

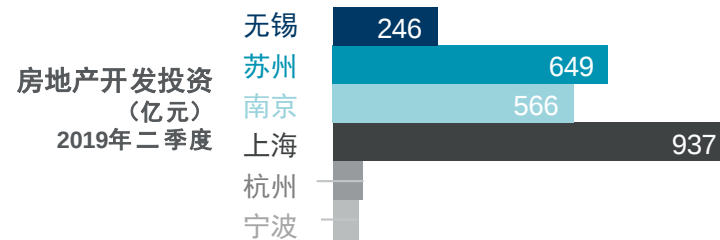
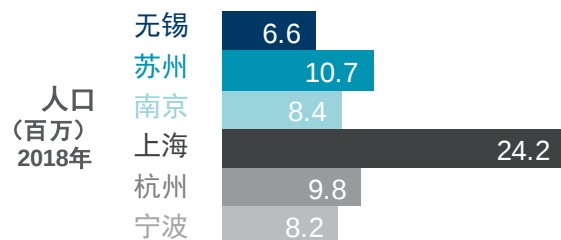
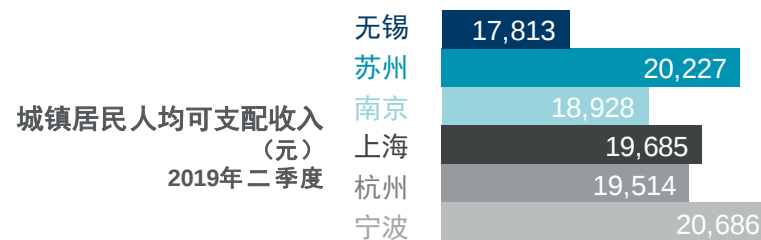
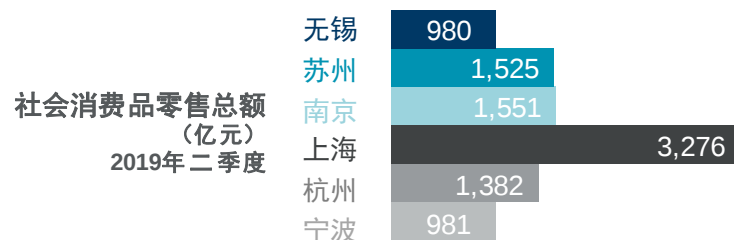
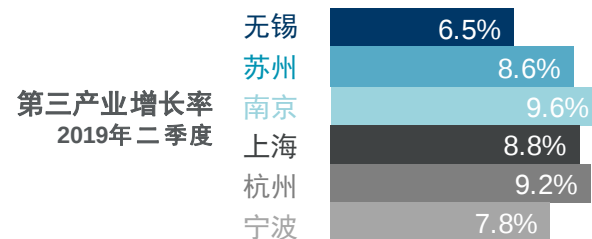
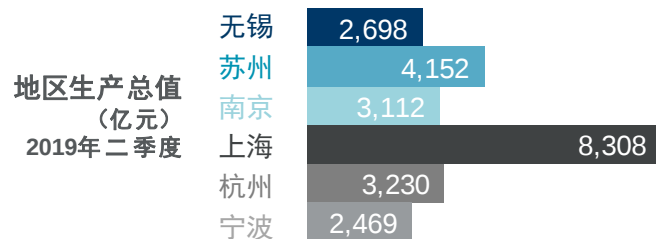
无锡

写字楼与零售市场概况

2019 第二季度

 CUSHMAN &
WAKEFIELD
戴德梁行

无锡宏观经济概况



* 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	楼面价 (元/平方米)	地块编号
梁溪区	无锡市清名桥古运河文化旅游发展有限公司	2019年 第二季度	商业/办公用地	35,132.5	283	≤1.2	6,712.7	锡国土 (经)2019-14
锡山区	莱茵达体育小镇建设发展有限公司	2019年 第二季度	商业/办公用地	50,275	91	≤1.2-1.4	1,508.4	锡国土 (经)2019-6



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

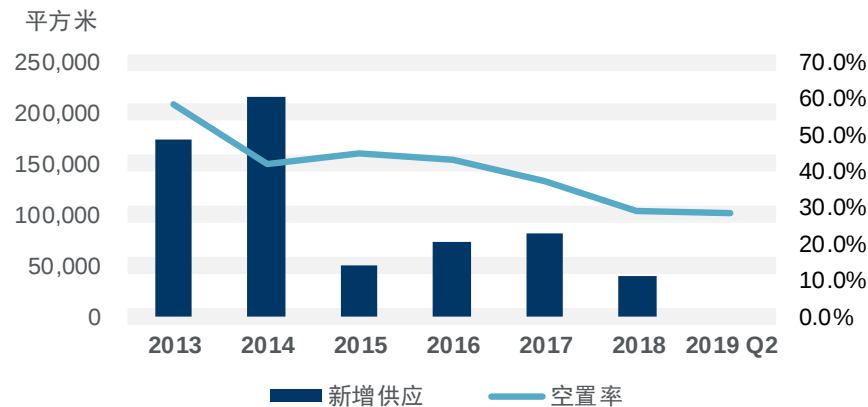
无锡 甲级写字楼 市场概况

无锡写字楼市场

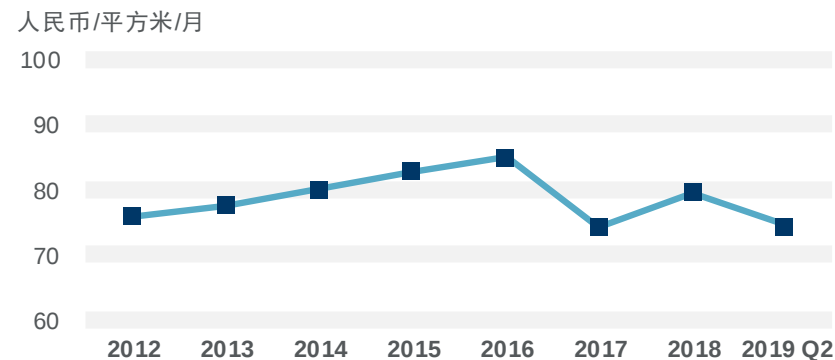
主要市场指标

存量	647,299 平方米	环比	—
新增供应	0 平方米	同比	↓
平均租金	74.5元/平方米/月	环比	↓
空置率	28.2%	环比	↓
净吸纳量	3,308 平方米	同比	↓
资本估值范围	10,000-18,000 元/平方米	环比	—
预计收益范围	7.0%-9.8%	环比	↓

新增供应和空置率



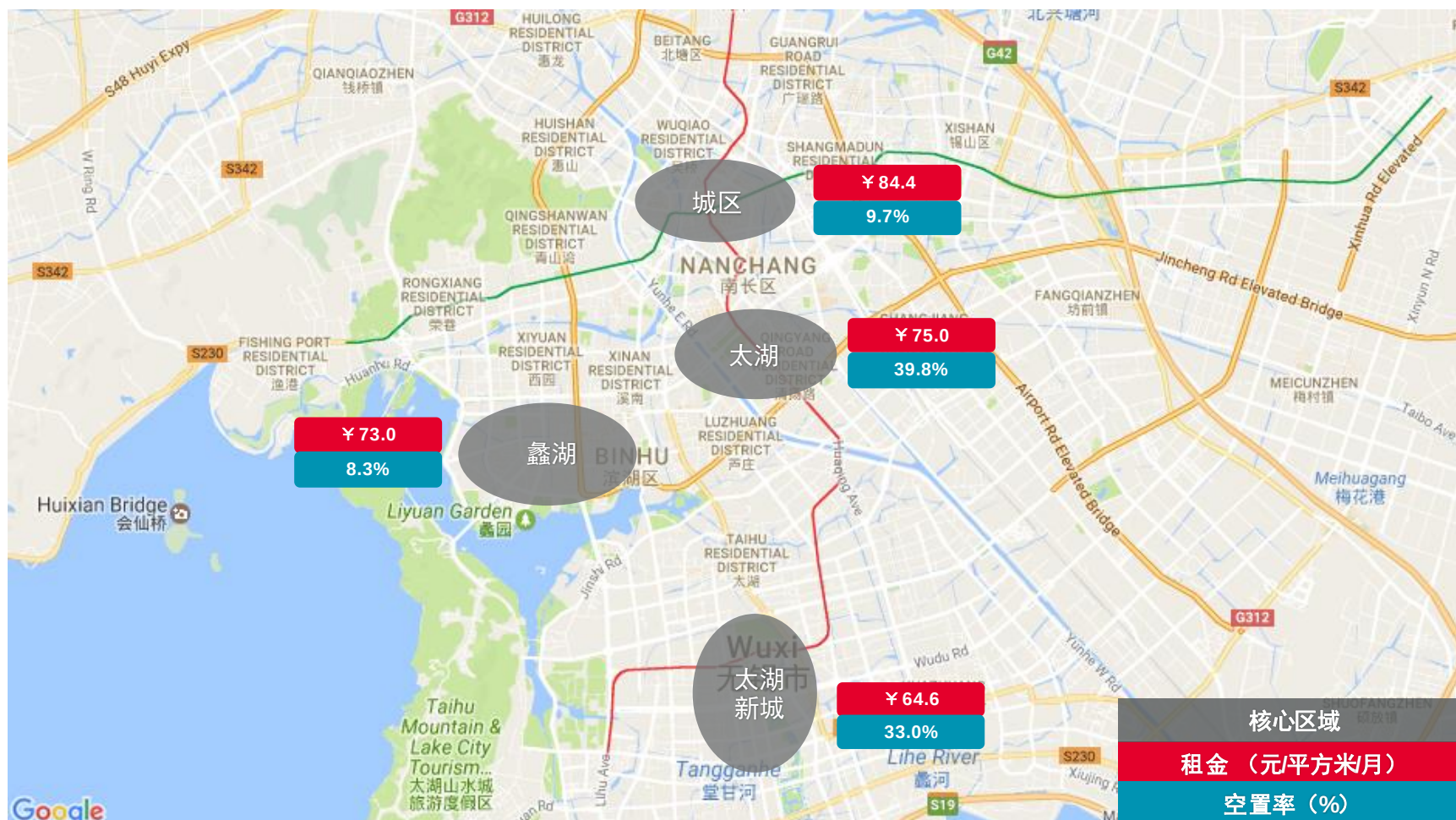
平均租金水平



写字楼市场各区域概况

四大核心区域

总存量: 647,299平方米, 建筑面积 (2019年第二季度)

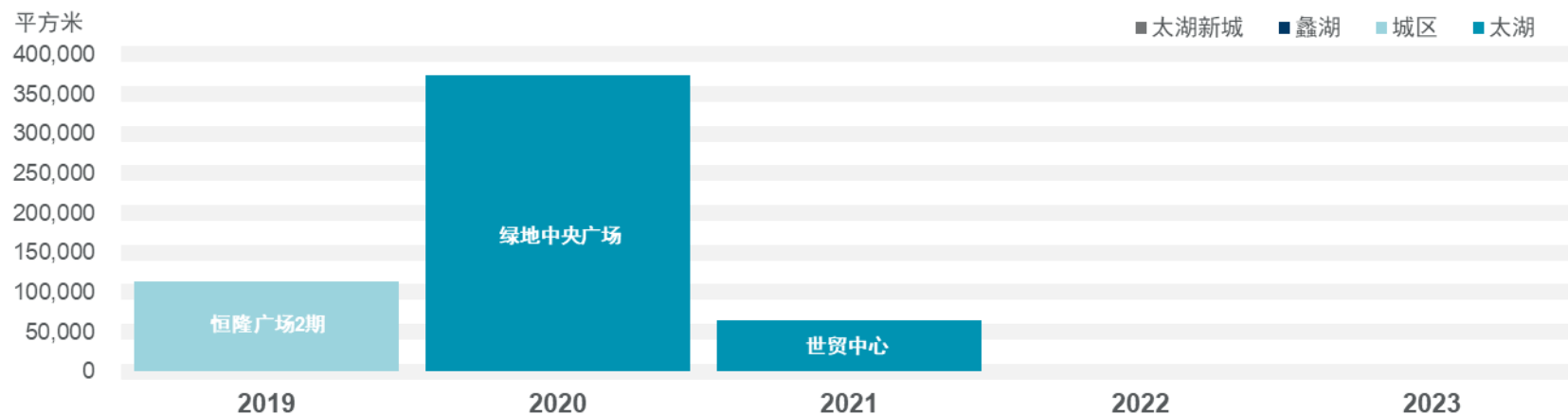


注: “平均租金”指基于建筑面积计算的写字楼租金面价 (元/平方米/月)。
戴德梁行研究部

无锡写字楼市场

未来供应和租赁成交

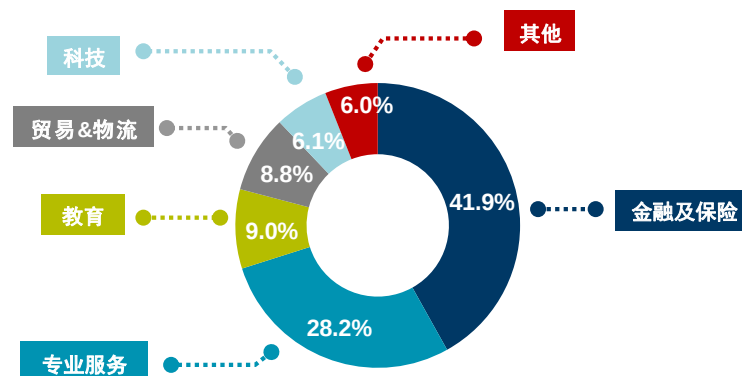
未来供应 (2019–2023)



主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
联合金融大厦	太湖新城	阳光人寿	3,000
九龙仓国金中心	太湖	金亿联合办公	2,700
联合金融大厦	太湖新城	上海银行	2,150

租赁成交比例 (按产业类型划分)



无锡写字楼市场

市场总结

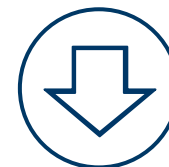


概况

二季度，没有新的优质办公室项目入市。目前无锡的甲级写字楼空间存量约为64.7万平方米。



大多数优质写字楼在本季度出租率较为稳定，而市场上的租赁交易以小面积成交为主。其中，金融和保险（占合计交易总量的41.9%），专业服务（占租赁交易的28.2%）在租赁市场中最为活跃。



总的来说，考虑到整体市场空置率较高，无锡的优质写字楼业主仍然面临着下行的租金压力，特别是在太湖新城和太湖广场板块。本季度全市平均租金下降至每平方米人民币74.5元，而空置率则略微下降至28.2%。



展望

今年下半年恒隆地产将会入市。明年，太湖广场板块预计将在绿地中央广场建成后增加超过30万平方米的优质办公空间。



随着“长三角一体化”战略有望成为新业务的刺激因素，无锡预计会吸引更多来自上海，苏州等周边城市的企业。



由于长三角许多城市之间的经济合作不断深化，因此无锡的优质写字楼空间的品质有望进一步提升。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

无锡 优质零售 市场概况

无锡零售市场

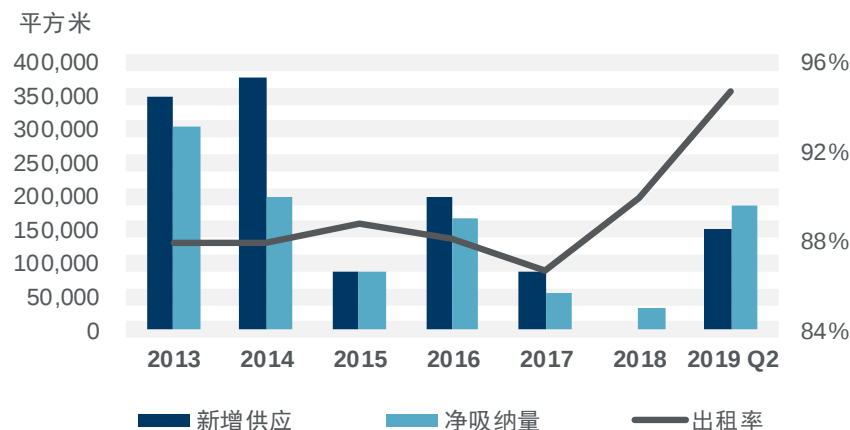
主要市场指标

存量	1,816,900 平方米	环比	↑
新增供应	150,000 平方米	同比	↑
租金水平	200-1,000元/平方米/月	环比	↑
出租率	94.7%	环比	↑
净吸纳量	51,649 平方米	同比	↑
资本估值范围	7,000-10,000 元/平方米	环比	-
预计收益范围	3.5%-5.5%	环比	↑

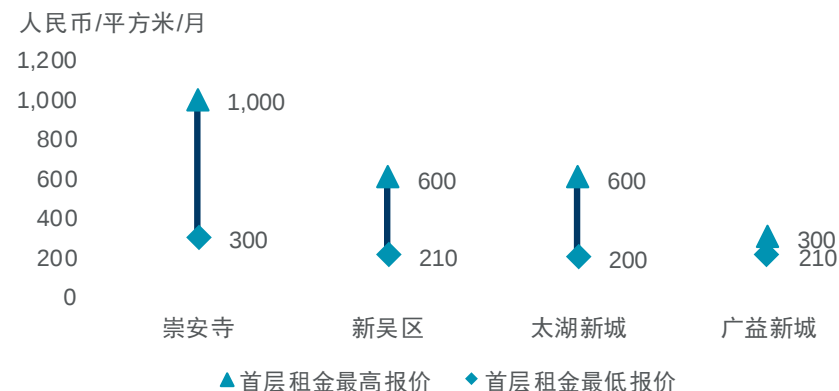
注：2019年第二季度，零售市场数据库有所调整。

戴德梁行研究部

新增供应, 净吸纳量和出租率



租金水平



零售市场各区域概况

四大核心商圈

总存量: 1,726,900平方米 (2019年第一季度)

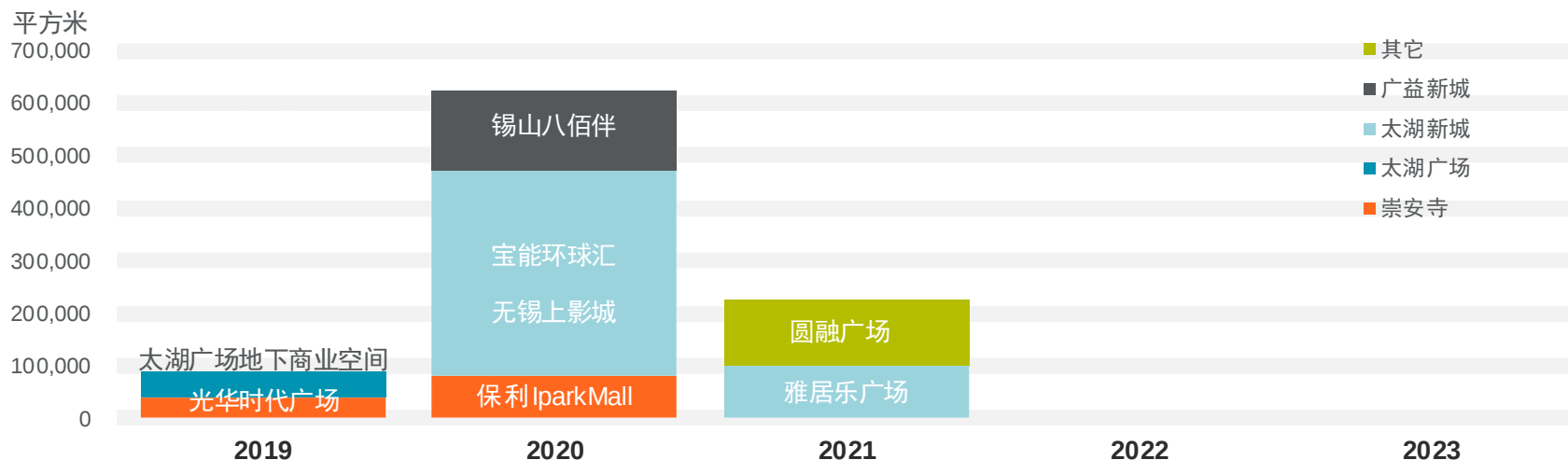


注: “平均租金”指基于使用面积的首层报价 (元/平方米/月), 不包含物业管理费和推广费等。
戴德梁行研究部

无锡零售市场

未来供应和租赁成交

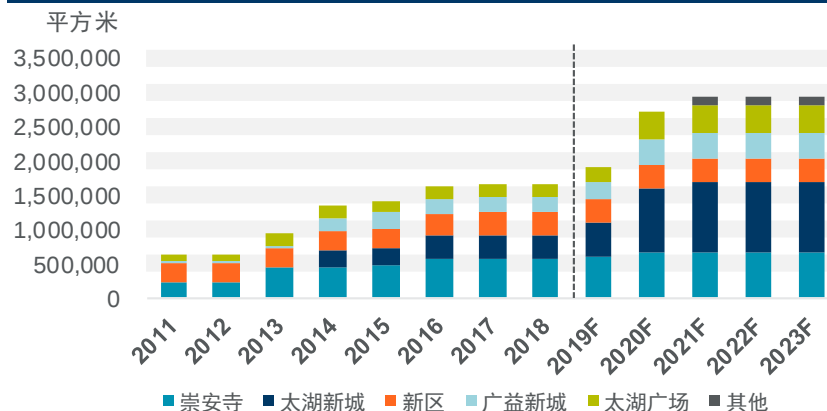
未来供应 (2019–2023)



主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
无锡八佰伴	崇安寺	玖隆坡·觅味巴渝·师说	400
苏宁广场	崇安寺	奈雪的茶	240
苏宁广场	崇安寺	哥老官	200

新增供应 (按各区域市场划分)



无锡零售市场

市场总结



概况

6月底，15万平方米的融创茂在无锡开业，无锡优质零售市场存量增加至182万平方米。融创购物中心为长江三角洲都独树一帜的风景区，融创文化旅游城提供了更高级的购物体验。在开幕当天，融创文创文旅城吸引了超过30,000名游客，部分游客来自上海，甚至华北的城市。



在租赁市场，餐饮行业最为活跃。随着较旧的购物中心经历升级过程，许多商场经营者和业主都了解食品和饮料行业租户在吸引更多流量方面的重要性。



新之城就是一个例子，在本季度引入了热门的火锅品牌海底捞。这也有助于吸引其他品牌进入商场，因为他们收获了更大的客流量。随着类似的调整，无锡的平均空置率q-o-q收紧了4.2个百分点。



展望

更多的主题公园和娱乐设施目前正在建设中，周边的零售空间也有望在未来两到三年内完成。



鉴于“长三角一体化”战略，无锡的旅游资源有望在未来得到进一步发展。这些新的旅游开发项目大多也附带了许多主题优质零售空间。例如，太湖广场计划在太湖子市场建立一个以体育为主题的地下空间，一旦完成，该项目将增加50,000平方米的新零售供应。



考虑到无锡的经济发展，包括旅游业的持续发展，零售市场前景看好。此外，随着地铁网络的建设，成熟商业区和新兴商业区的购物中心预计将有更出色的表现。

联系方式

黎庆文

华东区董事总经理

kelvin.qw.li@cushwake.com

沈洁

中国区写字楼部主管

vicky.j.shen@cushwake.com

魏建历

华东区商业地产服务部主管

jenny.wei@cushwake.com

Shaun Brodie

大中华区租户研究主管

shaun.fv.brodie@cushwake.com

翟岩松

大中华区研究部助理董事

gino.y.s.zhai@cushwake.com

中国南京市汉中路2号金陵饭店亚太
商务楼17层E座

Tel: +86 25 8361 9106

www.cushmanwakefield.cn

微信公众号: 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

