

郑州

写字楼与零售市场概况

2019

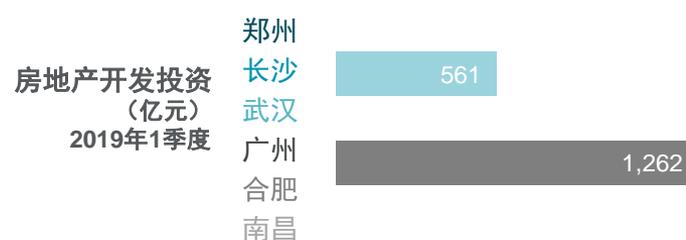
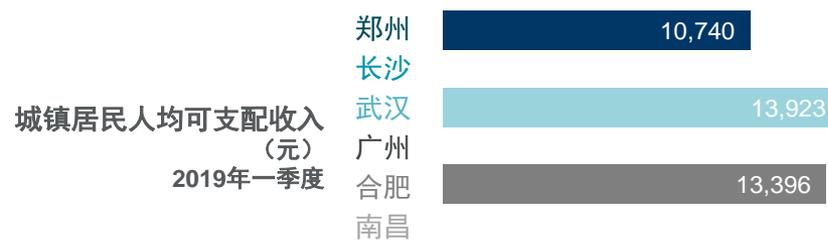
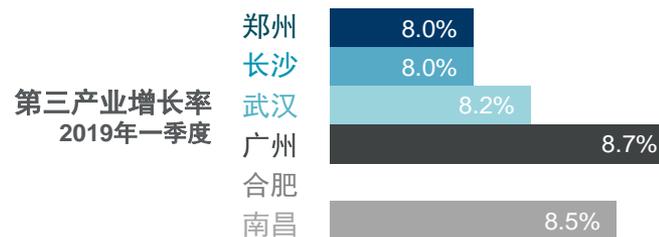
上半年



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

郑州宏观经济状况



* 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)	成交价 (万元)	容积率	楼面价 (元/平方米)	地块编号
郑东新区	河南中原版权保护中心有限公司	2019/6/3	商业/办公用地	6,958	9,700	<5.0	9,294	郑政东出〔2019〕4号(网)
郑东新区	河南郑欧丝路建设发展有限公司	2019/6/3	商业/办公用地	55,186	68,000	<1.5	2,464	郑政东出〔2019〕3号(网)
郑东新区	河南云湖实业有限公司	2019/4/2	商业/办公用地	53,190	51,700	<4.5	2,160	郑政东出〔2019〕2号(网)
郑东新区	河南新发展亚新实业有限公司	2019/3/11	商业/办公用地	16,955	29,700	<6.8	2,576	郑政东出〔2019〕1号(网)
高新区	郑州融信朗悦置业有限公司	2019/6/4	商业/办公用地	21,480	20,483	<3.5	2,724	郑政高出〔2019〕5号(网)
高新区	郑州融信朗悦置业有限公司	2019/6/4	商业/办公用地	11,165	10,604	>1.1,<3.0	3,166	郑政高出〔2019〕4号(网)
金水区	河南协广置业有限公司	2019/4/15	商业/办公用地	75,197	68,775	<2.0	4,573	郑政出〔2019〕30号(网)
金水区	郑州上尤置业有限公司	2019/4/11	商业/办公用地	26,365	25,784	<4.0	2,445	郑政出〔2019〕28号(网)

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)	成交价 (万元)	容积率	楼面价 (元/平方米)	地块编号
二七区	河南睿森置业有限公司	2019/1/22	商业/办公用地	15,014	17,061	<4	2,841	郑政出〔2018〕184号 (网)
惠济区	河南建业恒新置业有限公司	2019/1/15	商业/办公用地	8,820	9,891	<4.2	2,670	郑政出〔2018〕185号 (网)
上街区	河南正商金铭置业有限公司	2019/1/16	商业/办公用地	93,643	21,670	≤2.5	926	郑上出〔2018〕11号 (网)
中原区	郑州华侨城文化旅游开发有限公司	2019/2/26	商业/办公用地	20,059	23,108	<4	2,880	郑政出〔2019〕9号(网)



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

郑州 甲级写字楼 市场概况

郑州甲级写字楼市场

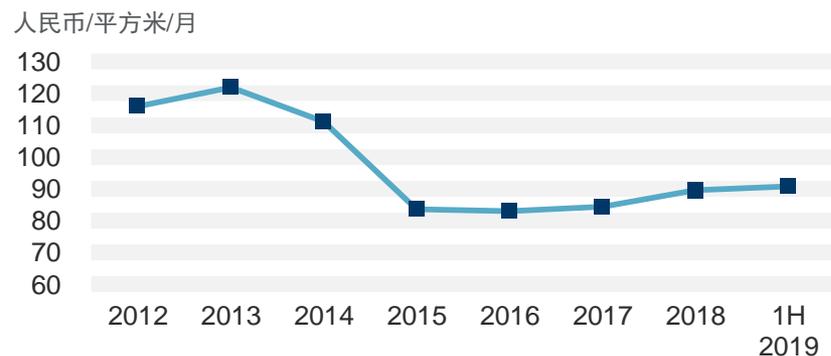
主要市场指标

存量	2,998,462 平方米	半年比	↑
新增供应	0 平方米	半年比	↓
平均租金	90.7元/平方米/月	半年比	↑
空置率	19.0%	半年比	↓
净吸纳量	120,884 平方米	半年比	↓

新增供应, 净吸纳量和空置率



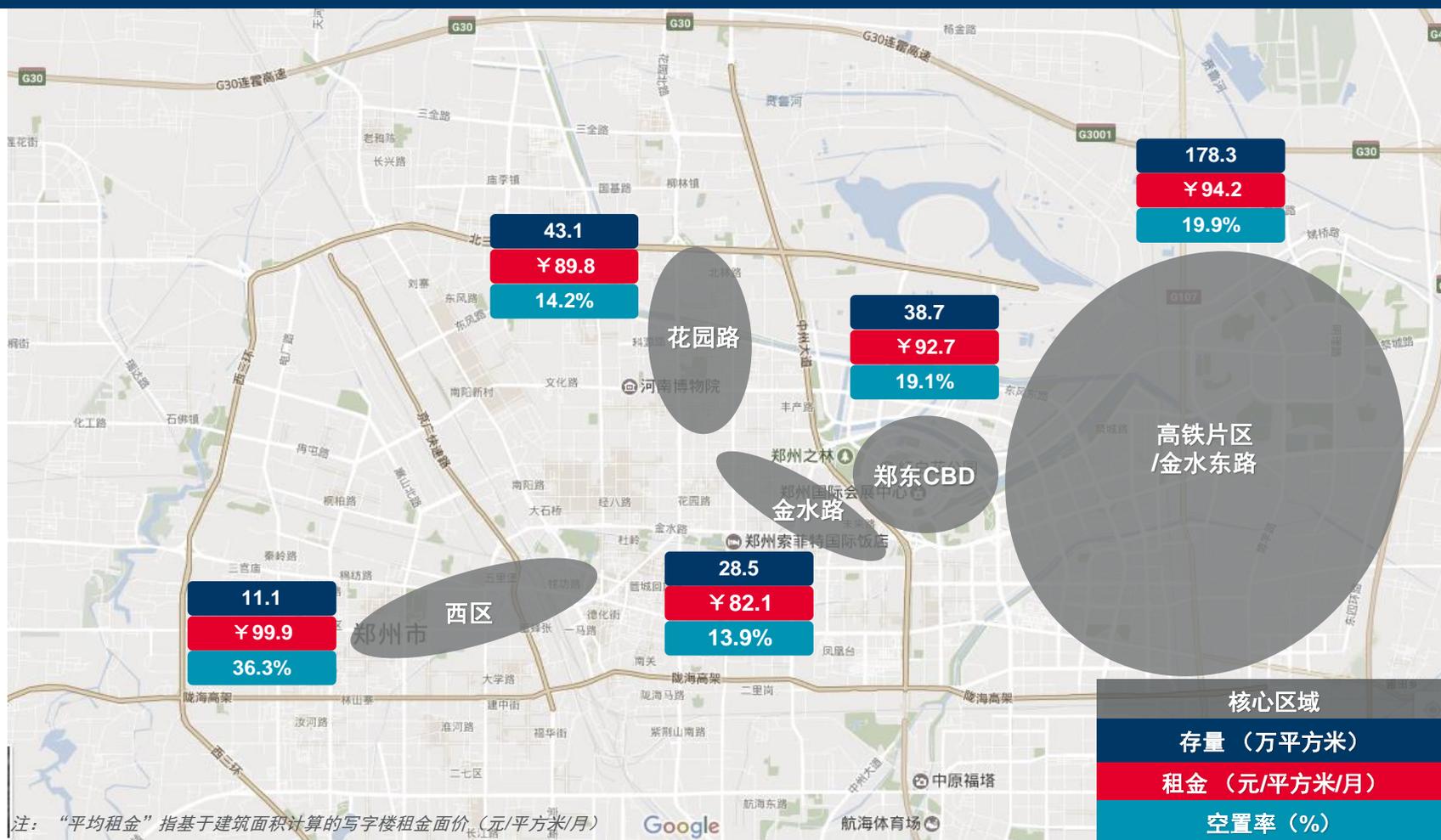
平均租金水平



甲级写字楼市场各区域概况

五大核心区域

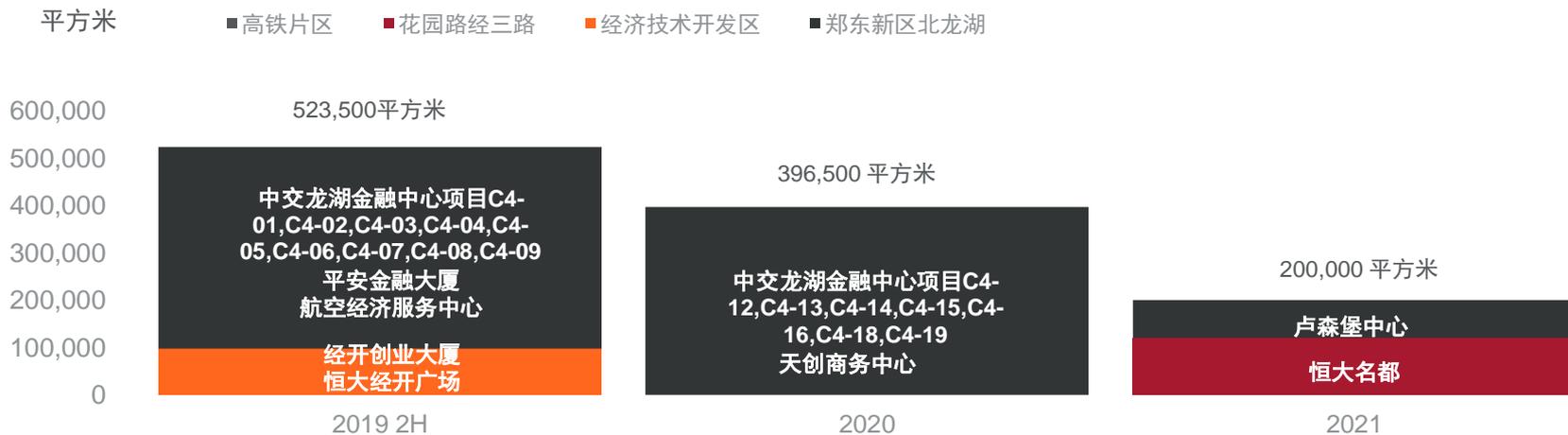
总存量: 299.8万平方米 (1H19)



郑州甲级写字楼市场

未来供应和租赁成交

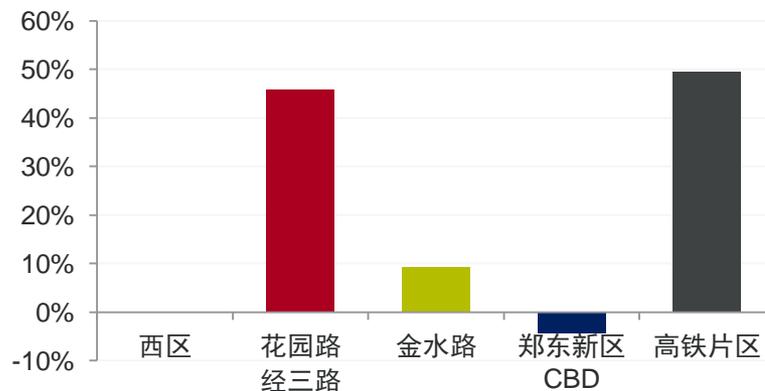
未来供应(2019 2H-2021)



2019年上半年主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
兰德中心	花园路经三路片区	美团	3,500
楷林中心	高铁商务区	KPMG	370
万众大厦	CBD	美的地产	1,300
中国人保大厦	CBD	中细软集团	2,089

2019年上半年净吸纳量表现 (按区域划分)



郑州甲级写字楼市场

市场总结

概况



2019年上半年，郑州甲级写字楼市场没有迎来新增供应，给了市场足够的时间来消化此前的供应。全市空置率为19.0%，5年内第一次降至20%以下，较2018年下半年下降4.0个百分点。



上半年全市净吸纳量约12.1万平方米，较2018年下半年减少7.0万平方米。金融、互联网、教育培训成为租赁的主力。



全市甲级写字楼平均租金较2018年底微升1.4%，达到90.7元每平方米每月。

展望



郑州甲级写字楼预计将在下半年迎来高达52.3万平方米新供应，其中42.7万平方米的供应位于北龙湖，将拉升郑州写字楼总存量至352.2万平方米。



虽然近年来市场表现出强劲的吸纳能力，但面对未来的供应高峰以及放缓的经济增速，租金将稳中有降。



金水路区域以及西区近期将没有甲级写字楼入市，预计有利于这些区域进一步消化空置面积。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

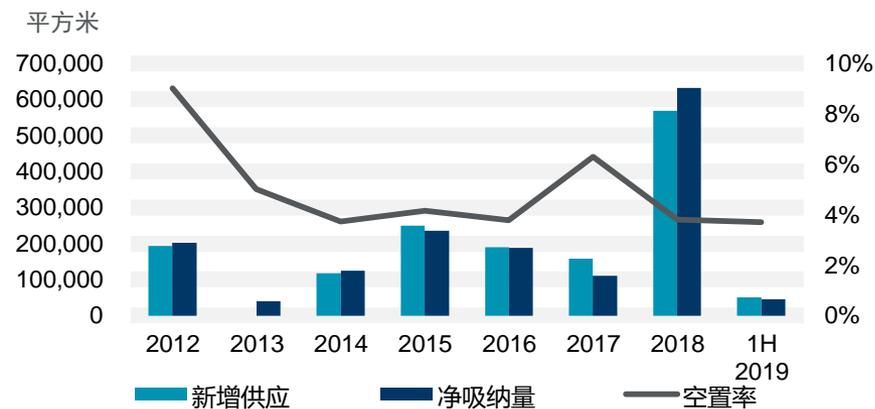
郑州 优质零售 市场概况

郑州零售市场

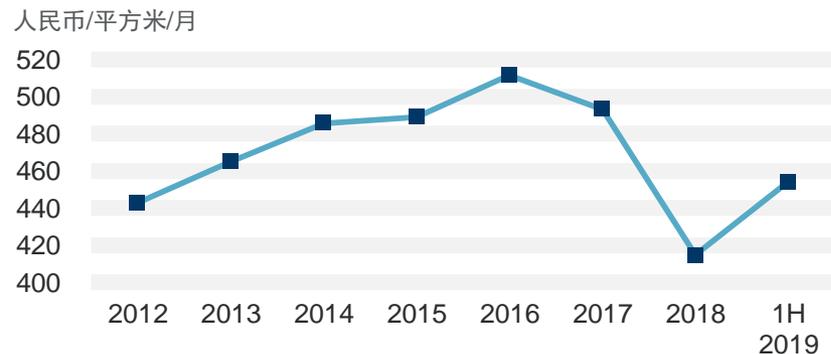
主要市场指标

存量	2,382,072 平方米	半年比	↑
新增供应	50,000 平方米	半年比	↓
平均租金	454.0元/平方米/月	半年比	↑
空置率	3.7%	半年比	↓
净吸纳量	45,631平方米	半年比	↓

新增供应, 净吸纳量和空置率



平均租金水平

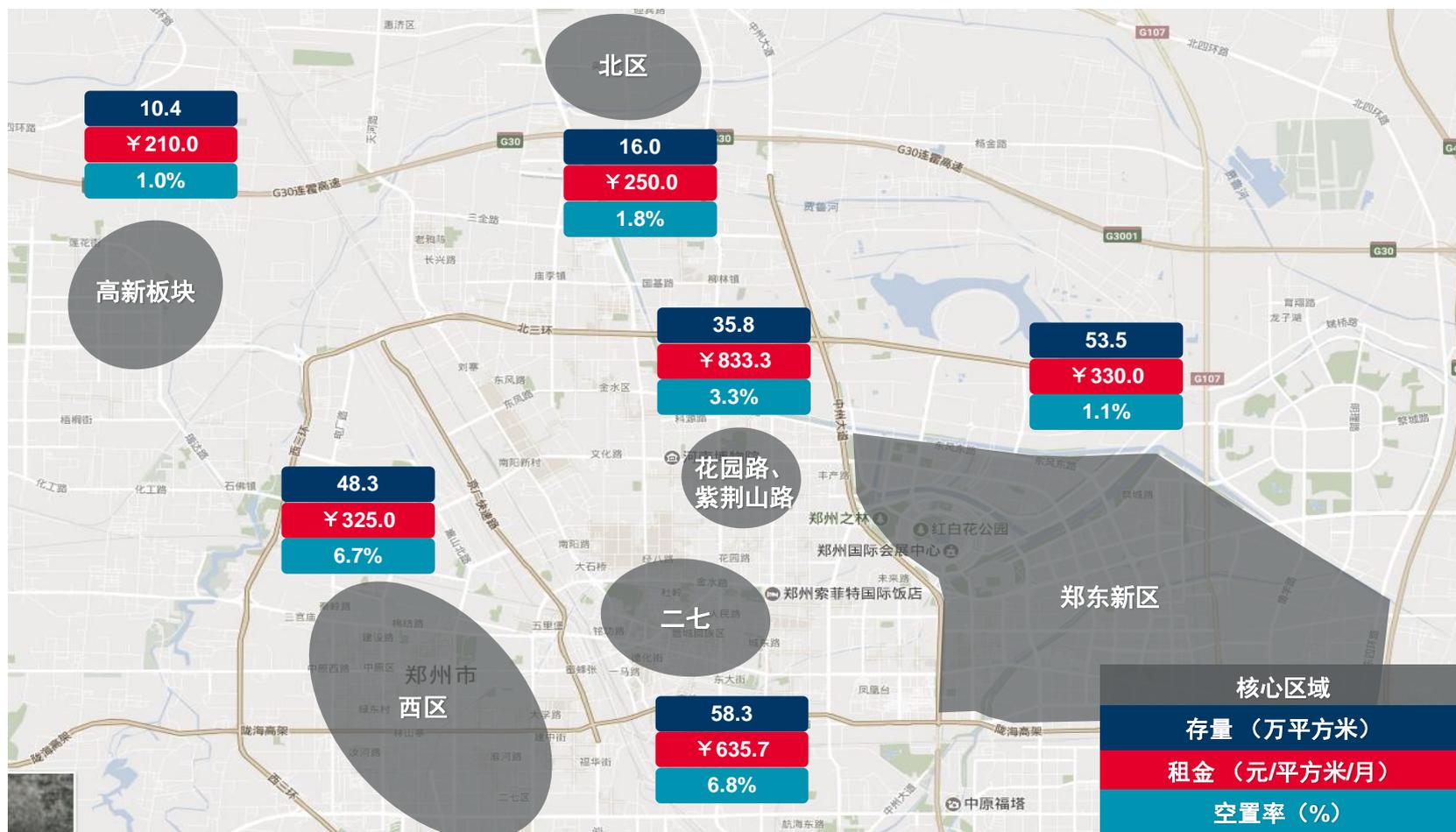


注: “平均租金”指基于使用面积的首层报价(元/平方米/月),不包含物业管理费和推广费等。
戴德梁行研究部

零售市场各区域概况

六大核心区域

全市总存量: 238.2万平方米, 建筑面积 (1H19)

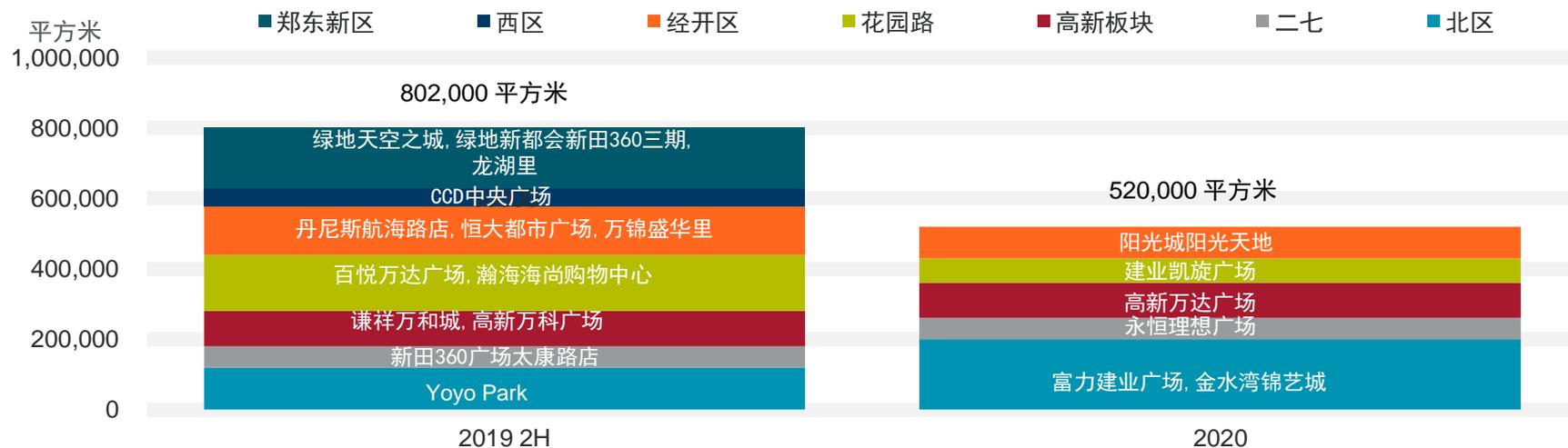


注：“平均租金”指基于使用面积的首层报价（元/平方米/月），不包含物业管理费和推广费等。图中只包含六大核心区域存量。
戴德梁行研究部

郑州零售市场

未来供应和租赁成交

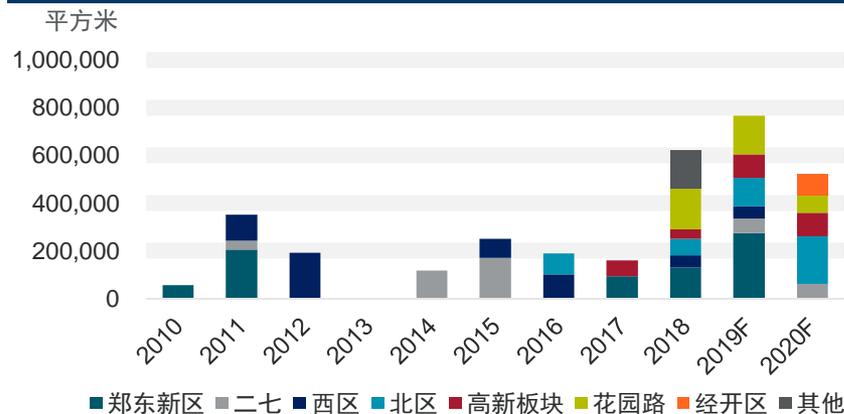
未来供应 (2019 2H-2020)



主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
永威·木色	郑东新区	CGV影城	3,000
大卫城	二期	哥老官	700
大卫城	二七	巴黎世家	90

新增供应 (按各区域市场划分)



概况



2019年上半年，郑东新区CBD核心区域迎来永威·木色的开业。2019年上半年新增供应5.0万平方米，全市优质商业存量增长至238.2万平方米。



上半年，全市空置率较2018年末下降0.1个百分点，为3.7%。由于多个商业项目积极进行品牌调整造成对客流吸引力增强，推动全市租金较2018年下半年上升9.5%至454.0元每平方米每月。



与2018年相比，餐饮及体验式业态仍然为市场吸纳主力，其中书店成为了新的亮点。继2018年下半年尚书房、钟书阁等书店相继在购物中心开新店后，2019上半年西西弗书店、中信书店也选择在购物中心开大面积店铺。

展望



郑州优质零售市场在2019年下半年预计将迎来约85.2万平方米的新增供应，届时全市优质商业存量将达到318.4万平方米。



上半年多个购物中心对公共空间进行了开发，积极引入了主题展览与主题活动，吸引更多年轻顾客前来购物并拍照打卡，未来开发公共空间来吸引顾客将成趋势。



随着上半年地铁5号线的开通，地铁商业取得了进一步的发展。根据郑州市城市轨道交通第三期建设规划，郑州在2024年之前还要陆续建成7条地铁线路，地铁商业将推动郑州商业市场蓬勃发展。

联系方式

刘小华

华中区董事总经理
暨广州公司总经理

mimie.sw.lau@cushwake.com

路远

董事
郑州公司副总经理

liam.lu@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

范文灿

高级分析师
郑州公司研究部

shay.fan@cushwake.com

中国郑州市东新区商务央公园 2号
千玺广场办公楼 1903 室
Tel: +86 371 55523586
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

