

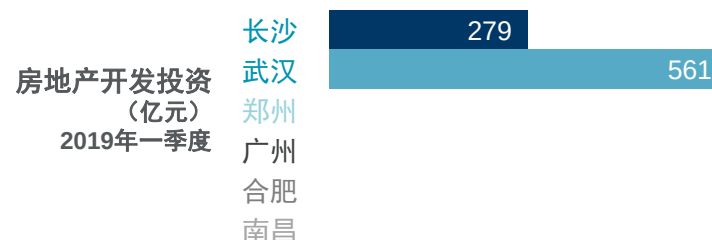
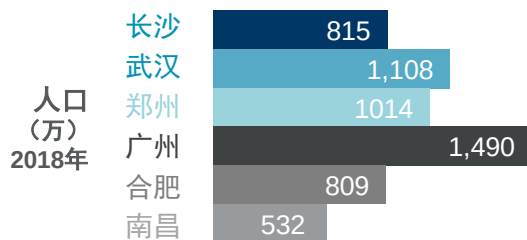
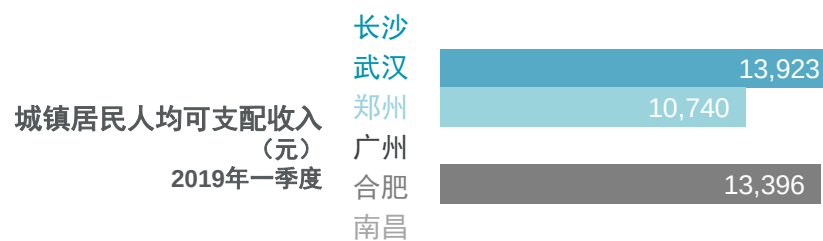
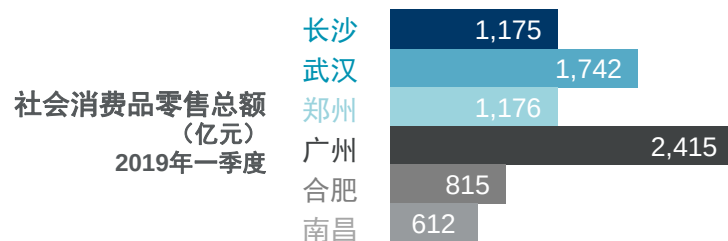
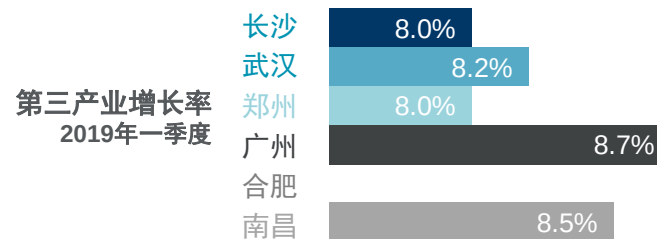
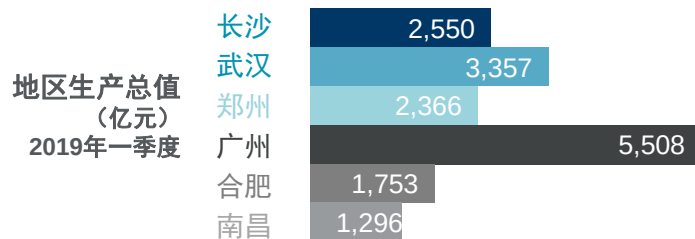
长沙

写字楼与零售市场概况

2019 第二季度

 CUSHMAN &
WAKEFIELD
戴德梁行

长沙宏观经济概况



* 中国居民可支配收入按扣除相关税收和
强制性社会保障缴款后的总收入计算。

主要地块成交情况



区域	竞得方	成交时间	土地用途	土地面积 (平方米)	总价 (百万元)	容积率	总建面 (平方米)	楼面价 (元/平方米)	地块编号
岳麓区	湖南梦想置业开发有限公司	2019-04-08	商业、住宅用地	57,387	1,499.8	≤3.58	205,446	7,300	[2019]长沙市004号
开福区	长沙宏博包装有限公司	2019-04-15	工业用地	8,804	14.2	≤1.2	10,564	1,339	[2019]长沙市012号
芙蓉区	金茂华中企业管理(天津)有限公司	2019-04-12	住宅用地	92,638	1,264.0	≤2.2	203,804	6,202	[2019]长沙市006号
雨花区	长沙长房明宸置业有限公司	2019-04-04	住宅用地	76,229	1,037.0	≤4.0	304,915	3,401	[2019]长沙市008号
芙蓉区	长沙骏驰企业管理有限公司	2019-04-15	住宅用地	39,722	591.0	X07-D11≤2.2、 X07-D19≤2.8	95,295	6,202	[2019]长沙市007号
岳麓区	长沙骏驰企业管理有限公司	2019-04-22	住宅用地	71,041	2,048.1	≤4.0	284,163	7,207	[2019]长沙市010号
天心区	珠海依云房地产有限公司	2019-05-14	商业、住宅用地	8,765	276.1	≤4.5	39,443	7,000	[2019]长沙市016号
天心区	湖南嘉华广悦房地产开发有限公司	2019-05-07	商业、住宅用地	37,749	511.0	≤3.0	113,246	4,512	[2019]长沙市017号
芙蓉区	湖南平商联创实业发展有限公司	2019-05-22	商业用地	8,333	67.0	≤3.0	25,000	2,680	[2019]长沙市023号
开福区	长沙正大有限公司	2019-04-25	工业用地	65,351	86.6	≤1.6	104,562	829	[2019]长沙市013号



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

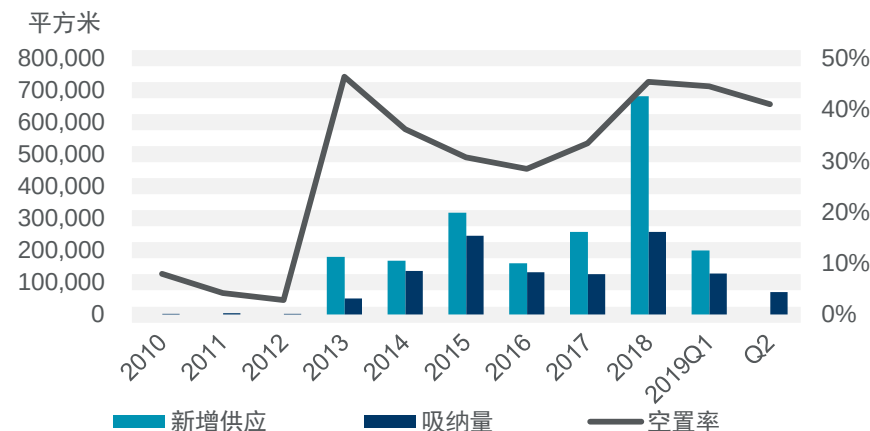
长沙 甲级写字楼 市场概况

长沙甲级写字楼市场

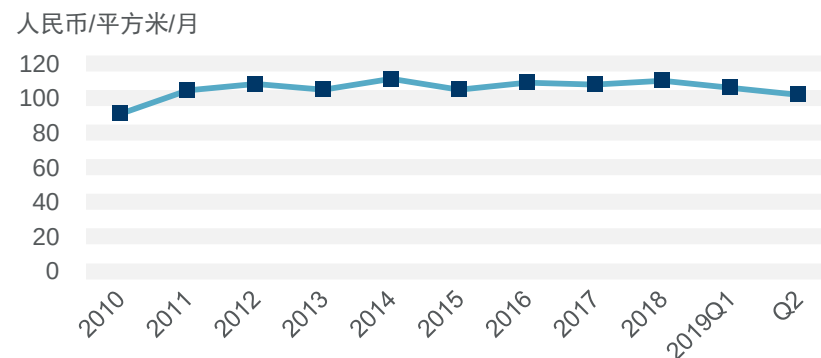
主要市场指标

存量	1,990,711 平方米	环比	→
新增供应	0平方米	同比	→
平均租金	102.0元/平方米/月	环比	↓
空置率	41.0%	环比	↓
净吸纳量	69,168平方米	同比	↑
资本估值范围	17,000-21,000 元/平方米	环比	→
预计收益范围	5.8%-7.2%	环比	↓

新增供应, 净吸纳量和空置率

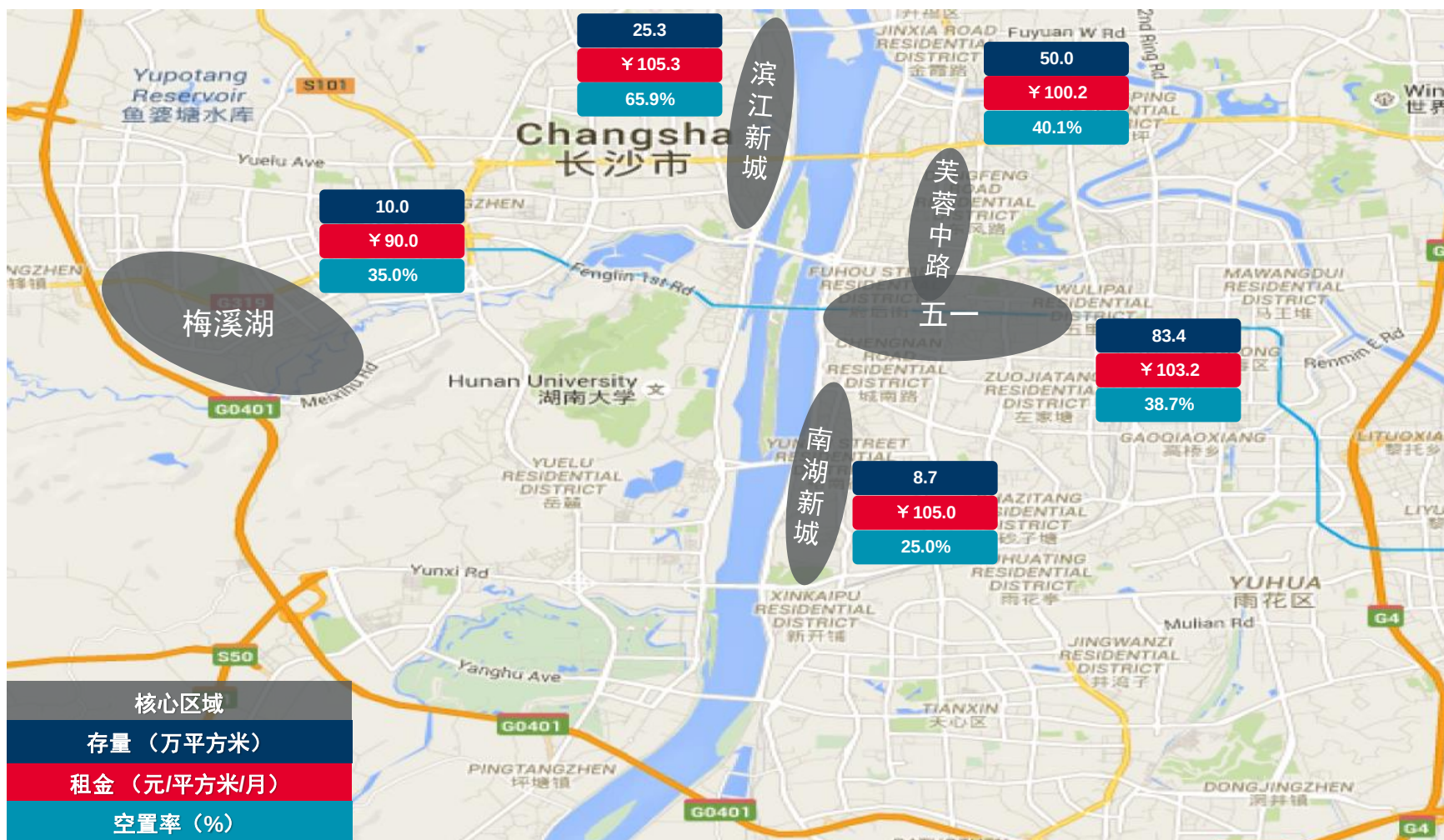


平均租金水平



甲级写字楼市场主要商务区概况

五大商务区存量: 177.4万平方米



注: 以上只包含五大商务区总存量。
戴德梁行研究部

长沙甲级写字楼市场

未来供应和租赁成交

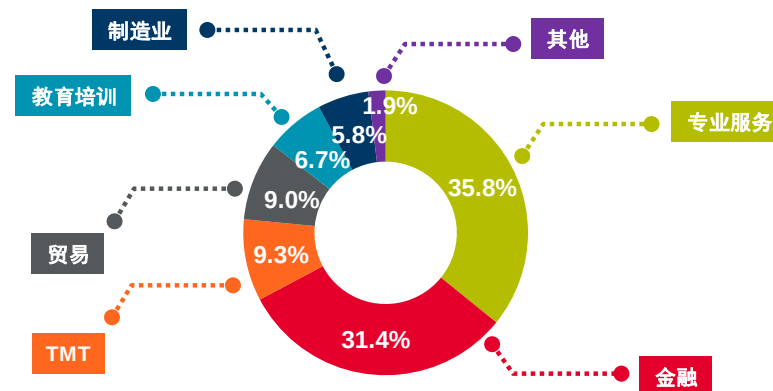
未来供应(2019H2-2021)



2019年二季度主要租赁交易

项目名称	商务区	租户	面积 (平方米)
华远国际中心	五一	特音电子	812
九龙仓IFS	五一	花旗银行有限公司 长沙分行	366
湘江FFC	滨江新城	北京罗格数据科技 有限公司	258

2019年二季度租赁成交比例 (按产业类型划分)



长沙甲级写字楼市场

市场总结



概况

2019年二季度，长沙甲级写字楼市场没有新增供应，全市甲级写字楼总存量维持在199.1万平方米。



鉴于激烈的市场竞争，本季度大部分甲级写字楼下调了租金水平，使得全市甲级写字楼平均租金环比下降4.0%至102.0元每平方米每月，为近八年来最低值。



整体来看，本季度长沙甲级写字楼市场空置率环比下降了3.5个百分点至41.0%，市场租赁活动较活跃，净吸纳量达到6.9万平方米。

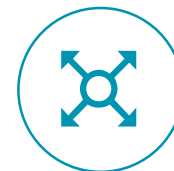


展望

2019年下半年，富兴世界金融中心T2即将入市，届时长沙甲级写字楼市场存量将上升至206.7万平方米。



由于明年长沙甲级写字楼市场将迎来供应高峰，且近年来长沙经济增速逐渐放缓，预计长沙甲级写字楼租方市场的特征会越来越明显，小幅波动或将成为租金走势的主基调。



展望未来，金融、专业服务类公司的租赁需求将在长沙甲级写字楼市场继续占据较大份额。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

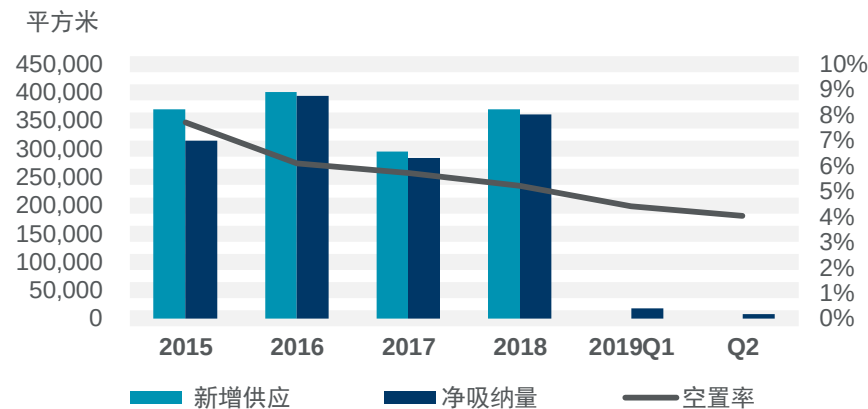
长沙 优质零售 市场概况

长沙优质零售市场

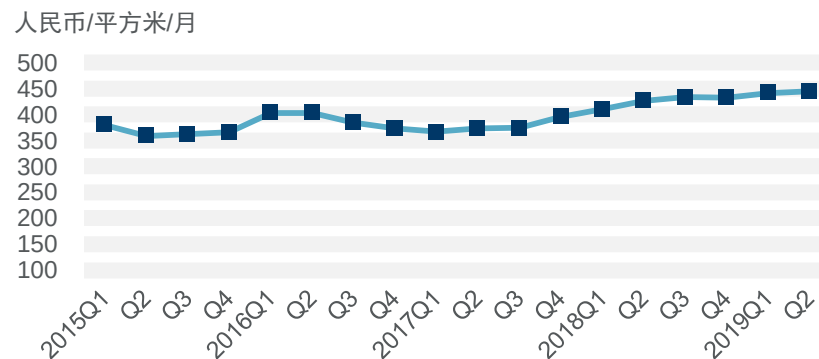
主要市场指标

存量	2,198,400 平方米	环比	→
新增供应	0 平方米	同比	↓
平均租金	445.3元/平方米/月	环比	↑
空置率	4.0%	环比	↓
净吸纳量	7,970平方米	同比	↓

新增供应, 净吸纳量和空置率



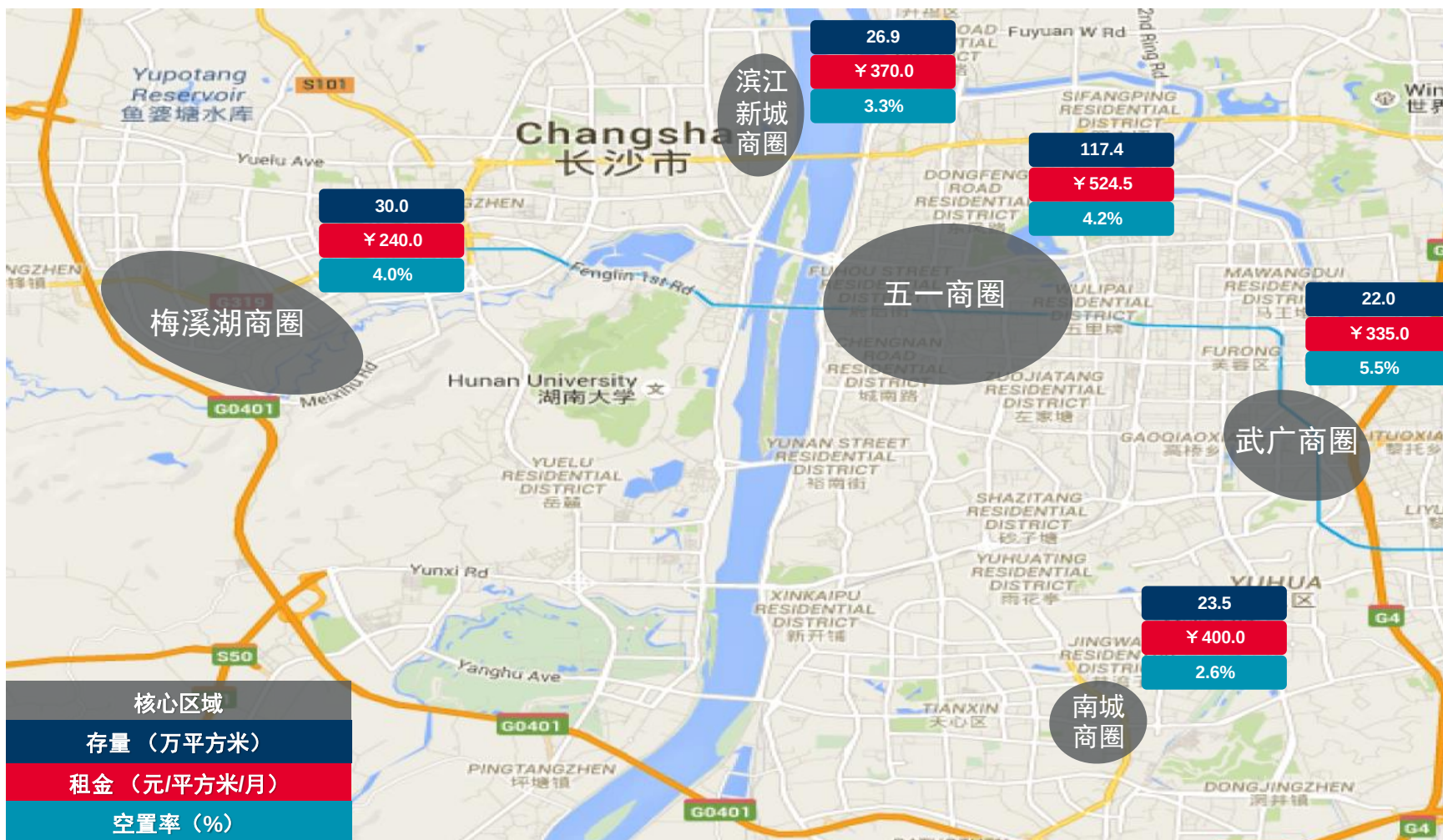
平均租金水平



优质零售市场主要商圈概况

五大区域

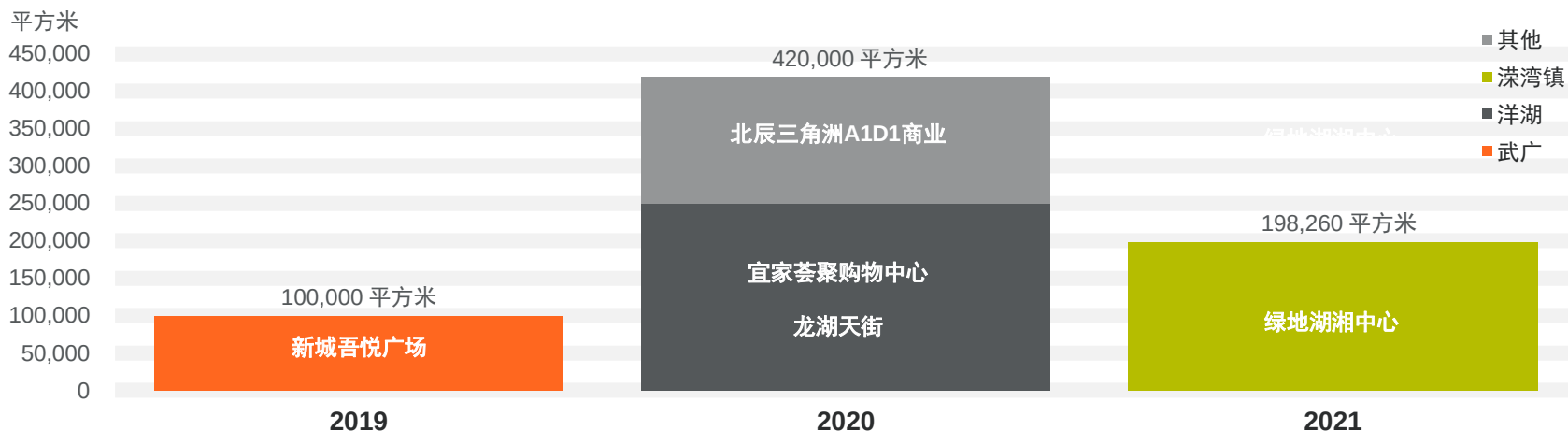
总存量: 219.8万平方米



长沙优质零售市场

未来供应和租赁成交

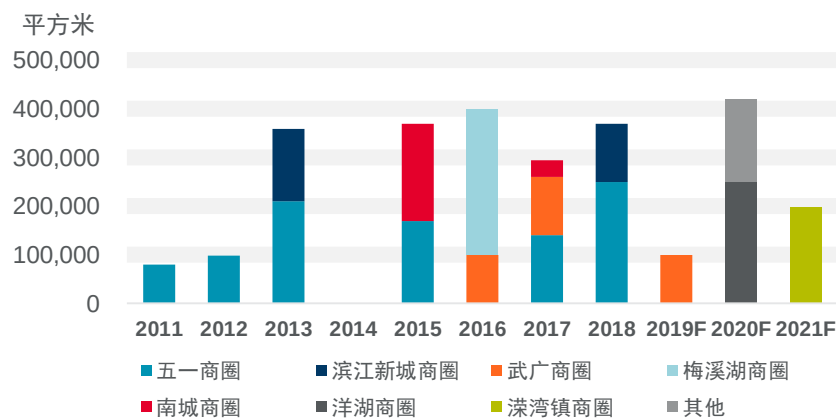
未来供应 (2019H2-2021)



主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
九龙仓IFS	五一商圈	乐高	150
乐和城	五一商圈	F-SENCE	150
CFC富兴时代	五一商圈	台盖	100

新增供应 (按各区域市场划分)



长沙优质零售市场

市场总结

概况



二季度长沙没有优质零售项目开业，全市优质零售总存量录得219.8万平方米。



长沙优质购物中心首层租金略有增长，环比上升0.8%至445.3元每平方米每月；整体空置率下降0.4个百分点至4.0%。



本季度，中百罗森便利店在长沙同时开出5家门店，这是中百罗森首次进入长沙市场，其将进一步丰富长沙的便利店品牌，并推动长沙便利店行业的发展。

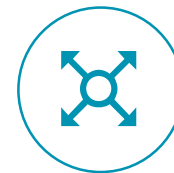
展望



位于武广商圈的新城吾悦广场即将于年底开门迎客，目前已确定引入海底捞、永辉超市等知名商家。



随着长沙地铁线路的增多，地铁商业将在长沙蓬勃发展，并促进长沙零售市场的迭代升级。



租金方面，五一商圈将继续保持绝对的领先水平，而新兴商圈则随着客流量的稳步攀升，还有较大的上升空间。

联系方式

刘小华

华中区董事总经理

mimie.sw.lau@cushwake.com

黄广平

武汉、长沙及郑州公司总经理

adam.gp.huang@cushwake.com

文学

长沙公司副总经理

vincent.x.wen@cushwake.com

翟岩松

助理董事

大中华区研究部

gino.ys.zhai@cushwake.com

袁雪玲

助理董事

华中区研究部主管

shirling.yuan@cushwake.com

杨婷婷

助理分析师

华中区研究部

tinny.yang@cushwake.com

中国长沙市湘江北路1500号北辰时代
广场写字楼2302-2303室

Tel: +86 731 85594650

cushmanwakefield.cn

微信号: DTZ_China

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用，并非对报告中所载市场或物业的全面描述。报告中所引用的来自公告渠道的信息，尽管戴德梁行相信其可靠性，但该等信息并未经戴德梁行核实，因此戴德梁行不能担保其准确和全面。对于报告中所载信息的准确性和完整性，戴德梁行不做任何明示或暗示的担保，也不承担任何责任。戴德梁行在报告中所述的任何观点仅供参考，并不对依赖该观点而采取的任何措施或行动、以及由此引起的任何风险承担任何责任。戴德梁行保留一切版权，未经许可，不得转载。

© 戴德梁行2019年

