



疫情之下，深圳商业现状调查

2020 年 5 月



深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司

ShenZhen GuoZiYuan Assets & Real Estate Appraisal Co., Ltd.

目录

一、疫情期间深圳经济运行情况	1
(一) 新冠肺炎疫情及其社会影响	1
(二) 2020 年一季度深圳经济运行情况	1
(二) 2020 年一季度深圳零售物业市场状况	2
二、疫情之下深圳商业状况	4
(一) 疫情影响下深圳消费者行为变化	4
(二) 政府及商场防疫举措	5
(三) 深圳商业规模	6
(四) 深圳商业现状调查	8
三、疫情影响下，深圳商业的危与机	38
(一) 商业状况调查小结	38
(二) 发展与机遇	38

一、疫情期间深圳经济运行情况

（一）新冠肺炎疫情及其社会影响

2020年初，中国爆发新型冠状病毒肺炎，并迅速席卷全球。此次新冠肺炎疫情的肆虐，无论是对我国还是全球，都产生了巨大影响。武汉封城，景点暂停营运，地铁公交停运，从城到村，中国的农历新年本是最欢闹的，没了亲朋相聚，左邻右里房门紧闭，街上也行人零星。一系列防控措施：居家隔离、延长春节假期、企业延期复工、中小学校推迟开学、小区封闭管理等，一再提醒人们对此次疫情的重视。意大利、印度、伊朗、俄罗斯……各个国家先后“封国”，意甲停摆、奥运会推迟……新冠肺炎一遍遍刷新着我们对病毒危害的认知，使我们对于健康的重视，达到了一个前所未有的高度。

经济方面，一方面，疫情在全球范围内加速扩散，不确定性急剧升高，投资者信心受挫，从而引发金融和资本市场动荡；另一方面，各国为控制疫情传播严格限制人员流动和交通运输，对经济按下暂停键，从消费端和生产端两个方面同时对经济运行带来压力。这次全球新冠肺炎疫情，对世界经济的冲击着实很大，旅游、航空、餐饮等行业均是受到了“重锤”。

（二）2020年一季度深圳经济运行情况

2020年一季度深圳市地区生产总值为5785.60亿元，同比下降6.6%。其中，第一产业增加值为5.21亿元，下降9.8%；第二产业增加值为1929.80亿元，下降14.1%；第三产业增加值为3850.58亿元，下降1.8%。

1、规模以上工业增加值降幅收窄

一季度，全市规模以上工业增加值同比下降13.7%，比1-2月收窄4.8个百分点。先进制造业和高技术制造业增加值分别下降9.5%和10.2%，分别比1-2月收窄6.4和4.8个百分点。

2、固定资产投资回升较快

一季度，全市固定资产投资同比下降16.1%，比1-2月回升6.8个百分点。其中，房地产开发投资增长2.1%，非房地产开发投资下降28.2%。在固定资产投资中，基础设施投资下降21.4%，工业投资下降22.7%，其中工业技术改造投资下降34.0%。民间投资下降19.0%。

3、社会消费品零售总额降幅较大

一季度，全市社会消费品零售总额为1533.77亿元，同比下降22.9%，其中，

商品零售下降 21.9%，餐饮收入下降 30.8%。

4、战略性新兴产业小幅下降

一季度，全市战略性新兴产业增加值为 2005.84 亿元，同比下降 8.8%。其中，数字经济增长 4.9%，生物医药下降 2.6%，新材料下降 8.2%，新一代信息技术下降 8.7%，高端装备制造下降 13.3%。

5、规模以上服务业同比微降

全市规模以上服务业（不含金融、房地产开发、批零住餐等行业）1-2 月营业收入同比下降 6.2%。规模以上其他营利性服务业中，信息传输、软件和信息技

6、进出口总额降幅缩小

据海关统计，一季度全市进出口总额为 5747.81 亿元，同比下降 11.7%，比 1-2 月缩小 5.9 个百分点。其中，出口总额为 2915.90 亿元，下降 21.1%，比 1-2 月缩小 5.3 个百分点；进口总额为 2831.91 亿元，增速扭负为正，增长 0.7%，比 1-2 月提高 6.6 个百分点。

7、财政收支负增长，金融存贷款较快增长

一季度，全市一般公共预算收入 905.62 亿元，同比下降 12.8%；一般公共预算支出 963.72 亿元，下降 18.3%。

截至 3 月末，全市金融机构（含外资）本外币存款余额为 89983.31 亿元，同比增长 17.0%；金融机构（含外资）本外币贷款余额为 62607.49 亿元，增长 14.2%。

（三）2020 年一季度深圳零售物业市场状况

2020 年 1-2 月，深圳市社会消费品零售总额同比下降 20.5%，至 1,076.92 亿元。疫情期间住宿及餐饮业所受冲击最为显著，前两月住宿及餐饮零售总额同比下降 23.8%，至 123.45 亿元。

2020 年第一季度，深圳零售物业市场未录得新增供应入市，全市总存量与 2019 年末相若，仍为约 483.0 万平方米。

由于季末才实现逐步复工，业主和品牌方尚未于季内全面开展疫情后的调整性活动。同时，部分项目于季初进行品牌及业态更新调整，但受季中疫情影响，新租户未能如期填补空缺，因此截至季末，全市零售物业市场空置率环比微升 0.2 个百分点，至 4.5%。

受本季度进行的防疫活动影响，餐饮及服务类业态受到显著冲击，租赁需求

有所放缓，态度趋向谨慎；零售类部分业态需求则仍维持平稳。

自 1 月 24 日起，深圳有部分国资背景的业主为租户提供阶段性租金减免，以期与品牌共渡难关。同时由于疫情对零售市场的显著负面影响，本季度于租户而言存在小幅议价的空间。截至季末，全市平均首层租金降至人民币每平方米每月 709.2 元，租金指数环比下降 1.8%。

二、疫情之下深圳商业状况

疫情之下，为抗击疫情发展，国家号召“少聚会，宅在家”，基于对疫情的恐惧，大部分人春节期间均尽量减少走访亲友，减少聚会，宅在家为国家做贡献，即使后续企业复工，也基本上两点一线，线下文娱活动尚未恢复。新冠肺炎疫情导致社会总需求短期受到抑制，产业链终端面对消费者的企业受到冲击最大，比如旅游、餐饮、交通运输等行业内企业，因疫情导致的群体性需求收缩，损失惨重。

（一）疫情影响下深圳消费者行为变化

2020年4月，市消委会联合福田区消委会发布2020年疫情影响下深圳消费者行为变化调研报告，调查发现：

1、疫情期间，消费者外出消费减少，宅经济推动防疫用品消费、食材消费和在线娱乐教育消费增加。疫情期间，垂直电商网站和社区微信点单消费增长较多；超过四分之三的消费者增加基础防疫用品消费；超过六成的消费者减少食品外卖消费；近三成的消费者增加食品类原材料消费、减少个人形象消费；超过半数的消费者增加网络游戏充值消费、视频网站会员消费以及在线教育消费。

2、预计疫情结束后，基础消费逐渐恢复，但享受型消费恢复不足。预计疫情结束后，约四分之一的消费者选择增加食品外卖、食品原材料和个人形象消费；约五分之一的消费者减少公共交通出行，选择增加环保出行或私家车出行；约四分之一的消费者减少奢侈品、外出旅游及聚餐娱乐消费。

3、受疫情影响，消费者消费更加保守、理性。疫情影响下，六成的消费者选择正常消费，超过三成的消费者选择削减开支；而受疫情影响收入下降的受访者，大部分则选择削减开支。对于生活日用品、食品、个人形象、交通出行、娱乐等各项消费，大部分消费者能接受的价格上涨幅度在5%以内；当下各区发放的消费券对近半数的消费者有吸引力。

4、防疫常态化，疫后卫生安全防护仍将成为消费者关注的重点。超过七成的消费者对于已经开放的、人流密集的公共消费场所仍感到紧张，会减少外出频率；近半数的消费者将保持现有基础防疫物资消费不变。

消费是经济发展的重要动力，一端连接着民生需求，一端连接着复工复产的企业、商家。在优化消费环境，提升消费信心的大环境下，深圳市各繁华商圈商

场、购物中心恢复正常营业，餐饮业堂食服务陆续重启，消费市场逐步回暖，同时各区发放的消费券也对消费产生了明显的提振作用。但当下消费者消费动力不足，对于去人员聚集场所消费还是比较谨慎。

（二）政府及商场防疫举措

1、政府

为了更有效对抗疫情，深圳出台了多项优惠措施，包括减免物业租金、免除基本电费、延期缴纳和减免税款等。

减免物业租金。对租用市、区政府以及市属、区属国有企业持有物业（含厂房、创新型产业用房、写字楼、农批市场、商铺、仓储物流设施、配套服务用房等）的非国有企业、科研机构、医疗机构和个体工商户，免除 2 个月租金。对承租市、区两级公租房、人才住房的非国有企业或家庭（个人），免除 2 个月租金。积极鼓励倡导社区股份合作公司、非国有企业、个人业主参照国有企业做法减免物业租金。

返还企业城镇污水处理费。对受疫情影响的各类企业返还 6 个月的城镇污水处理费。

减轻工商企业用电成本。免除全市工商企业 2 月份当月缴交两部制电费中的基本电费，由市财政代缴。各工业园区和商业楼宇的物业管理部在收缴电费时不得向用电企业收取已经被免除的基本电费。

依法依规延期缴纳和减免税款。对因疫情影响不能按期办理纳税申报的，由企业向税务部门申请办理延期申报。对生产经营困难、符合延期缴纳税款条件的，由企业向税务部门申请办理延期缴纳，延期缴纳期限最长不超过 3 个月。对受疫情影响的困难企业免征 3 个月的房产税、城镇土地使用税。

发放消费券。自 3 月底开始，深圳市罗湖区、福田区、光明区、宝安区、南山区、龙华区、龙岗区均通过微信平台发放了电子消费券，截至目前，面向深圳市民发放消费券总价值超 4 亿元。

2、商场

受新型冠状病毒感染肺炎疫情影响，不少人在本是消费旺季的春节期间选择待在家里。然而市民“闭门不出”难以产生消费，零售企业面临着租金压力。随着疫情的控制，商场逐渐恢复人流，运营方需在做好防护措施的同时提升业绩，落实各项措施，共度时艰。

暂时休业或缩短营业时间。疫情严重时期，响应国家防疫口号，同时减低运营成本，大部分商场缩短了营业时间，小部分商场有暂时休业。

做好防疫措施。对于商场的出入口、电梯扶手、电梯轿厢、停车场等公共区域实施了定时消毒工作，全力营造健康、安全的公共环境。工作人员均佩戴口罩，并每日定时测量体温。做好入门体温检测，有部分商场采用自动测体温仪器。

减免合作商户租金。深圳大部分商场给合作商户提供了租金优惠，多为减免或减半疫情严重时期 8 天/16 天租金。

大力推进“云购”新模式。在疫情防控的关键时期，线下生意的深圳各大购物中心，开始在线上购物纷纷发力，如组建微信群、推送门店微信、发力线上商城、直播带货、购物小程序等服务形式。

（三）深圳商业规模

随着经济社会发展和居民消费水平的提高，深圳商业快速发展，规模不断扩大，现代化水平日益提高，形成较为完善的商业网点体系，截至 2018 年底，全市零售、餐饮和批发网点营业总面积达 7395 万平方米，深圳市商业总面积年均增长率（计划）控制在 5% 以内。

2019 年入市项目 12 个，总体量 109.7 万平方米，入市情况与 2018 年 110 万平方米的体量基本持平，而且 2019 年开业的商业全部为深圳本土企业投资开发。

2019年深圳新开商业情况汇总（>3万m ² ）					
序号	行政区	项目名称	体量（万m ² ）	开发商/运营商	开业时间
1	福田区	深圳One Avenue卓悦中心	28.6	卓越/金地/大百汇	2019年9月12日
2	宝安区	宝安大仟里	16	宏发商业	2019年12月24日
3	光明新区	光明大仟里	15	宏发商业	2019年9月28日
4	南山区	深圳云城万科里	8	深圳万科商业	2019年5月25日
5	南山区	深圳塘朗城广场	6	深圳地铁	2019年7月26日
6	南山区	益田·假日里	5	深圳众冠股份（益田集团）	2019年9月28日
7	南山区	恒裕·香悦里	4.1	恒裕集团	2019年9月7日
8	龙岗区	荣德space	6	深圳中爱联实业	2019年9月28日
9	龙岗区	东部星悦天地	5	东部开发	2019年3月29日
10	龙华区	壹方天地B区	9	壹方商业	2019年7月28日
11	龙华区	大唐时代广场	4	深圳市大唐投资发展	2019年11月29日
12	龙华区	深圳幸福城1979圈圈	3	深圳市永晋盈投资	2019年1月

至 2019 年底，深圳共拥有已开业购物中心、奥特莱斯和特色商业街超过 161 个，自 2002 年深圳第一家真正意义上的购物中心中信城市广场开业，到 2018 年的深圳湾万象城开业，全市累计已开业优质零售物业建筑面积超过 1000 万平方米，再加上在建购物中心的体量，和国际标准的人均 1 平方米购物中心面积相比，深圳的人均购物中心体量确实显示出饱和甚至过剩的征兆。南山、福田等商业中

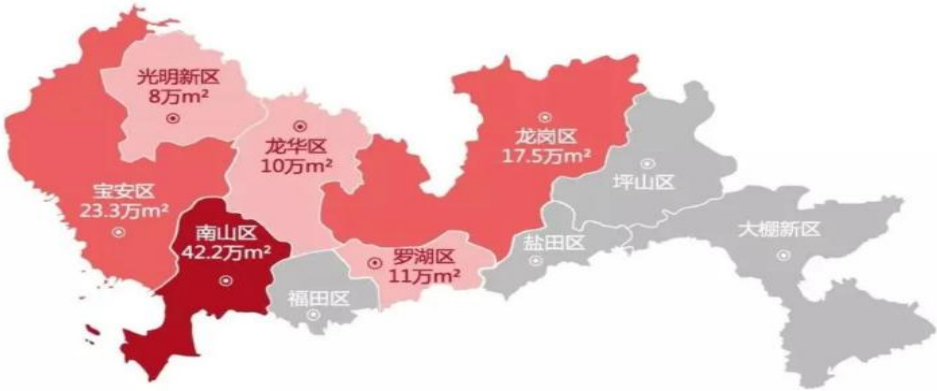
心强者恒强，龙岗、宝安等商业副中心逐渐走向成熟，深圳商业多中心形态初显。

在 2020 年预计将会有 120 万平方米商业开业，这个数字与 2019 年基本持平。

2020年深圳计划开业商业情况汇总（>3万m ² ）					
序号	行政区	项目名字	体量（万m ² ）	开发商/运营商	计划开业
1	南山区	西丽宝能环球汇	13.2	宝能商业	5月
2	南山区	后海鹏润达奥特莱斯	13	鹏润达	5月
3	南山区	Well link city	6	金桥集团/兆邦基集团	5月
4	南山区	汇港二期	6	招商蛇口	5月
5	南山区	半岛城邦-日子里	4	南海控股	12月
6	罗湖区	深业泰富广场	6	深业集团	12月
7	罗湖区	东门信和广场	5	信和商业	12月
8	光明区	中粮云景广场	3	大悦城控股	7月
9	龙华区	红山6979	10	招商华侨城	12月
10	龙岗区	平湖印象里	5.5	印力	1月
11	龙岗区	坂田湾畔	4.5	阳光湾畔百货	5月
12	龙岗区	牧云溪谷	4	惠州瑞锦丰实业	12月
13	龙岗区	东大街佳纷天地	3.5	佳兆业	12月
14	光明区	中粮云景广场	5	中粮地产	5月
15	宝安区	福城万达广场	8	万达商管/福城集团	10月
16	宝安区	Icon mall	7.2	汇邦置业	10月
17	宝安区	星航华府天虹	4.3	天虹股份	3月
18	宝安区	前海HOP国际	3.8	闽泰地产	8月
总计			120		

最大体量的项目集中于南山区，西丽和后海会有大体量项目入市，待入市的商业体量第一，共有 42.2 万平方米，南山的商业能级有望进一步提升。商业中心持续增强，同时外溢趋势明显，原关外区域商业价值逐步提升，商业副中心逐渐走向成熟，未来深圳多商业中心形态加强。

2020年深圳待入市商业体量分布



（四）深圳商业现状调查

本次调查范围为深圳市部分购物中心及临街商铺，主要是通过五一假期，实地走访，感受商业物业的现状，了解其人流量、业绩、租金、营业时间等方面的变化。

1、购物中心

A、调查信息表

调查信息表

序号	所在区	名称	概况	体量 (m²)	业态	人流量 (变化)	营业额 (变化)	售价 (变化)	租金（变化）	营业时间（休业、开业日期）	空置率	总结(备注)
1	福田	星河 COCO PARK	位于福田中心区商圈、深圳福田CBD 内，是深圳唯一的公园版情景式购物中心。规划地下两层，地上4层及顶层花园，涵盖商务交际、文化交流、社会聚会、休闲娱乐与日常消费等多元业态。	8.5 万	影院、服饰、精品超市、餐饮、娱乐等	人流量至5月1日已恢复如前，变化不大	二月份明显下降，三月中旬开始逐渐复苏	自持	减半1月25日-2月8日15天租金	疫情严重时期，有缩短营业时间，部分商户短期关闭，现已恢复正常	空置率约3%	五一期间人流较大，偶见一两个商铺空置或改造升级
2	福田	百花新天地	位于华强北及笋岗商圈的中心地带，南临红荔路，与华强北商业区接壤，北依笋岗西路与八卦岭工业园区为邻，东接上步中路与园岭隔街相望，西通华强北路。	3 万	80%为培训机构，其他少数为美容、健身、餐饮等	当前很少	——	——	一楼80多平300元/m²/月，二楼220平方现在220元/m²/月	培训机构休业（开业日期待定）	1楼内铺、2-4楼大部分空置	培训机构现在都未开业，大品牌培训机构比较坚挺，部分小品牌培训机构撤离
3	福田	百花文化中心	位于福田区上步中路与百花二路交界处百花园一期裙楼	2 万	培训机构、兴业银行、星巴克	少（未开学）	——	——	二楼210平，租金210元/m²/月，四楼472平，租金150元/m²/月	培训机构未开业	约50%	培训机构现在都未开业，一部分培训机构撤离

调查信息表

序号	所在区	名称	概况	体量 (㎡)	业态	人流量 (变化)	营业额 (变化)	售价 (变化)	租金 (变化)	营业时间 (休 业、开业日期)	空置率	总结(备注)
4	罗湖	茂业百货	茂业百货位于深圳市罗湖区东门中路 2047 号，地处东门商圈，地上共 11 层，地下 3 层，	4.7 万	负 1 层：餐饮；1 层：化妆品、黄金珠宝、手表等；2-3 层：女装相关；4-5 层：女装、内衣等；6 层：男装相关；7 层：休闲类；8 层：童装、玩具等；9 层：运动户外等；10 层、11 层：餐饮	人流量大概为平时 5-6 成，五一期间人流量较多	为平时 6 成左右	不售	未获知	2 月 3 日前短暂休业又恢复营业，缩短了营业时间，现照常营业（周一至周四 10:00-22:30;周五至周日 10:00-23:00）	基本满租	2 月及 3 月上旬，客流量、销售额较差，3 月中下旬至 4 月初的整体客流量、销售额已恢复到去年同期的 60%。
5	罗湖	太阳百货	太阳广场楼总楼高 9 层，地面 7 层，地下两层，1—6 层为利联公司下属自营的太阳百货，7 层为写字楼	7 万	1 层：珠宝、化妆品、精品钟表等；1 层夹层：顺电、优衣库等；2 层：女装、化妆品、配饰等；3 层：女装、皮鞋皮具、内衣等；4 层：男装、男鞋、男包等；5 层：运动、床品等；6 层：太阳影城、餐饮、美容美发等	人流量大概为平时 5-6 成，五一期间人流量较多	为平时 6 成左右	不售	未获知	疫情期间未休业，缩短了营业时间 11:00-19:00, 现照常营业（周一至周四 10:00-22:30;周五至周日 10:00-23:00）	基本满租	疫情期间，电影院未开业。“五一”当天太阳百货客流量突破 10 万人次。
6	罗湖	IBC MALL	水贝集团依托水贝片区珠宝产业资源，以珠宝文化为主题打造，共 7 层，其中地下一层 B1 与地铁	6 万	主力店：盒马鲜生、中影影院。美妆、餐饮、服饰、超市等	五一期间人流量一般	有餐饮店表示，三月份营业额	自持	减半 1 月 25 日-1 月 31 日 7 天租金	疫情期间未休业，有缩短营业时间	基本满租	——

调查信息表

序号	所在区	名称	概况	体量 (m²)	业态	人流量 (变化)	营业额 (变化)	售价 (变化)	租金 (变化)	营业时间 (休 业、开业日期)	空置率	总结(备注)
			3 号线的水贝站 A 出口连接, 地上 一层 L1 的广场对接 B 出口。				约为以往 的 30%					
7	罗湖	喜荟城	喜荟城是百仕达乐湖裙楼部分, 占据了 1-3 层, 定位为社区型的 中高档购物中心, 涵盖观光、购 物、商务、休闲和娱乐等高端消 费内容, 目标人群为周边小区的 中产家庭	6 万	喜荟城引进了吉之岛、 洲立电影、圣丰城酒 家、西湖春天、完美美 容、GSD 纤体塑身馆等 等, 以时尚、亲子、美 食为三大主题。	五一期间 人流量一 般	有所下降	自持	减半 1 月 25 日-1 月 31 日 7 天租金	疫情期间未休 业, 疫情严重时 期有缩短营业时 间: 11: 00-19: 00	基本满 租	——
8	罗湖	华润万象 城	位于罗湖宝安南路, 与大剧院地 铁站接驳, 总建面 20.8 万平方米, 其中购物中心一期约 18.8 平方 米, 是华南区域最高端的超大型 购物中心, 云集了众多的国际品 牌, 于 2004 年开业。	20.8 万	整合了百货公司、国际 品牌旗舰店、时尚精品 店、美食广场、奥运标 准室内溜冰场、大型动 感游乐天地、多厅电影 院等元素, 为深圳居民 及游客提供一站式购 物、休闲、餐饮、娱乐 服务。	有所下降, 五一节日 期间人流 较多, 逐渐 恢复	二月份明 显下降, 三 月中旬开 始逐渐复 苏	自持	免除 1 月 25 日-2 月 9 日 16 天租金	疫情严重时期, 有缩短营业时 间, 部分商户短 期关闭, 现已恢 复正常	负一层 空置率 约 30%, 楼上各 层空置 率约 5%	大剧院地铁链接万 象城通道商铺空置 较多, 万象城商场 入口采用智能测 温, 负一层开辟新 的美妆区域, 负一 层部分商铺空置或 升级。服务台了解, 不对外招商。
9	罗湖	KK MALL	位于深圳罗湖区蔡屋围金融中心 商圈核心位置, 毗邻深南大道、 红岭中路、无缝衔接地铁大剧 院站。地上四层, 地下一层。设	8.35 万	影院、服饰、精品超市、 餐饮、娱乐等	有所下降, 五一节日 期间人流 较多, 逐渐	二月份明 显下降, 三 月中旬开 始逐渐复	自持	减半 1 月 25 日-2 月 8 日 15 天租金	疫情严重时期, 有缩短营业时 间, 部分商户短 期关闭, 现已恢	空置率 约 3%	现人流基本恢复正 常, 现场空置率较 低, 服务台了解, 仍有商铺或场地招

调查信息表

序号	所在区	名称	概况	体量 (m²)	业态	人流量 (变化)	营业额 (变化)	售价 (变化)	租金 (变化)	营业时间 (休 业、开业日期)	空置率	总结(备注)
			深圳首家 UA IMAX 影城、国际时尚流行服饰、国际高端特色美食及 blt 时尚超市。			恢复	苏			复正常		商。
10	罗湖	嗨时代 Hicity(海 珑华苑)	深圳市罗湖区凤凰路，于 2016 年 8 月开业，商业共 3 层。	2 万	1F: 饮品 (门店位: 星巴克, 都可、喜茶、有茶等)、天虹超市、美食城、中庭位: 眼镜店、美容护肤、服装等 2F: 餐饮、护肤、美甲、乐高教育、家居用品、健身中心 3F: 教育培训机构	有所下降, 减少至平时 1-2 成	随人流量减少而有所下降	不售	1F: 有铺位店面 280 元/平 2F: 150 元/平	如常	一楼美食城内经营店铺减少约 50%、其他正常营业; 二楼、三楼较多空置	已有铺面照旧, 新入驻商家根据经营业态及规模有谈价空间, 但幅度不大 (5-20 元/平左右)
11	罗湖	京基凤凰 印象商业 广场	位于深圳市罗湖区黄贝岭凤凰路和清平路交汇处 (凤凰酒店西侧), 商业位于地下 1 层, 地上 1-4 层	1.6 万	负 1F: 餐饮 (巴蜀风)、培训 (少儿篮球馆)、美容中心 1F: 业态混乱, 中庭位: 服装、手机维修、美甲; 铺位: 餐饮、美发店、口腔诊所 2F: 中庭位: 服装、护肤店、玉器店; 铺位:	受疫情影响, 人流明显下降 3 成左右	随人流量减少而有所下降	自持	原租金: 一楼中庭位 300 元/平, 二楼铺面位 240-260 元/平 (约 40-50 平铺面) 据了解, 新入驻租金可谈空间大	如常	负一楼: 70%; 一楼: 20%; 二楼 30-40%	商业经营形式有开发商运营和小业主自主管理, 商业业态较为混乱。受疫情影响, 较多铺面撤场, 儿童游乐场和影院未营业, 人流量较之前少了很多

调查信息表

序号	所在区	名称	概况	体量 (m²)	业态	人流量 (变化)	营业额 (变化)	售价 (变化)	租金 (变化)	营业时间 (休 业、开业日期)	空置率	总结(备注)
					餐饮、屈臣氏、美容美 甲 3F: 凤凰影院							
12	南山	深圳海岸城购物中心	深圳海岸城位于南山商业文化中心区，整个购物中心分为地上 5 层，地下 2 层（地下二层为地下停车场）	12 万	超市、影院、服装、餐饮等	五一期间人流量多	减少	自持	免除 1 月 25 日-2 月 9 日 16 天租金，据中原介绍：海岸城疫情期间降租情况，目前租金大概在 400-500 多	疫情期间未休业	基本满租	海岸城 2019 年做了大调整，除外立面外也加大美妆品牌的布局。引入了阿玛尼、植村秀、STENDERS 施丹兰、Sisley、CPB、Dior 迪奥·后台彩妆概念精品店等品牌。
13	南山	宝能 all City 购物中心	宝能 all City 购物中心南山店位于广东深圳南山区中心路，分南北两区，地上三层，地下二层，双层连廊跨越南北两区	11 万	超市、影院、服装、餐饮等	五一期间人流量较少	减少	自持	未获知	疫情期间未休业	基本满租，教育培训目前未营业	——
14	南山区	益田假日里(众冠时代广场)	位于深圳南山西丽片区，地处南山区”三环一带”发展轴核心，是众冠股份与益田旅游商业集团携手打造的集购物、餐饮、文化、娱乐、办公、酒店于一体的深圳	5 万	B1: 生活休闲; L1: 潮流服饰、休闲轻餐、珠宝数码; L2: 书店、服饰、肯德基; L3: 教育培训、运动服饰; L4:	明显下降，减少至平时约 3 成	有所下降	不售	未获知	——	空置率 10%左右	受疫情影响较大，电影院培训机构尚未营业，餐饮门店人流较正常减少很多，但随着疫情控

调查信息表

序号	所在区	名称	概况	体量 (m²)	业态	人流量 (变化)	营业额 (变化)	售价 (变化)	租金 (变化)	营业时间 (休 业、开业日期)	空置率	总结(备注)
			南山西丽旗舰商业项目，为中国首家 24 小时 020 潮圣地。		电影院、餐饮、健身； L5: 餐饮、配套							制，逐步恢复中
15	南山区	欢乐颂	南山区南新路，地上 5 层地下 2 层，包含主题百货、华润万家主力超市、餐饮、美容美发等经营品类，是欢乐颂购物中心全国签约项目当中的 MINI 版本。	3.2 万	负一层为停车层、华润超市；一层为鞋履皮具、珠宝首饰、化妆品、面包店、潮流精口；二层为品牌女装、餐饮；三层餐饮、品牌男装、游乐场；四层餐饮、运动品牌、童装；五层餐饮、影城	较疫情前 人流量减少 20%左右	有所下降	不售	——	百货业态疫情严重期间有暂停营业，已恢复正常	3%左右	三层品牌男装区有少量空置区域
16	南山区	宝珠花园商场	位于南山区西丽珠光路，共 3 层商场	1.3 万	华润万家、临街地产、餐饮、联通、水果茶等	超市缘故，人流量多，	有所下降	不售	商场整租给华润万家，华润万家免去所有合作租户 2020 年 1 月 25 日至 2 月 8 日(年初一至年十五)共计 15 天的租金	——	空置率 5%左右	随流动逐步解封，已恢复如前，3 层服饰及培训受影响较大，培训未营业
17	盐田区	壹海 MALL	沙头角首个山海商业综合体，定位较高端，共 4 层	4 万	1F: 饮品、服装、数码、鞋类、包；2F: 餐饮、	2 家服装	下降	自持	减半 2 月 1 日-29 日整月租金	10:00——22:00	3%	商场未受太大影响

调查信息表

序号	所在区	名称	概况	体量 (m²)	业态	人流量 (变化)	营业额 (变化)	售价 (变化)	租金 (变化)	营业时间 (休 业、开业日期)	空置率	总结(备注)
					服装、零售; 3F: 教育 培训、餐饮、服装、儿 童游乐场; 4F: 美容、 美发、餐饮、服装	未营业						
18	盐田 区	海山道一 号(广富百 货)	1、2 层为商业, 3 层及以上为住 宅	2 万	一楼街铺: 中国银行、 餐饮、中介、面包店、 零售、饮品、服装; 一 楼内铺: 服装、鞋、国 美电器、餐饮、饮品、 旅游; 二楼: 教育培训、 电影院、超市、服装、 床品、母婴店等	一定影响	下降	自持	街铺租金未有变 化	10:00——22:00	一层 20%, 二 层 10%	1、一楼服装柜台受 疫情影响较大, 已 撤走 5-6 家档次一 般品牌, 大品牌未 受太大影响; 二楼 目前教育培训、电 影院均未营业, 其 他正常营业; 2、商 场受疫情有一定影 响, 也和壹海 MALL 开业吸引走大部分 人流有关, 另也和 招商有一定关系
19	龙华 区	天虹购物 中心(龙华 九方)	龙华中心区天虹购物中心位于深 圳市龙华区民治街道人民南路, 属新城商圈, 约 7 万平方米, 商 业辐射力强, 周边高档住宅林立, 商业氛围成熟。距离深圳北站仅	12 万	餐饮、服饰、超市、培 训等	人流量大 概为平时 5-6 成, 五 一期间人 流量较多	大概五成	自持	为商户减免 2020-01-25 至 2020-02-08 (正 月初一到十五) 租金	1. 31-2. 9 营业 时间调整为 12:00-18:00, 场 内华润超市营业 时间调整为	基本满 租, 刺激 消费, 基 本都有 打折,	原为龙华九方购物 中心, 2019 年 12 月 9 日, 天虹公告 租赁福田区中航城 和龙华区中航天逸

调查信息表

序号	所在区	名称	概况	体量 (m²)	业态	人流量 (变化)	营业额 (变化)	售价 (变化)	租金 (变化)	营业时间 (休 业、开业日期)	空置率	总结(备注)
			一站地铁的距离, 属双地铁口物 业, 距 4 号线、6 号线 (在建) 的 红山地铁站步行约 5 分钟							8:00-18:30	5-9 折 不等	花园两个项目, 用 于开设购物中心。 并确定 2020 年 1 月 1 日起, 正式承租。
20	龙华 区	鹏润达环 球服贸广 场	鹏润达·环球服贸广场位于深圳 龙华区腾龙路和中梅路交汇处, 是地铁 4、6 号线红山站双地铁口 的商贸物业, 项目是集批发、零 售、展销、电商、居住和办公设 计为一体的 6 大全功能商城。	6 万	一、二层: 服饰、餐饮 三层: 培训机构四层: 培训机构及美容美体	人流量大 概为平时 5-6 成, 五 一期间人 流量较多	一、二成	自持	照旧	——	一层约 20%, 二 层约 90%, 三、 四层基 本空置	——
21	龙岗 区	万科红生 活广场	位于深圳市龙岗区布吉深圳市锦 龙路 89 号, 靠近 5 号线百鸽笼地 铁站	3.6 万	主力店: 沃尔玛超市, 服装城、餐饮、教育培 训	一定影响	下降	——	目前入口拐弯处 实用面积 70 m², 170 元/m²/月, 内 铺租金约 70-100 元/m²/月 (无转 让费)	服装城、培训机 构大部分未营业	一二楼 空置约 40%	人流量少, 基本以 培训行业为主, 负 一层超市人流量较 楼上大
22	龙岗 区	万象汇	深圳市龙岗区翔鸽路, 与 5 号线 百鸽笼地铁站接驳, 2018-4-26 开 业, 定位偏向中端的年轻化路线, 力求做创新智慧型的购物中心, 打造成为区域型消费中心。	12 万	主力店: 华润万家、万 象影城, 餐饮、服装、 教育培训等	人流量较 大, 影响较 小	影响较小	自持	华润集团对全国 各商业项目 (万 象城、万象天地、 万象汇、五彩城、 凤凰汇) 所有店	疫情严重时期, 有缩短营业时 间, 部分商户未 开业, 现已恢复	5%	现时人流量较大, 但较以前稍有减少

调查信息表

序号	所在区	名称	概况	体量 (㎡)	业态	人流量 (变化)	营业额 (变化)	售价 (变化)	租金 (变化)	营业时间 (休 业、开业日期)	空置率	总结(备注)
									铺春节期间的租金进行减免支持, 免除 2020 年 1 月 25 日至 2 月 9 日期间租金。			
23	龙岗区	华南城 1 号交易广场	深圳市龙岗区平湖街道	5 万	B1F: 休闲潮流、都会女装、时尚内衣、美食街; 1F: 名媛服饰、鞋履皮具、名仕精品、运动风尚、休闲餐饮; 2F: 绅士服饰、运动户外、餐饮美食; 3F: 儿童服饰、儿童培训、儿童配套、跨境商品、家居生活等	明显下降, 减少至平时 2-3 成	下降至平时三成	——	照旧	疫情严重期间, 缩短营业时间: 10:30-17:00。现已恢复正常	空置率 30%	华南城 1 号交易广场共 8 层, 其中地下 2 层, 地上 6 层, B2F 为地下停车场、B1-3F 为华盛奥特莱斯购物中心、4F-6F 为华南城电商产业园 (办公)
24	龙岗区	熙璟城	深圳市龙岗区平湖街道富安大道	4 万	餐饮、服装、超市、培训、电影院等	疫情紧张期间, 人流极少, 五一前三天人流较正常	下降至平时一、二成	——	减半 1 月 25 日-1 月 31 日 7 天租金	如常	15%	疫情期间, 培训、电影院、部分餐饮店尚未开业, 有一家健身房因拖欠租金已关闭
25	龙岗区	佳华领汇	位于龙岗布吉镇坂田街道大发埔社区吉华路 635 号, 商场地下一	8 万	B1 层是超市; L1 层以时尚零售、服饰和快餐	五一期间人流量多	有所下降	——	减半 1 月 25 日-1 月 31 日 7 天租金	疫情期间未休业	10%	——

调查信息表

序号	所在区	名称	概况	体量 (m²)	业态	人流量 (变化)	营业额 (变化)	售价 (变化)	租金 (变化)	营业时间 (休 业、开业日期)	空置率	总结(备注)
			层，地上六层，于 2017 年开业，是百佳华旗下首创城市 MAX 商业综合体，也是坂田首个一站式购物中心。		饮为主导，L2 主打女装品牌，L3 以儿童配套与娱乐吸引家庭消费者；L4 以运动休闲品牌和特色餐饮为主；L5、L6 以影院餐饮吸引客流。							
26	龙岗区	阳光湾畔	位于龙岗区五和大道，近五和地铁口，商场共四层	2 万	美妆、餐饮、服饰、超市等	五一期间人流量一般	有所下降	——	未获取	疫情期间未休业	基本满租	——
27	龙岗区	横岗天虹商场	位于深惠公路与湛宝路交汇处信义湛宝大厦裙楼，共四层。	2.5 万	经营品类主要包括：化妆品、鞋类、服装、皮具箱包、钟表首饰、儿童用品、床上用品、体育用品等商品及部分餐饮配套。	较疫情前 人流量减少 30-40% 左右	二月份明显下降，三月中旬开始逐渐复苏，	自持	信义地产：免除 1 月 25 日-2 月 8 日 15 天租金 天虹商场：免除 1 月 25 日-2 月 8 日 15 天租金	百货业态疫情严重期间有暂停营业，后缩短营业时间，于 3 月中旬恢复正常营业时间	5%左右	部分商户称四月份营业额未及以往 50%。超市正常营业，餐饮影响大，部分商铺结业
28	宝安区	壹方城	深圳最大的购物中心，地处宝安中心区新湖路，宝安中心地铁 F 出口，由负二至五层的商业综合体，主力店多达 15 个以上，10 万 m² 停车层，400+个品牌，100 家餐饮，还带来了 66 个深圳首家。	36 万	负三层停车场为主，有名表维修、干洗等少量商家；负二层停车场、轻餐饮、手机、小商超，连接地铁口；负一层餐饮为主、运动、服装、饰品；一层品牌护肤、	较疫情前 人流量减少 20-30%	有所下降	自持	减半 1 月 25 日-2 月 8 日 15 天租金	已恢复正常	2%以内	健身房、影城、KTV 暂未开放，有少量餐饮店、早教场所正重新包装

调查信息表

序号	所在区	名称	概况	体量 (㎡)	业态	人流量 (变化)	营业额 (变化)	售价 (变化)	租金 (变化)	营业时间 (休 业、开业日期)	空置率	总结(备注)
					服装、精品、品牌餐饮； 二层鞋履皮具、服装、 家居；三层书店、电器 店、美食、运动；四层 餐饮、影城、早教；五 层餐饮、健身房、KTV 等							

B、购物中心相关照片：



星河 COCO PARK



星河 COCO PARK



百花新天地



百花新天地



百花文化中心



茂业百货



茂业百货



茂业百货

购物中心相关照片：



太阳百货



太阳百货



IBC MALL



IBC MALL



喜荟城



喜荟城

购物中心相关照片：



华润万象城



华润万象城



KK MALL



KK MALL



嗨时代 Hicity



嗨时代 Hicity

购物中心相关照片：



京基凤凰印象商业广场



京基凤凰印象商业广场



深圳海岸城购物中心



深圳海岸城购物中心



宝能 all City 购物中心



宝能 all City 购物中心

购物中心相关照片：



益田假日里



益田假日里



欢乐颂



欢乐颂



宝珠花园商场



宝珠花园商场



壹海 MALL



壹海 MALL

购物中心相关照片：



海山道一号（广富百货）



海山道一号（广富百货）



天虹购物中心（龙华九方）



天虹购物中心（龙华九方）



鹏润达环球服贸广场



鹏润达环球服贸广场



万科红生活广场



万科红生活广场

购物中心相关照片：



万象汇



万象汇



华南城 1 号交易广场



华南城 1 号交易广场



熙璟城



熙璟城

购物中心相关照片：



佳华领汇



佳华领汇



阳光湾畔



阳光湾畔



横岗天虹商场



横岗天虹商场

购物中心相关照片：



壹方城



壹方城



壹方城



壹方城

C、小结

本次调查了深圳各区部分购物中心，普遍于疫情严重期间一月中至三月初，人流量骤减，业绩随之大滑坡，大部分商场有采取暂时休业或缩短营业时间措施来减少成本支出。同时，深圳国企、地产商等物业运营方先后发布对旗下租户实施适度减免租金的政策，大部分商场运营方响应市、区倡议，适当减免各类经营主体租金，疫情面前，共克时艰。

三月中旬，随着疫情的有效控制，商场均恢复正常运行，人流量也逐渐提升，周边楼盘多、居住密集的商场人气得到了更快的复苏，部分商场客流已恢复至七、八成。网红餐饮、火锅、轻食、茶饮等，是所有业态中人气复苏最快的，零售复苏相对缓慢，娱乐业态大部分暂未大范围复工。

2、临街商铺（住宅底商、商业街）

A、调查信息表

调查信息表											
序号	所在区	名称(楼盘/道路)	概况	业态	人流量(变化)	营业额(变化)	售价(变化)	租金(变化)	营业时间(休业、开业日期)	空置率	总结(备注)
1	福田	百花里	位于福田区白沙岭百花三路南天商业楼，共2栋2层，地段优越，学生消费群体大	餐饮、便利店、房产中介、培训机构等	少（未开学）	减少	临街商铺，报价11-29万	临街商铺，报租金500-1200	除了启英教育未营业，其他均在营业	少量空置	据中介介绍，百花里的租金是百花片区最高的
2	福田	连城新天地	位于深圳CBD核心地段，主要连接会展中心及购物公园地铁站厅之间的主题购物休闲商业街，项目跨度长达663米，建筑面积约为2.7万平方米，19个地下出入口与周边福田COCO Park等多座购物中心、甲A级写字楼直接连通，于2012年6月28日正式开业。	分为A、B、C三区，其中A区为流行坊；B区定位为风尚名品坊；而C区则为缤纷美食坊，集购物、餐饮、休闲等于一体。	人流量大减少	明显下降	不售	深圳地铁集团宣布对深铁商业旗下所有承租单位给予减免半个月的租金。	部分商户短期关闭	空置率约30%	据相关数据显示，1月25日到2月1日，深圳地铁所辖7条线路全网日均客流为45.58万人次，较去年同期下降88.31%。连城新天地作为深圳运营最为成功的地下商业街，人流量骤减，影响较大。
3	罗湖	解放路	位于深圳市罗湖区东门解放路	服装、鞋、餐饮、小吃、饮品等	为平时6成，五一期间人流量较多	为平时5-7成	商铺出售较少，销售价格未有较大变化	疫情期间有一些商铺减免半个月租金，现租金照旧	2月底3月初陆续开业	3%	现租赁商铺第一个月优惠10%-20%，第二个月起租金正常

调查信息表											
序号	所在区	名称(楼盘/道路)	概况	业态	人流量(变化)	营业额(变化)	售价(变化)	租金(变化)	营业时间(休业、开业日期)	空置率	总结(备注)
4	罗湖	立新路	位于深圳市罗湖区东门立新路	五金、餐饮、服装、便利店、画具等	为平时4成，五一期间人流量一般	为平时4-5成	商铺出售较少，销售价格未有较大变化	疫情期间有一些商铺减免半个月租金，现租金照旧	2月底3月初陆续开业	10%	现租赁商铺第一个月优惠10%-20%，第二个月起租金正常
5	罗湖	人民北路	位于深圳市罗湖区东门人民北路	服装、鞋、餐饮、小吃、饮品、包包、手机维修店等	大概为平时6成，五一期间人流量较多	为平时5-7成	商铺出售较少，销售价格未有较大变化	疫情期间有一些商铺减免半个月租金，现租金照旧	2月底3月初陆续开业	10%	
6	罗湖	人民路二横街	位于深圳市罗湖区东门人民路二横街	服装、餐饮、小吃、饮品、百货店等	大概为平时6成，五一期间人流量较多	为平时5-7成	商铺出售较少，销售价格未有较大变化	疫情期间有一些商铺减免半个月租金，现租金照旧	2月底3月初陆续开业	5%	
7	罗湖	深业东岭商业	深圳市罗湖区黄贝岭村，商业为社区型商业，共三层。	一层业态分布有港味餐饮(小吃店、酒楼)、饮品店(喜茶、一点)、麦当劳、良品铺子、服装店、蛋糕店、地产中介等;二层有教育培训、健身房，大多空置;三层有影城	疫情紧张期间，人流量少，现逐步恢复到正常	有所下降	商业部分未出售，为开发商整体经营管理	向中介了解，地面层商铺大概400元/平，业态分布比较集中的是饮品店，营业额方面不是很理想	如常	地面层:10%;地上一层:70%	社区广场式商业，人流总体较为稳定，地上一层空置较多，但疫情不是主要原因。

调查信息表

序号	所在区	名称(楼盘/道路)	概况	业态	人流量(变化)	营业额(变化)	售价(变化)	租金(变化)	营业时间(休业、开业日期)	空置率	总结(备注)
8	南山	珠光花半里临街商铺	位于南山区西丽街道珠光路北侧, 共2层裙楼	轻餐、水果、药店、美发、银行、服饰、移动通信等	至5月已恢复如前, 变化不大	有所下降	——	250-320	——	空置率3%以内	3-4月初, 部分门店未营业, 4月中已基本恢复营业, 无餐饮及培训
9	南山	星海名城	临街住宅底商	地产中介、小餐饮店、水果店、社康中心、超市、药店、兴趣班、早教、课外辅导机构、美容美体美发店、便利店	对餐饮、辅导班、美体店影响较大	有所下降		一期: 临一号路 20 m² 的小餐饮店, 租金 500 元/m²; 临前海路, 小区侧门口旁 100 m² 双门面铺, 租金 300 元/m², 昭示性受遮挡; 一二期间小路 80 m², 租金 450 元/m²。	已恢复正常	5%左右	个别小餐饮、早教、课外辅导机构及美体护理店出现空置转租情况
10	盐田	壹海城	街区式商业, 共3层(包含地下1层)	餐饮、教育培训、服装、鞋、游乐场	一定影响	下降	商铺出售很少	负一楼租金下降, 一区负一楼: 租金约 100-120 元/m², 租金第一年可谈, 通地铁后租金要增加, 位置靠近地铁出口; 一区2楼, 正对手扶梯, 面积 144 平, 租 160 元/m², 与商场连通。二区一楼: 64 平, 转角位置, 报租 280 元/m²。	10:00——22:00	20%	疫情之前已经空置较多, 正在招租, 与合同期满后万科未整体经营, 小业主自主招租提高租金有关, 也与正在修建地铁, 道路通达性不太好有关, 加上疫情影响, 更加雪上加霜, 随着10月份地铁开通, 商业空置情况将会有所好转

调查信息表

序号	所在区	名称(楼盘/道路)	概况	业态	人流量(变化)	营业额(变化)	售价(变化)	租金(变化)	营业时间(休业、开业日期)	空置率	总结(备注)
11	龙华	民塘路商业	主要分为东西两边，西边为莱蒙水榭春天及合正中央原著街铺，东边为城投七里香榭花园街铺	餐饮、超市、药店、会所等	减少至平时五、六成	大概五成	——	中央原著临民塘路租金 300-500，多为餐饮；城投七里香榭临民塘路租金 200-300，业态较杂；莱蒙水榭春天一期临民塘路租金 200 左右	——	空置率 10%左右	民塘路南侧莱蒙四五六期及绿景 1866 商铺租金较高，300-600 元/m²。
12	龙岗	布吉老街区域	有布吉“小东门”之称。以吉华路、金鹏路、布吉路段为核心，临近深圳东站及地铁龙岗线、环中线换乘站布吉站，人流密集。	零售业	一定影响	下降	——	临街铺建面 110，租金 270 元/平方米/月(无转让费)	临街小商铺，不统一，部分疫情严重时期，有休市	吉华路 30%，布吉路、金鹏路基本满租，其他支路 15-30%	人流量减少，基本以零售行业为主
13	龙岗	融湖中心城一期	深圳市龙岗区平湖街道平龙西路旁	餐饮、中介、水果店、培训、便利店、社康服务中心、华润万家便利超市等	减少至平时六成	下降至平时五成	73 平，售 350 万，单价 49000 元/平	一层商铺：业主出租：80-110；开发商出租：100-130，小区大门口商铺 150 左右；二层租金 60 左右(主要为培训行业)	部分商铺未营业	一层：10%；二层：20%(主要为培训行业)	均为住宅底商，北侧临平龙路为一层商业，西侧临辅城坳阳光路为两层商业、南侧支路为两层商业，层高较高，均可隔成两层使用

调查信息表

序号	所在区	名称(楼盘/道路)	概况	业态	人流量(变化)	营业额(变化)	售价(变化)	租金(变化)	营业时间(休业、开业日期)	空置率	总结(备注)
14	龙岗	融湖中心城二期	融湖世纪是深圳最大的旧改项目，70 多万建面，分 4 期开发，将建成一个集居住、商业、学校、文体娱乐于一体的大型高尚社区。其中一期占地约 6.4 万平方米，总建面约 33 万平方米。	美发、中介、水果店、培训、药店、超市等	大减少至平时六成	下降至平时五成	——	南侧一层商铺租金：800-110，东侧一层商铺租金：80-90，东侧 1-2 层租金 65 左右	部分商铺未营业	50%	东侧水门路：主要为培训行业、空置 60%、南侧商铺空置 35%
15	龙岗	和成世纪沿街商铺	位于龙岗区五和大道和布龙路交汇处，近五和地铁 B 出口	餐饮、零售	五一期间人流量较多	小商铺营业额下降较多，逐渐恢复	基本不变	面积 120 平左右，上下两层，租金 130 元/平方米	大多数二月底三月初恢复营业	基本满租	——
16	坪山	万科金域缙香	位于坪山新区的 CBD 中心区，坪山街道丹梓大道南侧，分二期开发。	美发、中介、水果店、培训、药店、超市、美容等	人流量至 5 月 1 日已恢复如前，变化不大	有所下降	4-6 万/平方米	临行政一路、行政二路、行政九路主街租金普遍在 120-150 左右，部分位置好商铺可达 200	现均已恢复营业	基本满租	坪山 CBD 内几个大型楼盘：万科金域缙香、坪山招商花园、大东城，主街商业氛围都比较好，租金也相仿，空置率低。

B、临街商铺（住宅底商、商业街）相关照片：



百花里



百花里



连城新天地



连城新天地



解放路



解放路



立新路



立新路

临街商铺（住宅底商、商业街）相关照片：



人民北路



人民北路



人民路二横街



人民路二横街



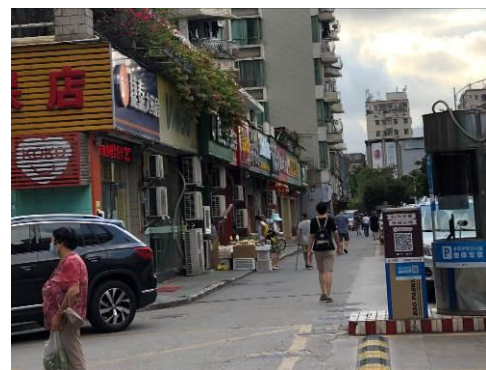
深业东岭



深业东岭



珠光花半里



星海名城一期

临街商铺（住宅底商、商业街）相关照片：



星海名城二期



星海名城六期



壹海城一区



壹海城一区

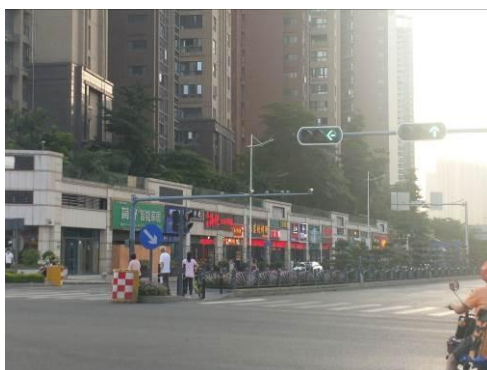


壹海城二区

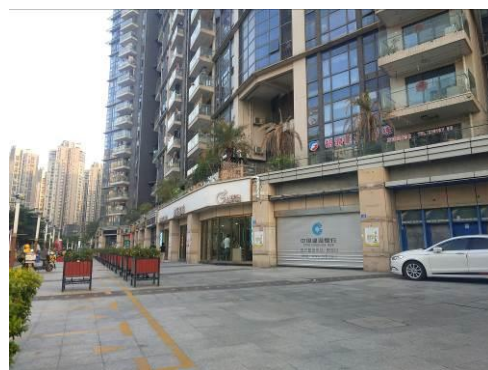


壹海城二区

临街商铺（住宅底商、商业街）相关照片：



民塘路



民塘路



布吉老街



布吉老街



融湖中心城一期（平龙路）



融湖中心城一期（南侧支路）



融湖中心城二期



融湖中心城二期（南侧）

临街商铺（住宅底商、商业街）相关照片：



和成世纪



和成世纪



万科金域缙香（一期）



万科金域缙香（二期）

C、小结

疫情之下人们的生活半径大大缩短，消费者消费模式发生了变化，从大型购物中心和商超转变成不出社区就完成所有生活必需品的购买，因此，以社区零售为主的社区商业，受疫情影响相对较少，生鲜和生活必需品的销售商，更是在这次因疫情而催生的宅家经济下，逆势增长。但因为出门减少，人流量减少，其他行业则有所下降，餐饮、培训等受影响最大，目前餐饮已经逐渐复苏，虽然堂吃上座率仍未恢复至以前水平，但外送等量较大，教育培训则大部分尚未营业。从租金及售价来看，基本上报价未受疫情影响，与之前持平。

三、疫情影响下，深圳商业的危与机

（一）商业状况调查小结

- 购物中心受疫情影响较大，普遍于疫情严重期间一月中至三月初，人流量骤减，业绩随之大滑坡，三月中旬开始逐渐恢复；以社区零售为主的社区商业，受疫情影响相对较少。
- 疫情期间，商业物业虽空置率上升，但市场并未出现集体降租及集体抛售现象。社区商业租金及售价，基本上报价未受疫情影响，与之前持平。
- 市政府采取减免物业租金、免除基本电费、延期缴纳和减免税款等措施救市；商场减免租金，推进“云购”模式，与合作租户共度时艰。
- 随着疫情的有效控制，在商业复苏方面，周边楼盘多、居住密集的商场人气得到了更快的复苏，强者恒强，如壹方城、COCO PARK 等购物中心。生鲜、网红餐饮、轻食、茶饮等，复苏最快；零售复苏相对缓慢，但年轻服饰、鞋履等换季消费正在逐渐回流；教育培训、娱乐业态暂未大范围复工；开放街区式商业中心人气比封闭式购物中心高。
- 受疫情影响，消费者消费模式发生改变，线上购物发展迅猛，各大线下购物中心纷纷大力推进“云购”新模式，通过组建微信群、推送门店微信、发力线上商城、直播带货、购物小程序等服务形式满足消费者购物要求。

（二）发展与机遇

纵观以往数次国际灾难事件，如 2003 年非典、2009 年墨西哥甲型 H1N1 流感、2014 年西非埃博拉病毒、2015 年韩国 MERS 疫情，疫情灾害对当地乃至全球的经济及卫生影响极大。但基本上持续时间较短，疫情当前，需要政府和企业携手并进，共克时艰。企业需自我增强信心，积极寻求方式自救，如韩国在 MERS 疫情结束后，商场开展的一系列刺激消费活动。而政府对疫后经济恢复起到了至关重要的作用，不管是减税降费，还是央行降准，以及对于零售、旅游、娱乐休闲等方面的大力支持，都对经济复苏起着重大作用。

从过往疫情经验来看，非典疫情给中国经济带来了重创，但疫情过后，中国互联网企业迎来了高速发展，淘宝、京东创立，新浪、搜狐、网易在这一年分别实现

了上市以来首次全年盈利，腾讯网、腾讯游戏帝国也在这一年起步。因此负面影响是短期的，疫情之后，大概率将出现一波消费行业的利好——积压消费需求的报复性释放。

预计 2020 年度商业平均市场租金会阶段性下调，核心位置的商业项目因人流聚集能力更大，恢复较快，而非核心地带的商业项目将会迎来巨大的考验，可能会出现局部性闭店现象。但从中长期来看，中国商业地产基本面仍将保持稳健和韧性。

此次疫情会成为商业零售业重整再出发的一个机遇点。获益型业态消费，如社区超市、生鲜超市、便利店等有更加稳健的基本面，全年整体需求将保持相对平稳。补偿增长型业态如时尚零售（尤其是中低端零售）、健身房、线下教育等租户，虽然短期内受到疫情冲击极大，但疫情结束后受到消费者购买意愿快速恢复的推动，相关业态活跃度将会显著提升。承压型业态消费整体受疫情冲击更大，餐饮、体验两大类租户整体表现可能相对低迷。

食品安全、公共卫生、配套设施等方面也会迎来新的升级，满足消费者对于健康安全要求的新标准。国人的健康意识可能将会提前 10 年，因此也会诞生大量健康领域的企业，主要包括四方面：健康管理、医疗医药、康复智能、养老养生。这次疫情势必会将中国大健康产业推上一个新高度。

依托于互联网而生的行业与品类迎来展现的机会，“云办公”、在线教育、以及游戏、直播、音乐、阅读、长视频等线上娱乐等在此次疫情中得到迅猛发展。随着各行各业企业数字化程度的提高，国内远程办公市场无疑有着充满想象的发展空间。在线教育因其便捷度、跨时空距离、名师资源，以及学习数据收集等方面的优势一直备受重视。内容产业在未来进一步大爆发，自媒体、网红、短视频等行业在疫情期间基本不受影响，甚至出现流量上涨的情况，如今只要涉及买卖就避不开短视频，通过制作内容变革传统商业模式已经到来，内容行业在未来将会更繁荣的发展。

笔者注：本调查报告数据来源为笔者及参与人实地调查或查询相关资料获取，内容为笔者个人观点，只提供参考并不构成任何投资及应用建议。