

行業概覽

除另有指明外，本節所載資料來自多份政府官方刊物、其他刊物以及由我們所委託中指院編製的市場研究報告。*

我們相信有關資料來源恰當，且我們已合理審慎地摘錄及轉載該等資料。我們無理由相信該等資料在任何重大方面屬虛假或具誤導成分，或遺漏任何事實致使該等資料在任何重大方面屬虛假或具誤導成分。我們、聯席保薦人、**[編纂]**、**[編纂]**、**[編纂]**、包銷商或我們或彼等各自的任何董事、高級管理層、代表或參與**[編纂]**的任何其他人士(中指院除外)並無對有關資料進行獨立核實，亦無就其準確性或完整性發表任何聲明。相關資料及統計數字可能與中國境內外所編製的其他資料及統計數字不一致。因此，閣下不應過分依賴該等資料。

中國宏觀經濟及商用物業市場概覽

名義國內生產總值

根據中國國家統計局的資料，中國的名義國內生產總值由2013年的人民幣59.3萬億元增加至2019年的人民幣99.1萬億元。於2019年，在海外市場的不確定性及國內市場的下行壓力下，中國的實際國內生產總值維持6.1%的相對強勁增長，表示中國經濟的長遠增長前景仍然樂觀。

人均可支配收入及消費及零售市場

隨著中國經濟的不斷發展，中國的人均可支配收入由2013年的人民幣18,311元增加至2019年的人民幣30,733元，而人均消費開支則由2013年的人民幣13,220元增加至2019年的人民幣21,559元。中國社會消費品零售總額由2013年的人民幣24.3萬億元增加至2019年的人民幣41.2萬億元，年度按年大幅增長超過8.0%。

* 我們已委託獨立市場研究機構中指院對中國商業運營服務市場進行分析與編製報告。中指院於1994年成立，為一家獨立的中國房地產專業研究機構，擁有逾500名分析師。通過16家分支機構，其業務範圍覆蓋華北、華東、華南、華中及西南五個地區的600多個城市。中指院在研究及跟踪中國商業運營服務市場方面具有豐富經驗，並對商業地產百強企業進行研究。中指院使用研究參數與假設，並從多個一手及二手來源收集數據，包括商業運營服務企業所報告的數據、網站及營銷資料、調查數據、來自中國房地產指數系統的數據、中國房地產統計年鑑、政府部門的公開資料及其為過往刊發的報告所收集的數據。我們就編製中指院報告同意向中指院支付費用總額人民幣800,000元。中指院報告的市場研究過程乃透過詳細的一手資料研究進行，當中涉及與業內龍頭及行業專家討論商業運營服務市場的狀況以及調查行業及項目運營的數據。二手研究涉及審閱公司報告、獨立研究報告及基於中指院本身研究數據庫的數據。中指院報告所載分析及預測乃基於編製有關報告時作出的以下主要假設：(i)中國經濟將於未來十年維持穩定增長；(ii)中國的社會、經濟及政治環境將於預測期間維持穩定；(iii)統計局公佈的所有數據均屬準確；(iv)中國有關商業運營服務行業的政府政策將於預測期間維持不變；及(v)本節所指的購物中心僅包括建築面積至少20,000平方米的購物中心。

行業概覽

中國商用物業市場

商用物業指各個商業領域中作商業用途的物業，包括購物中心及購物街。中國商用物業於1999年至2019年的發展投資總額約為人民幣14.3萬億元，即2013年至2019年的複合年增長率為17.3%，並預期將於2023年前達人民幣19.0萬億元，即2019年至2023年的複合年增長率為7.5%。購物中心指包含各種零售店舖及服務設施的建築物或密閉區域。由於購物中心的規模及盈利潛力，其為核心的商用物業之一。中國購物中心的數量由截至2013年12月31日的1,517間增加至截至2019年12月31日的5,221間，複合年增長率為22.9%。

中國的商業運營服務市場

定義及簡介

商用物業指不同類型的零售設施，主要包括位於大型及多功能的發展項目內的空內及室外的購物中心以及室外購物街。商業運營服務指涵蓋商用物業整個生命週期（由籌備階段（如選址）至運營階段的服務）的一系列商用物業諮詢及運營服務。就商業運營服務的特定服務而言，請參閱「一服務範圍及業務模式」。商業運營服務供應商旨在透過其持續運營服務提升物業價值及銷售收入，較物業管理服務更為廣泛。物業管理服務供應商的服務範圍一般包括保安、清潔、綠化、維修及保養以及增值服務，例如社區活動、協助購物、打掃服務及其他要求服務予業主、居民、其管理物業的租戶。因此，商業運營服務費一般根據管理的商用物業之收入及／或利潤而定，而物業管理服務乃根據管理的建築面積提供的服務而定。相比物業管理服務供應商，商業運營服務供應商的經營業績很大程度取決於管理的商用物業的財務及經營表現。

服務範圍及業務模式

一般而言，商業運營服務供應商根據商用物業的利潤及／或收入向商用物業業主收取管理費，及／或根據租賃的空間向商用物業租戶收取管理費。商業運營服務供應商通常提供整個項目週期的全面服務，由場地選擇至開業後運營服務。服務範圍主要包括(i)市場定位及業務規劃諮詢服務；(ii)設計及建築諮詢服務；(iii)租戶招攬服務；(iv)運營管理服務；及(v)增值服務。

商業運營服務供應商主要提供三種服務模式下的服務。在委託管理服務模式下，商業運營服務供應商為商業項目的所有重要階段提供全面服務。商業運營服務供應商通常為聯屬物業發展商提供委託管理服務。商業運營服務供應商亦可通過提供專業的管理人員以監管業務運營，從而為商用物業提供輸出服務。在輸出服務模型下，服務範圍與委託管理服務模型下的服務範圍類似。知名的商業服務供應商通常會與獨立第三方物業發展商合作，使用輸出服務模型以進軍新市場。此外，商業運營服務供應商可向業主租賃商用物業並進行運營，以及將商用區域分租予租戶並直接收取租金收入。在整租服務模式下，商業服務供應商將零售商用物業作為主體進行管理。商業服務供應商通常向具有高盈利潛力的零售商用物業提供整租服務。

行業概覽

中國購物中心的商業運營服務市場規模

鑒於購物中心的規模及盈利能力，其乃商用物業其中一個核心種類。我們於日常業務主要管理購物中心。因此，以下討論聚焦於中國購物中心的統計數字。

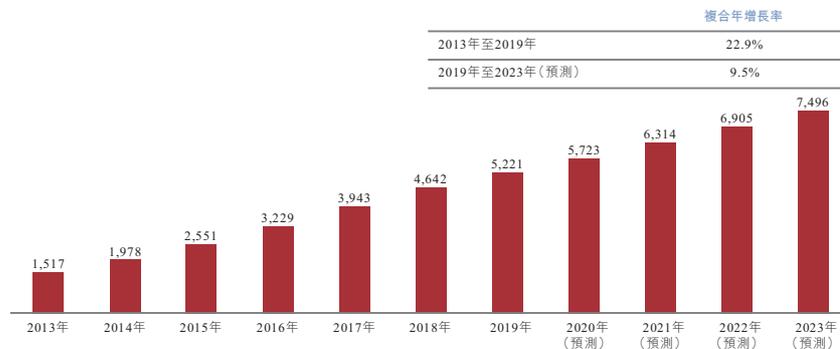
運營購物中心總建築面積(中國)(2013年至2023年(預測))



資料來源：中指院報告

根據中指院報告，於中國運營的購物中心總建築面積由截至2013年12月31日的125百萬平方米增加至截至2019年12月31日的432百萬平方米，複合年增長率為23.0%。於中國的運營中購物中心之總建築面積預期於截至2023年12月31日達至620百萬平方米，即2019年至2023年的複合年增長率為9.5%。

運營購物中心總數(中國)(2013年至2023年(預測))



資料來源：中指院報告

根據中指院報告，於中國的運營中購物中心總數由截至2013年12月31日的1,517間增加至截至2019年12月31日的5,221間，複合年增長率為22.9%。於中國的運營中購物中心總數預期於截至2023年12月31日達至7,496間，即2019年至2023年的複合年增長率為9.5%。

中國的商業運營服務市場之競爭格局

根據中指院報告，商業運營服務市場高度分散，五大商業運營服務供應商於截至2019年12月31日按運營中購物中心數目計算佔市場份額總額約11.0%。

行業概覽

排名	公司	背景	市場份額
1	公司A	在管理總建築面積及管理項目數量方面為中國領頭商業運營服務提供者，擁有行業領頭服務能力及顯著品牌影響，其服務包括多項位於中國眾多省級地區的商用物業。	6.2%
2	公司B	中國領頭商業運營服務提供者，於中國多個核心區域城市提供服務，例如，北京、上海、杭州、廣州及深圳。	1.5%
3	公司C	領先商業運營服務供應商，並有能力提供成熟及全面的商業運營服務，從其於長三角的基地擴展至全國多個城市，並備有全面、標準化及有特色的服務，以協助資產升值。	1.2%
4	公司D	領先商業運營服務供應商，向中國主要一線及二線城市的商用物業提供服務，並有能力提供領先的商業運營服務，且其核心品牌亦具有市場影響力。	1.2%
5	公司E	集中於長三角的領先商業運營服務供應商，向商業中心及購物商場提供包括諮詢、營銷、運營及管理服務。	1.0%

五大參與者與本集團的比較

- **服務模式：**我們已採納靈活的運營模式（即委託管理服務模式、品牌及管理輸出服務模式以及整租服務模式）。大部分五大參與者與我們相比提供三個運營模式的部分模式，部分則仍在開發更具靈活的運營模式。
- **地域重點：**與行內五大參與者相比，我們主要集中於大灣區並有全國佈局，而各五大參與者較我們專注於更多地區及城市。
- **出租率：**截至2019年12月31日，我們管理的運營中商用物業之平均出租率為95.6%，與五大參與者介乎89.2%至99.3%相若（於適用範圍內）。

行業概覽

COVID-19於中國爆發及其對中國商業運營市場的影響

於2019年年底首次出現的COVID-19爆發已於2020年第一季度為中國的宏觀經濟帶來不利影響。尤其，因營業時間縮短、消費者需求減少及對租戶實施紓困措施（例如減租），購物中心的收入及利潤經已受到影響。此外，購物中心的空置率於未來三至六個月預期因COVID-19增加。然而，由於以下原因，COVID-19爆發於相對長期而言預期將對中國的商業運營服務行業構成有限影響。

第一，截至2020年3月底，COVID-19已於中國有效遏制。自2020年2月初起，中國的新增懷疑個案數目開始減少。截至2020年7月7日，中國338個城市報告確診個案，當中於325個城市中所有現有確診個案（不包括輸入個案）已治癒。生產及消費活動已逐漸恢復。中國大部分地區的市民已自2020年2月起復工。3月時，企業加快恢復生產。根據中國國家統計局的資料，截至2020年3月25日，96.6%的大型及中型企業恢復生產，較2月的調查結果高出17.7%。與此同時，全國大部分購物中心已逐漸恢復正常營業，而客流量及銷量亦已反彈。

第二，自2020年3月起，消費者的需求亦已恢復。COVID-19的暫時性影響預期不會改變長期的增長趨勢。在COVID-19進一步受遏制下，消費潛力預期進一步釋放，市場供應結構繼續優化，而中國的消費者市場繼續維持穩定增長。

第三，於防止及遏制COVID-19期間，商業運營管理服務供應商已採用全面及嚴格的防疫及控制協議，以改善彼等避免及遏制主要安全及健康事件的能力。安全及衛生的管理系統有助提升商用物業的價值及增加項目收入。於COVID-19期間，商業運營管理服務供應商嚴格監控客流量、篩查所有消費者、將公共空間消毒、購買及使用醫療物資、宣傳防疫知識、及時分享資訊及增強實地員工管理。長遠而言，該等措施預期能夠提升物業價值。

第四，購物商場已舉行線上營銷及社區營銷計劃，於擴展銷售渠道時為商戶提供補助，預期進一步加快線上線下商業融合。此舉措不但能補償COVID-19的短期影響，亦有助於商業運營服務行業探索及應用新業務模式。

第五，雖然COVID-19爆發於短期內對中國的宏觀經濟造成若干影響，中國宏觀經濟的基礎並未受到重大影響。在日後預期穩定增長的背景下，商業運營服務行業很大機會同樣受惠。有見及深圳等城市的經濟增長、人口集中、行業轉型及消費升級，我們相信該等地區對商業運營服務的需求將維持穩定。就大灣區而言，COVID-19預期不會影響地區長遠的宏觀經濟發展計劃及人才吸引計劃。基於上述原因，我們相信於成功遏制COVID-19後，中國及大灣區對商業運營服務的需求之增長潛力將維持正面。

行業概覽

市場動力

持續城市化：中國的城市化率由1988年的25.8%上升至2018年的59.6%，並預期於2023年達64%。與美國於2018年的82.3%及日本於2018年的91.6%之城市化率相比，中國的城市化率具有龐大的提升潛力。此外，中國急速城市化與消費者購買力並行增長。於2013年至2018年，人均可支配收入由人民幣18,311元增長至人民幣28,228元。預期中國城市持續擴展將帶動商用物業市場的發展，導致商業運營服務的需求上升。

人口、城市化率及人均可支配收入

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2018年至 2023年 (預測)複合 年增長率
中國							
總人口(百萬)	1,360.7	1,367.8	1,374.6	1,382.7	1,390.1	1,395.4	0.5%
城市人口(百萬)	731.1	749.2	771.2	793.0	813.5	831.4	2.4%
城市化率	53.7%	54.8%	56.1%	57.3%	58.5%	59.6%	1.7%
人均年度可支配收入 (人民幣千元)	18.3	20.2	22.0	23.8	26.0	28.2	6.2%
大灣區							
總人口(百萬)	57.2	57.6	58.7	60.0	61.5	63.0	1.9%
城市人口(百萬)	47.9	48.4	49.6	50.9	52.5	54.1	2.3%
城市化率	84.0%	84.1%	84.6%	84.9%	85.3%	85.9%	0.4%
人均年度可支配收入 (人民幣千元)	不適用	33.6	36.7	40.1	43.8	47.9	6.5%

政府對消費及服務行業的支持：根據中指院報告，中國政府一直專注改善消費環境、促進商業發展及經濟的長遠增長。例如，國家發改委與9個部門於2019年1月28日頒佈《進一步優化供給推動消費平穩增長促進形成強大國內市場的實施方案》，以適應消費升級的趨勢。商務部與13個部門就國際消費城市的進一步發展，於2019年10月14日頒佈商務部等14部門《關於培育建設國際消費中心城市的指導意見》。在中央政府的指導下，深圳及廣州等多個城市的市政府亦已頒佈針對性政策及措施以鼓勵消費。在該等政策的支持下，預期國內消費的增加將刺激對商業運營服務的需求。

零售業的擴張及消費結構的演變：根據中指院報告，國內消費對經濟增長的貢獻持續上升乃大勢所趨。在有利的政府政策支持下，此趨勢有望能持續。隨著人均消費開支持續增長，消費結構亦已演變為更以服務為中心。與服務相關的消費佔2019年的消費總額之45.9%，較2018年的44.2%有所上升。國內消費增加及消費結構的演變將繼續刺激零售業的發展及業務模式創新，繼而導致商業運營服務的需求將增加。

行業概覽

對商用物業的持續投資：由2013年至2019年，商用物業平均年度投資額達人民幣1.4萬億元，而平均年度新建建築面積則達222百萬平方米。對住房市場的持續調控已降低住宅物業開發的盈利能力，再加上強勁的國內消費，令商用物業開發成為對物業發展商越來越具吸引力的選擇。隨著商用物業投資的不斷增長，購物中心的數量由截至2013年12月31日的1,517間增至截至2019年12月31日的5,221間，複合年增長率為22.9%。憑藉購物中心充足的供應量，市場將重視高質量商業運營管理的價值，從而將促進中國商業運營服務市場的增長。

入行門檻

運營專業知識及服務經驗：商業運營服務供應商須具有租戶招攬能力、成熟的運營管理系統及先進的信息化系統。成熟的商業運營服務供應商一般透過成功的項目管理經驗獲取運營專業知識。成功的項目管理經驗對商業運營服務供應商塑造其品牌形象尤為重要。就具有複雜租戶組合的大型購物中心而言，於類似項目的成功管理經驗於實際運營管理程序方面為運營團隊提供有用的指導。專業的技術以及成功的運營經驗，乃新進業者的入行門檻。

管理專業人員：廣泛的服務範圍要求商業運營服務供應商就商業運營服務的各個部分設有各專業團隊。隨著競爭加劇及服務產品多樣化的趨勢，知名商業運營服務供應商投放更多資源於培訓及挽留人才。因此，招聘充足的人才並建立滿足市場需求的人員結構乃新進業者的門檻。

品牌知曉度：商業運營服務供應商透過成功項目及優越服務質素獲取品牌知曉度及市場影響力。由於客戶對知名商業運營服務供應商的偏好，品牌知曉度將於尋找客戶時在競爭日趨激烈的市場上提供較新進業者強的競爭優勢。新晉業者就於市場建立一席之地面臨挑戰。

尋找客戶能力：由於競爭日趨激烈，客戶偏向選擇知名及經驗豐富的商業運營服務供應商。此外，與房地產發展商有連繫的商業運營服務供應商亦能透過聯屬發展商尋找客戶。因此，新進業者於吸引客戶及於市場上設立其業務據點時面臨阻礙。

中國商業運營市場的未來機遇及挑戰

對商業運營服務供應商需求的演變：商用物業市場近年增長迅速，購物中心的總數由截至2013年12月31日的1,517間增加至截至2019年12月31日的5,221間。此外，鑒於客戶喜好的演變，現有購物中心可能需要重新裝修及提升。急速發展造就購物中心之間激烈的競爭。面對競爭的增加或重新定位的需求，商用物業發展商較偏好具有相關專業技能的商業運營服務供應商。商用物業發展商的偏好改變將增加對商業運營服務的需求。同時，商業運營服務市場極為分散零碎，並無明確的市場領導者。此等因素為知名商業運營服務供應商提供透過輸出服務模式擴展業務的出口。

行業概覽

客戶對知名商業運營服務供應商的偏好：隨著商業運營服務市場的競爭增加，商業運營服務供應商透過高質量商用物業的運營管理，以提升彼等的能力，有助彼等接觸客戶。在激烈的競爭環境下，客戶傾向選擇已有多項成功管理的商用物業的商業運營服務供應商。因此，知名商業運營服務供應商可進入良性循環，讓成功的項目鞏固彼等的領先市場地位，增加市場份額。相反，取得高質量商用物業運營管理合約並擴充業務乃新晉業者的門檻。

消費者主導購物中心作為線上線下商務的聚焦點：鑒於消費者的喜好不斷變化，購物中心更趨消費者主導，重視多元化產品以及消費者的偏好。根據中指院報告，在網上零售獲得新消費者的成本於近年大幅上升。此外，與網上購物相比，購物中心讓消費者與品牌直接交流，並親身體驗產品。故此，聚焦於消費者體驗的購物中心不僅能吸引消費者到訪，更能招攬電子商務公司在線下擴充業務。因此，管理消費者體驗主導購物中心的專業商業運營服務供應商有望拓展其業務覆蓋範圍。

勞工及日常運營成本：商業運營服務市場為人才密集型市場，涉及大量商業運營專業人士。中國城市地區的受僱人士平均年薪由2013年的人民幣51,483元上升至2019年的人民幣90,501元，複合年增長率為9.9%。國內城市每年平均工資預期上升至2023年約人民幣11,700元。此外，水電開支、辦公室開支及辦公室租金同樣於過去數年上升。因此，上升的勞工及日常運營成本可能成為商業運營服務供應商所面臨的挑戰。

深圳及大灣區的商業運營服務市場

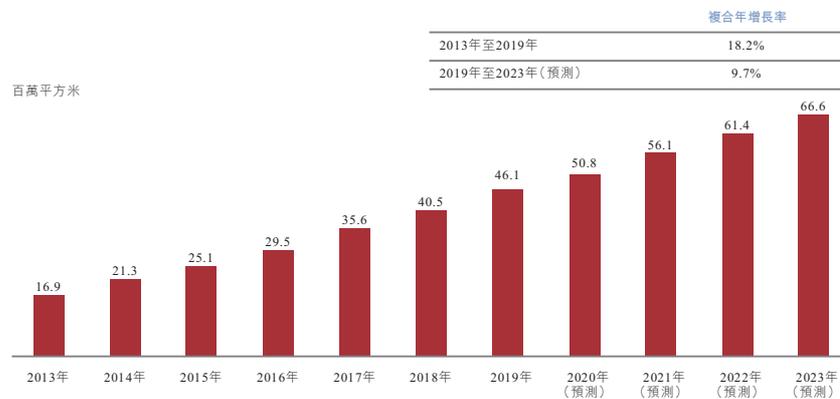
緒言

《粵港澳大灣區發展規劃綱要》（「綱要」）於2019年2月18日頒佈。根據綱要，2018年名義國內生產總值總額超過人民幣10萬億元的大灣區（含港澳）將打造成新興行業、先進製造業及現代服務業的世界級城市群。在利好政策的支持下，預期日後大灣區（含港澳）的經濟將高速發展。根據中指院報告，以名義國內生產總值計，深圳在大灣區（含港澳）中名列首位及為大灣區（含港澳）其中一項主要經濟推動力。預期日後深圳將繼續推動大灣區（含港澳）的經濟發展。

行業概覽

大灣區的商業運營服務市場

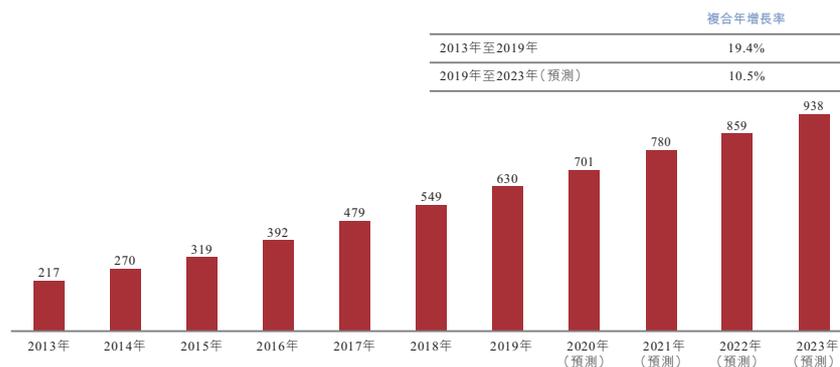
運營中購物中心總建築面積
(大灣區)(2013年至2023年(預測))



資料來源：中指院報告

根據中指院報告，大灣區的運營中購物中心總建築面積由截至2013年12月31日的16.9百萬平方米增加至截至2019年12月31日的46.1百萬平方米，複合年增長率為18.2%。於大灣區的運營中購物中心之總建築面積預期於截至2023年12月31日達66.6百萬平方米，即2019年至2023年的複合年增長率為9.7%。

大灣區
運營購物中心數量(2013年至2023年(預測))



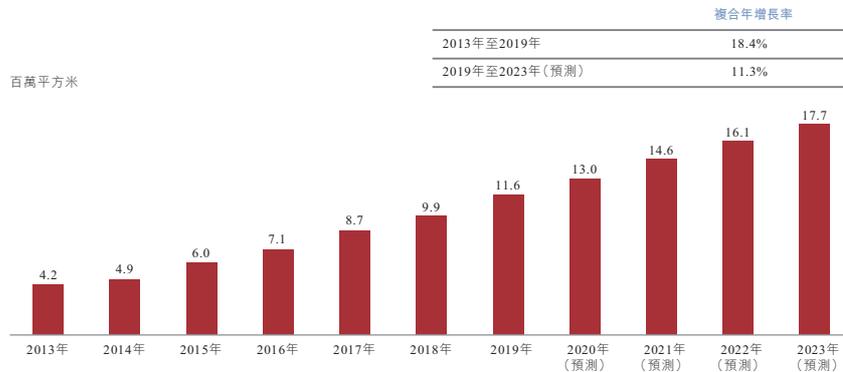
資料來源：中指院報告

根據中指院報告，大灣區的運營中購物中心總數由截至2013年12月31日的217間增加至截至2019年12月31日的630間，複合年增長率為19.4%。大灣區的運營中購物中心總數預期於截至2023年12月31日達至938間，即2019年至2023年的複合年增長率為10.5%。

行業概覽

深圳的商業運營服務市場

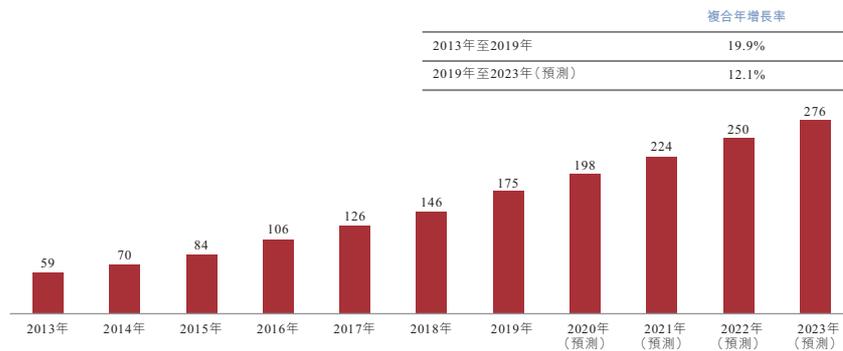
運營中購物中心的總建築面積(深圳)(2013年至2023年(預測))



資料來源：中指院報告

根據中指院報告，於深圳的運營中購物中心總建築面積由截至2013年12月31日的4.2百萬平方米增加至截至2019年12月31日的11.6百萬平方米，複合年增長率為18.4%。於深圳的運營中購物中心之總建築面積預期於截至2023年12月31日達至17.7百萬平方米，即2019年至2023年的複合年增長率為11.3%。

運營中的購物中心總數(深圳)(2013年至2023年(預測))



資料來源：中指院報告

根據中指院報告，深圳市的運營中購物中心總數由截至2013年12月31日的59間增至截至2019年12月31日的175間，複合年增長率為19.9%。深圳的運營中購物中心總數預期於截至2023年12月31日達至276間，即2019年至2023年的複合年增長率為12.1%。

大灣區的競爭格局

截至2019年12月31日，大灣區有約440間商業運營服務供應商。大灣區商業運營服務市場相對分散，其中前五大公司管理的運營中購物中心佔總數約11.6%。我們為於大灣區擁有廣泛管理零售商用物業經驗的少數領先商業運營服務公司之一。就運營中購物中心數目而言，我們於大灣區排名第四，市場份額約為1.6%；以運營面積計則排名第七。

行業概覽

深圳的競爭格局

截至2019年12月31日，深圳有約120間商業運營服務供應商。深圳的商業運營服務市場相對分散，其中前五大公司管理的運營中購物中心佔總數約17.1%。我們為於深圳擁有廣泛管理零售商用物業經驗的少數領先商業運營服務公司之一。就運營中購物中心數目而言，我們於深圳排名第一，市場份額約為5.1%，而就運營面積而言則排名第三。

市場動力

持續經濟發展及人口增長：中國經濟增長蓬勃，大灣區的名義國內生產總值已由2009年的人民幣32,147億元增加至2019年的人民幣86,899億元，複合年增長率為10.3%。此外，大灣區已繼續吸引全國人才。大灣區的常住人口已由截至2013年12月31日的57.2百萬人增加至截至2019年12月31日的64.5百萬人。深圳的常住人口已由截至2013年12月31日的10.6百萬人增加至截至2019年12月31日的13.4百萬人。經濟發展及人口持續增長將為大灣區的商業運營服務市場提供堅實支援。

進一步發展購物中心市場：大灣區為中國經濟最發達的地區之一。根據中指院報告，於2018年，大灣區的平均人均可支配收入高於全國平均數。此外，大灣區的人均可支配收入近年來穩定地增長，於2014年至2018年按9.3%的複合年增長率增長。人均可支配收入的持續上升將很可能會刺激購物中心市場進一步增長。於2018年，中國及大灣區的人均購物中心建築面積為0.5平方米及0.7平方米。相比而言，根據中指院報告，美國於2018年的人均購物中心建築面積為2平方米。因此，大灣區的購物中心市場具有巨大增長潛力。

利好政策：根據中指院報告，2017年政府工作報告包括將大灣區(含港澳)發展設立為國家戰略。於2019年頒佈的綱要為大灣區(含港澳)發展提供政策指引及支持。根據綱要，大灣區(含港澳)將會發展成充滿活力的世界級城市樞紐、國際科技創新中心及發展一帶一路倡議的重要支撐。具體而言，綱要提出，將改善大灣區(含港澳)的投資和商業環境，並將加深粵港澳之間的合作，藉以改善大灣區(含港澳)的市場一體化。綱要亦提出，將進一步加強大灣區(含港澳)的基礎設施建設，改善內部連繫。此

行業概覽

外，國務院頒佈《關於支持深圳建設中國特色社會主義先行示範區的意見》，確立深圳作為高質量發展高地的戰略地位、法治城市和可持續發展示範城市的地位。綱要進一步提出，深圳將於2025年前在經濟表現和發展質量方面成為世界領先的城市以及現代化的國際創新城市。在優惠政策的推動下，預計大灣區，特別是深圳，未來將經歷強勁的經濟發展，繼而將帶動該地區商業運營服務市場的增長。

大灣區的未來機遇及挑戰

持續專注於人口並增加連結：大灣區及廣東省持續吸引全國人才。由2013年至2018年，大灣區已登記戶籍人口由31.4百萬人增長至35.9百萬人，複合年增長率為2.7%。此外，大灣區(含港澳)近年已改善區域內連結。於2018年，廣深港高速鐵路全面開通及港珠澳大橋開始運營。於2019年，穗深城際鐵路開始運營。此等交通或將有助增加區內流動。根據綱要，大灣區(含港澳)內主要城市之間的通勤時間將減少至一個小時以內。持續匯聚居民及增加連結，零售業及商用零售物業市場或將繼續發展，並將促進商業運營服務的需求。

大灣區競爭加劇：根據綱要，大灣區將發展為充滿活力的世界級城市樞紐。此外，根據14個部門(包括商務部)《關於培育建設國際消費中心城市的指導意見》(「**指導意見**」)，深圳及廣州將發展為國際消費中心城市，具有國際吸引力及影響力。可預見國內及國際領先商業運營服務供應商將以擴展至大灣區為目標。根據中指院報告，商業運營服務供應商自2013年12月31日的180名增加至截至2019年12月31日約440名。市場競爭將可能繼續刺激大灣區的經濟進一步增長。