

2026年三季度广州零售市场报告出炉

广州优质购物中心新增供应集中释放

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，戴德梁行发布2026年三季度广州零售市场报告。报告指出，三季度广州五个零售项目合计带来约55.4万平方米新增供应，创下了自2012年以来单季供应高峰，多核心商圈格局继续深化。需求方面，科技体验型零售正成为购物中心业态升级的重要方向。

三季度，广州优质购物中心新增供应集中释放，五个项目合计带来约55.4万平方米新增供应，创下自2012年以来单季供应高峰，推动全市优质购物中心总存量攀升至688.6万平方米。其中，广州西部两座标杆项目——白鹅潭万象城与聚龙湾太古里一期正式开业，金融城片区的君超中心、天河合生汇亦相继亮相，广州多核心商圈格局持续深化。

受新增供应集中入市影响，全市空置率环比上升0.6个百分点至9.9%。租金端同步承压但呈现结构性分化：部分业主选择以价换量保持出租率稳



广州白鹅潭万象城（图源：华润置地）

定，与此同时，仍有部分优质项目凭借稀缺定位与运营能力稳住租金水平。三季度，全市优质购物中心最优层租金环比下降0.8%至每月每平方米

617.7元。展望后市，短期供应压力仍将持续。至2027年末，广州还将有64.1万平方米优质购物中心入市，包括天河

广州南、广州亚运环宇城等。

戴德梁行广州公司总经理罗进良表示：“新增供应的集中入市虽然短期内带来一定招商压力，但也为广州商业市场的迭代升级提供了重要契机。我们观察到，存量项目正加速调改焕新，百货与超市等传统主力店正逐渐让位于科技数码、潮玩与餐饮业态，这一调整本质上是对消费需求变化的主动适配。如天河城取消百货区域，引入多家科技数码与潮玩生活品牌；凯德广场·云尚取消超市业态，将原有面积改造为餐饮，都是存量商业激活自身活力的典型实践。”

广州商业存量焕新并不止于单个项目。近日，广州市发改委批复将投入约53亿元对沙面全岛实施改造；今年市政府工作报告亦明确提出打造“沙面岛国际消费和文化交流双中心”。依托历史底蕴、现代商业与片区联动融合，沙面有望为广州提供一个兼具文化厚度与商业活力的新载体。

国庆假期深圳楼市供需两旺

多个住宅项目开盘加推吸引购房者

广东建设报讯 国庆假期深圳楼市供需两旺，新房项目看房热度较高，优质项目销售去化较好，二手房签约同比提升，议价空间持续收窄。

新房到访量增加，优质项目受欢迎

10月1日—7日，深圳市新建商品住宅预售认购套数同比增加78.5%，多个住宅项目选择在国庆假期开盘、加推，吸引购房者看房、选房。龙华、龙岗等刚需项目通过推出购房折扣，提高产品性价比，加大促销力度；改善型项目重点展示产品力、社区品质、物业配套。国庆假期，光明、宝安、龙岗等区域新房项目到访量提升显著，部分楼盘假期日均到访客户接近140批，较平日上涨约30%。性价比高、配套完善、品质较好的楼盘受到市场欢迎，如宝安区观潮府项目认购金额达6.1亿元，龙华区上宸瑞府项目认购金额达2.5亿元。

国庆假期，深圳举办多场好房节。其中，南山好房节汇聚了多家开发商的14个在售楼盘，活动现场设置了政策咨询、金融服务、楼盘展示专区。同时，活动推出了“南山换房易3.0”，通过以旧换新消费券扩容、二手房佣金下调至0.5%、无忧退定期延长至60天、专属一对一换房管家全程服务等措施，进一步提升市民旧房置换新房便利度。

深圳贝壳研究院院长肖小平表示，国庆假期的相关数据直观体现了深圳市房地产市场回暖向好的积极态势。不少购房者选择在假期集中看房、节后签约。对于开发商而言，在需求分化、供给分层的市场环境下，仅靠优惠让利已不足以打动潜在购房者，产品力与交付确定性才是关键胜负手。

二手房跃度提升，议价空间收窄

国庆假期，深圳二手房市场同

样表现活跃。头部中介机构二手住宅带看量同比增加13.0%，签约套数同比增加49.1%，带看量与成交量均较平日均有显著提升。分结构看，刚需购房仍是交易主力，住房贷款最长期限的延长、居民购房贷款贴息等政策陆续落地，进一步降低了居民的购房成本。据贝壳研究院监测，假期签约的房源中，总价150万元以内的占比约20%。此外，二手房整体议价率小幅收窄，优质存量房源议价空间压缩。

乐有家研究中心负责人唐丽瑕分析指出，国庆长假为购房者集中看房、决策提供了较为充足的时间，前期积累的刚需、改善性住房需求加快入市。随着带看量持续走高，“以旧换新”置换链条逐步打通，四季度二手房交易有望维持三季度高位，整体呈现成交活跃、价格平稳的积极态势。

（来源：羊城派）

从化中心城区上新两宗宅地

未来将打造宜居“好房子”

广东建设报讯 记者唐培峰、通讯员穗规资宣报道：近日，广州市从化区发布两宗居住用地国有建设用地使用权挂牌公告。两宗地块均位于从化中心城区，总面积约6.56公顷，挂牌起始价约6.07亿元，将紧扣“好房子”建设标准。

江埔街从城大道旁客运站地块是本次挂牌地块之一，总用地面积46204.56平方米，容积率≤2.0。地块西接地铁14号线客运站，直达广州核心城区，是广州城市向北发展的关键节点。交通方面，步行约5分钟可达地铁14号线站点，周边从化大道、从城大道等主干道环绕，5分钟接驳高速，畅达湾区各地。

生活方面，周边公办名校环伺，紧邻约8万平方米大型成熟商圈，购物、餐饮、休闲一站式满足；3公里范围内覆盖近20万常住人口与8万高校师生，生活氛围浓厚、人气集聚。尤为难得的是，该地块具备温泉入户条件，能够将珍稀温泉资源直接引入住户家中，这类地块在大湾区内极为稀缺。环境方面，地块背靠木壳岭、南拥小海河，区域森林覆盖率约70%，晨起登山、傍晚漫步，约5分钟即达风云岭城央公园。

本次挂牌的另一地块是从城大道东侧FA0601003地块，总用地面积约19410.02平方米，容积率≤2.5。地块紧邻从城大道，约2分钟车程可达大广高速出入口，处于广州主城区1小时生活圈内，背靠风云岭、面朝黎塘海，推窗即见山湖美景。

该地块周边医教配套同样亮眼，步行可达从化唯一综合性三甲医院——南方医科大学第五附属医院，以及省一级中学、国家级示范性普通高中华师附中教育集团从化中学及其附属小学。

两宗地块出让落地后，将有助于增加从化中心城区优质住房供给，推动“好房子、好小区、好社区、好城区”建设，让宜居成为从化城市发展的重要底色。

广州科学城中轴核心区优质宅地出让

广东建设报讯 记者陈宇婷报道：10月9日，广州科学城KXCGS-14-8地块正式进入出让环节。地块位于黄埔区映日路以北，开泰大道以东，是科学城中轴核心区近年少有的低密纯宅地，也是板块内为数不多可直接匹配科创人才高品质居住需求的优质地块。

该地块所处的广州科学城，正是广州第三轴——活力创新轴北段“知识转化翼”上的重要平台，串联中新广州知识城、广州科学城、东部中心、天河智慧城等重要平台。按科学城中心区范围统计，本次映日路宅地出让，为该区域14年来首宗公开出让的纯宅地。

据了解，该地块总占地面积约3.5

万平方米，总建筑面积约7.7万平方米，容积率下调至2.2以内，建筑限高80米，楼栋最高约26层，可精准适配不同层次科创人才的居住需求。目前场地已全面平整为净地状态，拿地后即可快速进场施工，能大幅压缩开发建设周期。

本次出让规划起拍总价131534万元，起拍楼面价约1.77万元/平方米，在当前科学城核心区土地市场中具备显著性价比优势。同时地块仅需配建2600平方米社区商业与3149平方米公建配套，无需承担大规模回迁安置任务，开发方可集中资源投入住区品质打造，全面提升片区公共服务水平。

开发品质层面，地块开发对标广州市“好房子”建设20条标准，重点

突出“安全、舒适、绿色、智慧”四大核心方向，周边被广州科学城体育公园、环山岭公园、尖峰岭公园多座城市公园环抱，区域整体绿化率达35%，真正实现“推窗见绿、出门见园”，具备打造“好房子”示范项目的天然优势。

生活配套方面，地块目前已形成成熟的“地铁+商圈+公服配套”黄金三角格局，南侧紧邻科学城绿轴广场，东侧直连科学城总部经济区，与广州地铁21号线科学城站直线距离仅约300米；华南师范大学附属黄埔实验学校、中山大学附属第三医院、广州国际网球中心等优质配套资源云集，可满足高端人才全周期生活需求。