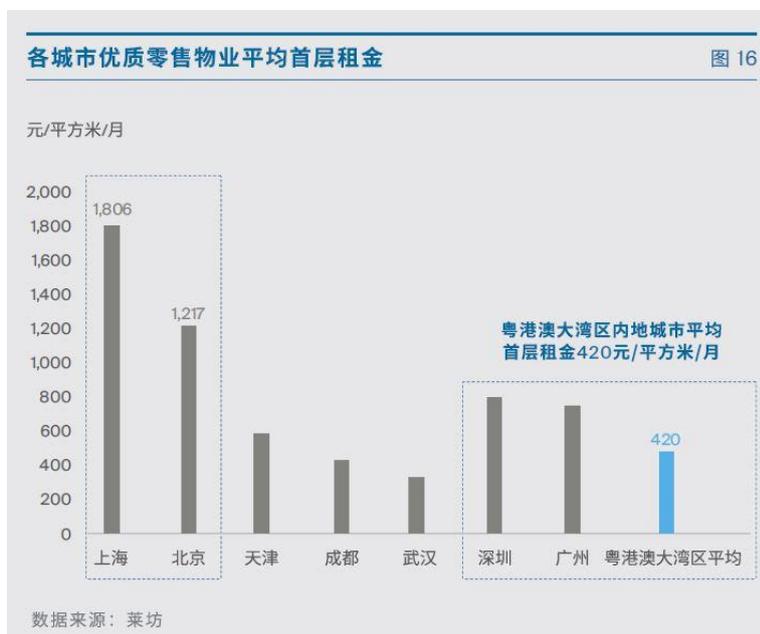
## 外资开发商在优质零售物业市场占有率



**莱坊业主综合服务部高级董事黄爱珍表示：**“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，瑞安在佛山岭南天地等典型优质项目。”

## 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。



**莱坊中国区战略咨询部高级董事陈铁东先生总结表示：**“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。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。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。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。”

**莱坊深圳董事总经理简家宏表示：**“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业发展。”

**莱坊广州总经理黄一匀表示：**“随着大湾区各城市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。而其中提升及优化零售物业的经营和管理水平，也将是这一趋势的重要推动力。”

- 完 -

## 莱坊简介

莱坊是全球知名私营房地产顾问服务公司。莱坊在全球六大洲 60 个国家设有超过 512 个办事处。集团聘有超过 19,030 名专业人士，每年管理总值逾 1.57 万亿美元（相当于 1.12 万亿英镑）的商业、住宅及农业物业，并向各大业主、买家、开发商、投资者及企业客户提供专业建议。以上已包括莱坊的美洲伙伴 Newmark Grubb Knight Frank 和美国伙伴 Douglas Elliman Fine Homes 的数据。

莱坊在大中华房地产市场基础深厚，在香港、北京、上海、广州、深圳、台北及澳门均设有办事处，能为客户在多元化的房地产相关服务上，提供优质的专业建议及解决方案。查询详情请浏览 [KnightFrank.com.cn](http://KnightFrank.com.cn)。

有关莱坊的最新消息，请访问[官网新闻中心](#)  
或关注[官方新浪微博](#)  
或扫描下面的二维码，关注我们的官方微信：

