

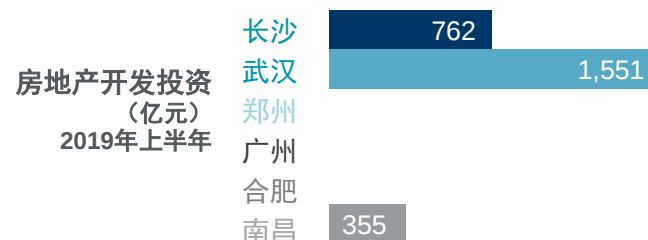
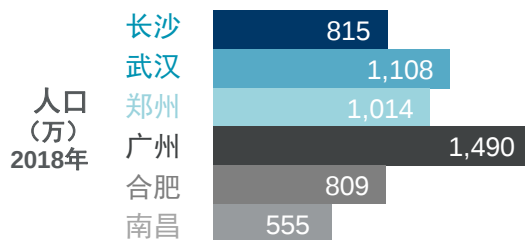
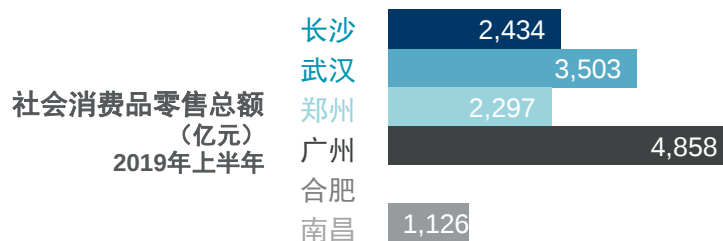
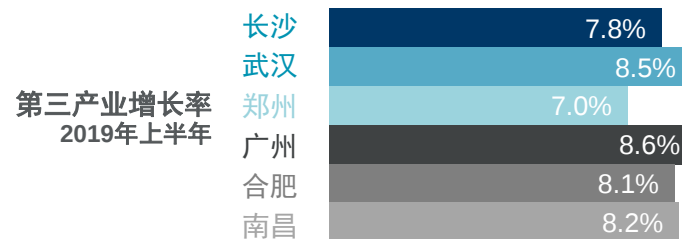
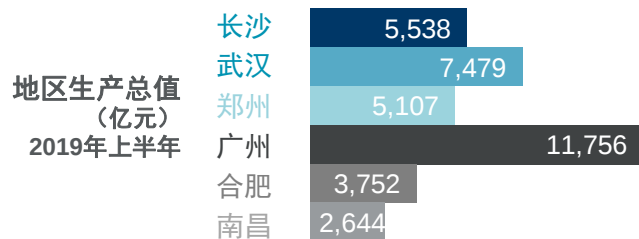
长沙

写字楼与零售市场概况

2019 第三季度

 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
开福区	绿地地产集团长沙置业有限公司	2019/8/23	商业、住宅用地	171,896	3,149.0	3.5-5.9	828,498	3,801	[2019]长沙市072号
望城区	武汉盛悦置业有限公司	2019/7/10	商业、住宅用地	184,590	2,451.5	2.4-4.0	572,228	4,284	[2019]望城区015号
岳麓区	长沙成城银山房地产开发有限公司, 长沙先导恒伟房地产开发有限公司 等2人	2019/7/12	商业、住宅用地	236,331	2,414.8	2.5-4.5	827,195	2,919	[2019]长沙市051号
芙蓉区	湖南保芙置业有限公司	2019/8/13	商业、住宅用地	76,703	1,696.7	≤4.0	306,813	5,530	[2019]长沙市068号
岳麓区	湖南珠海依云房地产有限公司	2019/7/24	商业、住宅用地	96,273	1,435.4	2.3-3.1	259,938	5,522	[2019]长沙市054号
天心区	长沙市政力锦鸿置业有限公司	2019/7/19	商业用地	18,002	594.1	≤5.5	99,011	6,000	[2018]长沙市094号 (恢复挂牌)
岳麓区	湖南梅溪湖新城医疗投资有限公司	2019/7/15	商业用地	98,028	429.1	1.0-1.8	127,436	3,367	[2019]长沙市056号
望城区	湖南栗子置业有限公司	2019/9/12	商业用地	65,413	248.6	≤1.0	65,413	3,801	[2019]望城区023号
岳麓区	长沙恒大童世界旅游开发有限公司	2019/7/3	商业用地	66,042	140.1	≤0.8	52,833	2,652	[2019]长沙市048号



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

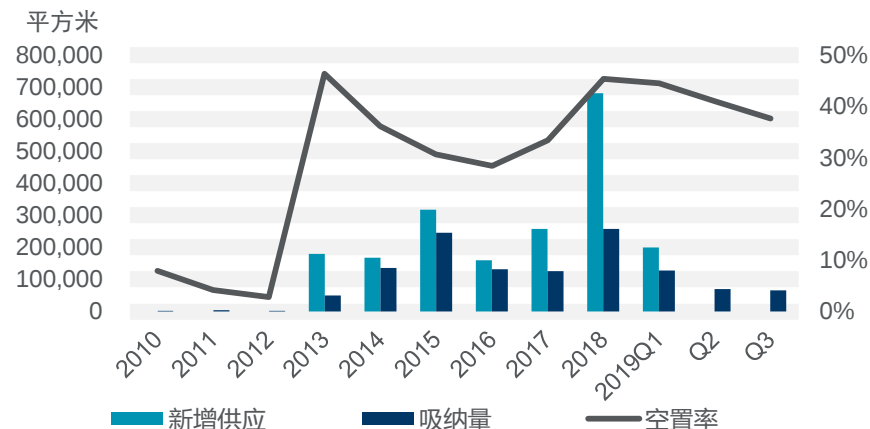
长沙 甲级写字楼 市场概况

长沙甲级写字楼市场

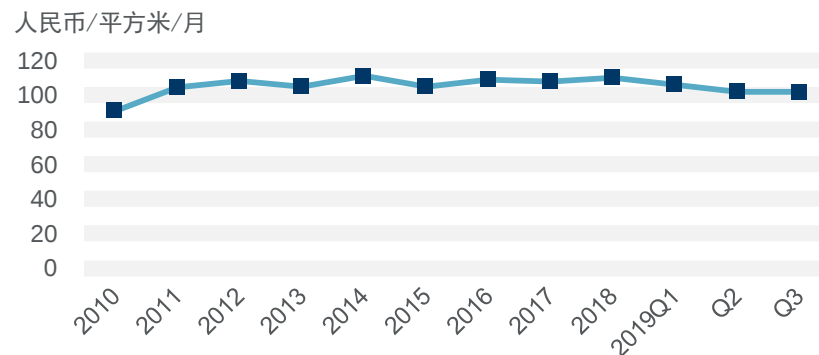
主要市场指标

存量	1,990,711 平方米	环比	→
新增供应	0平方米	同比	↓
平均租金	101.9元/平方米/月	环比	↓
空置率	37.8%	环比	↓
净吸纳量	66,626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



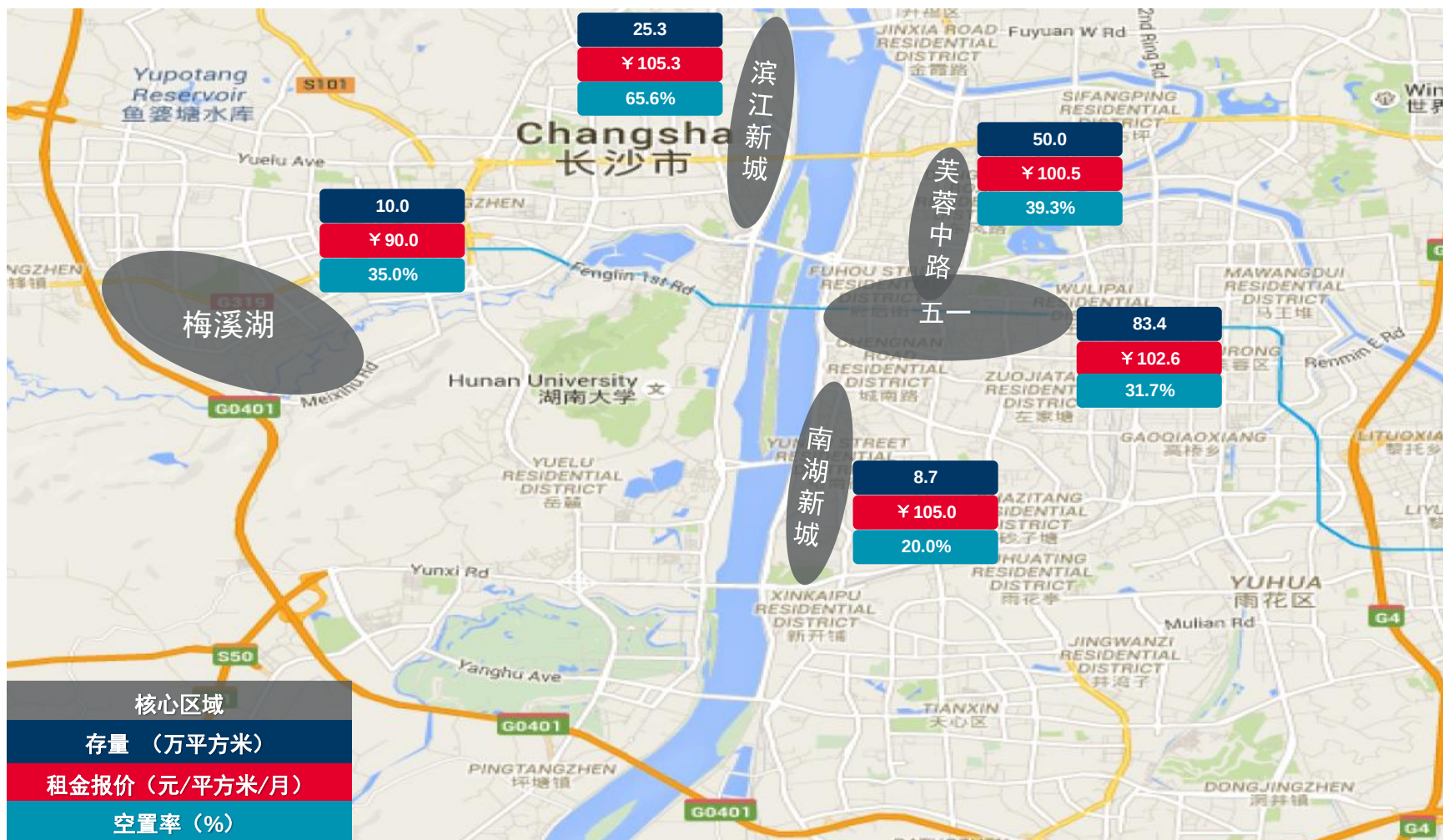
平均租金水平



甲级写字楼市场主要商务区概况

核心商务区

五大商务区存量：199.1万平方米

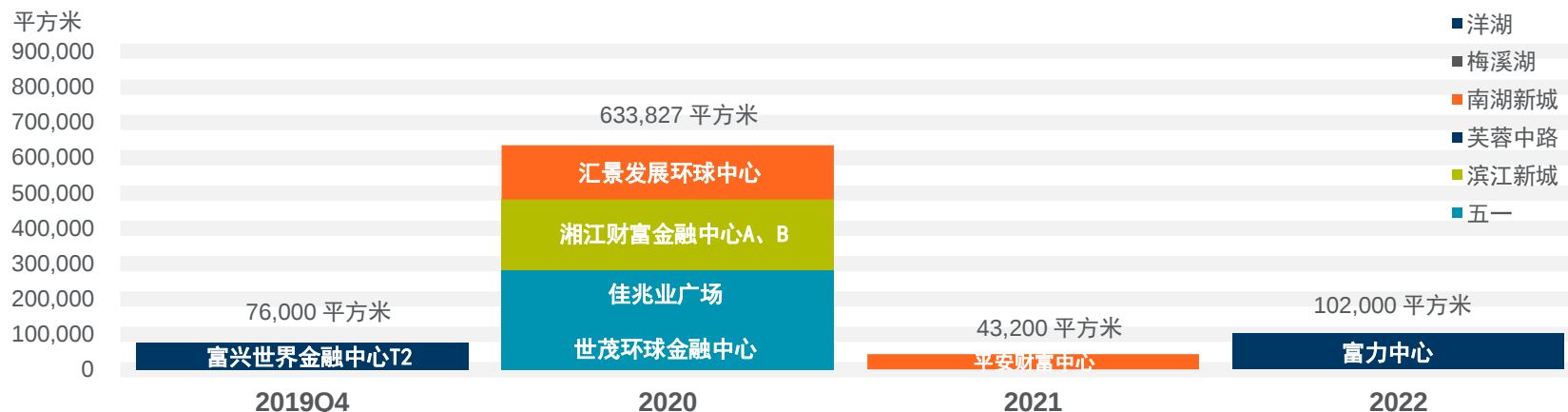


注：以上只包含五大商务区总存量。
戴德梁行研究部

长沙甲级写字楼市场

未来供应和租赁成交

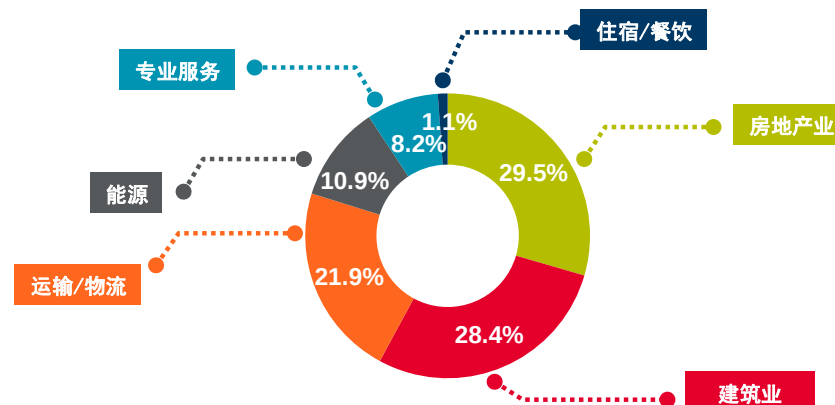
未来供应(2019Q4-2023)



2019年三季度主要租赁交易

项目名称	商务区	租户	面积 (平方米)
新华保险大厦	五一	中梁地产	2,700
金茂广场北塔	梅溪湖	荷兰皇家壳牌石油	1,000
IFS	五一	远东国际租赁有限公司	750

2019年三季度租赁成交比例 (按产业类型划分)



长沙甲级写字楼市场

市场总结

概况



2019年三季度，由于无甲级写字楼项目交付，长沙甲级写字楼市场总存量保持在199.1万平方米。



本季度，长沙甲级写字楼市场进入存量消化期，净吸纳量录得6.7万平方米，环比下降3.7%。空置率环比下降3.4个百分点至37.6%。租金保持平稳，为每月每平方米101.9元。



本季度主要租赁成交集中在房地产、建筑和运输/物流行业，分别占比29.5%、28.4%和21.9%。成交驱动因素则主要表现为升级搬迁：由于上半年大量优质项目的集中入市，且业主为加速去化纷纷采取低价策略，对市场中老年旧的甲级写字楼造成压力。

展望



四季度，长沙甲级写字楼市场将迎来富兴世界金融中心T2的入市，届时将为长沙写字楼市场带来7.6万平方米的新增供应。



目前长沙甲级写字楼市场租户市场特征明显，写字楼租户普遍对价格较为敏感。预计随着四季度新增供应的如期交付，长沙甲级写字楼市场平均租金或将出现小幅下降趋势，空置率有升高的可能。



展望未来，升级搬迁仍将成为长沙甲级写字楼租赁需求的主要动力。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

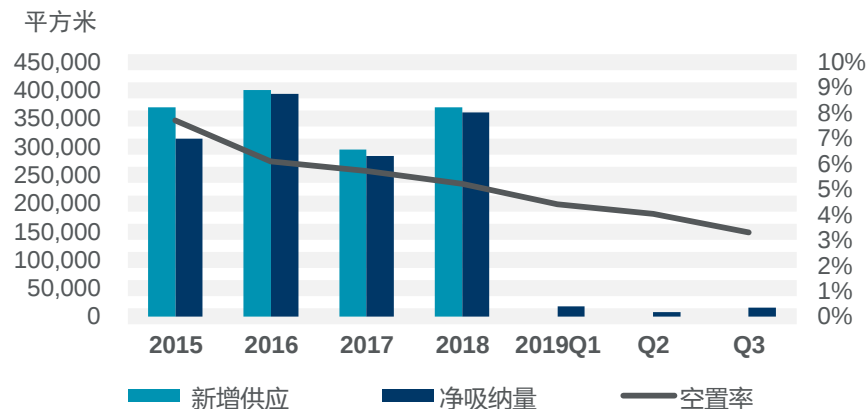
长沙 优质零售 市场概况

长沙优质零售市场

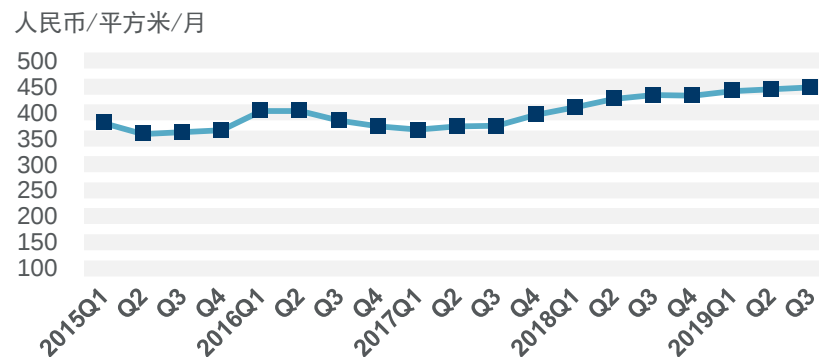
主要市场指标

存量	2,198,400 平方米	环比	→
新增供应	0 平方米	同比	→
平均租金	447.9元/平方米/月	环比	↑
空置率	3.3%	环比	↓
净吸纳量	15,420平方米	同比	↑

新增供应，净吸纳量和空置率



平均租金水平



注：主要市场指标仅统计五大核心商圈；

平均租金是主要购物中心的首层租金报价的算术平均数，基于使用面积计算，不包含免租期、物业管理费和推广费等其他费用。

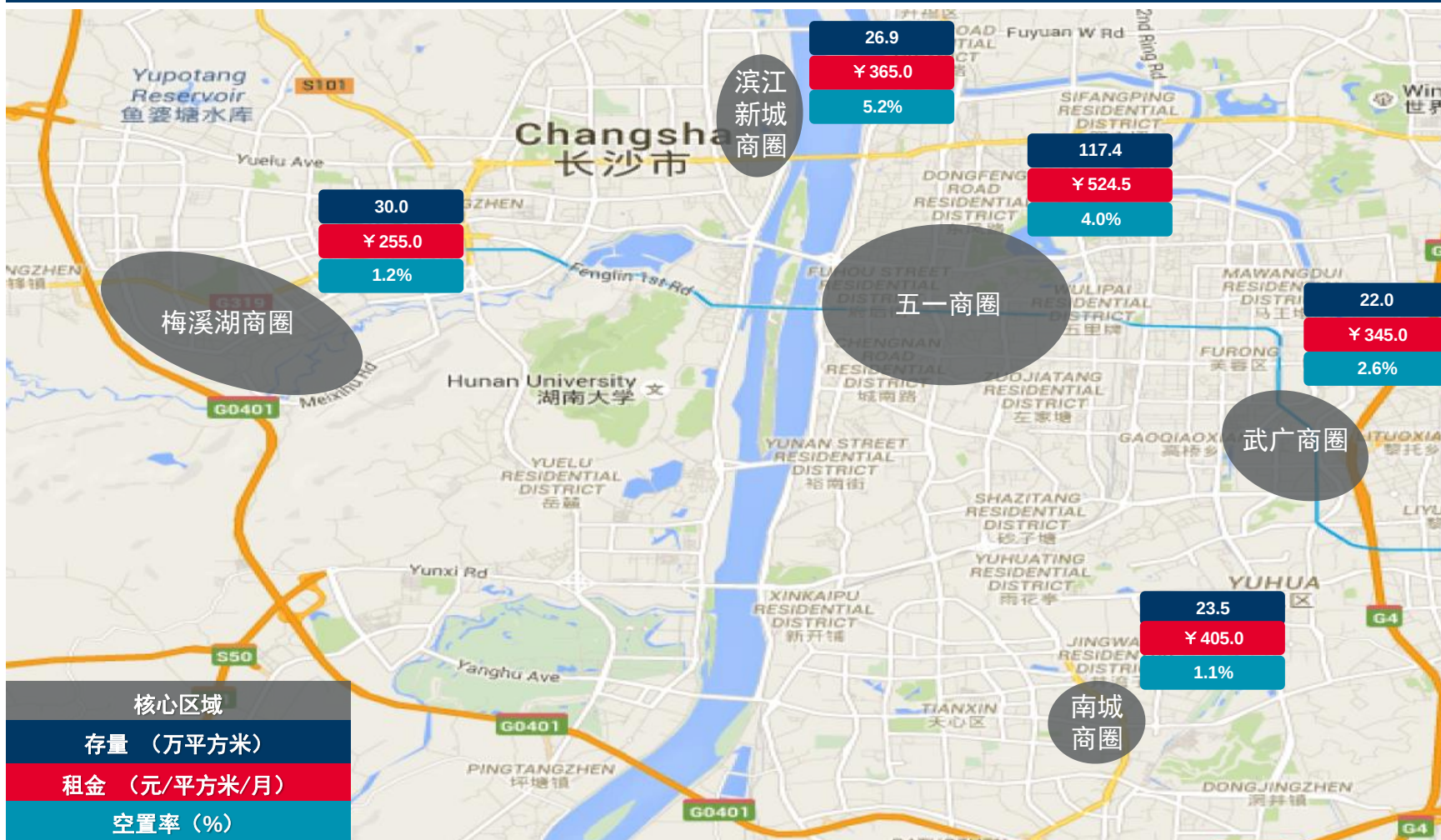
戴德梁行研究部

来源：戴德梁行研究部 10

优质零售市场主要商圈概况

五大核心商圈

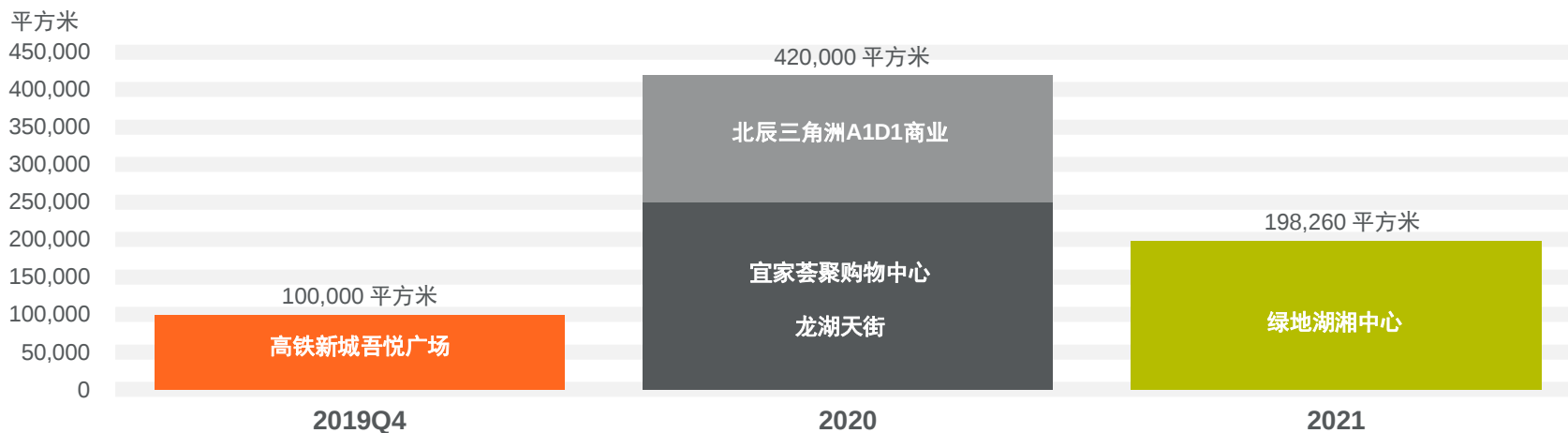
总存量：219.8万平方米



长沙优质零售市场

未来供应和租赁成交

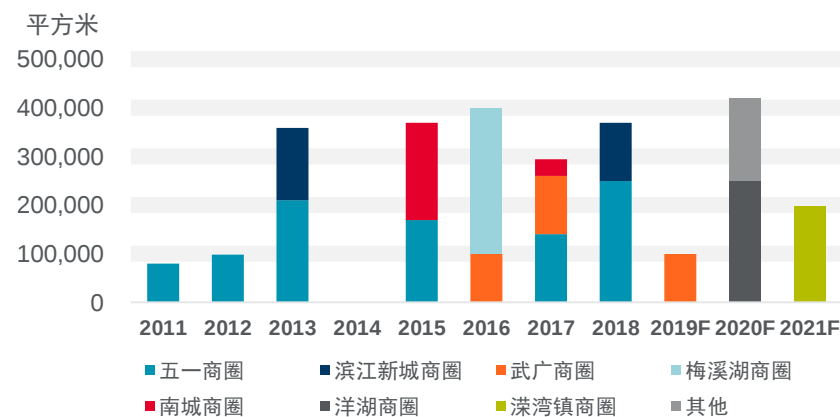
未来供应 (2019Q4-2021)



主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
乐和城	五一商圈	集渔泰式火锅	2,000
IFS	五一商圈	Angelina	700
悦方ID MALL	五一商圈	喜茶	400

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



三季度，长沙优质商业市场无新增供应入市，存量保持在219.8万平方米。



本季度，长沙优质商业市场整体表现良好，平均租金环比上涨0.6%至每月每平方米447.9元；整体空置率环比下降0.7个百分点至3.3%；



商场业态同质化的压力持续增加，为争夺客流，各商业体纷纷加大“首店”的引入力度：乐和城引进集渔泰式火锅、长沙首家宜家体验中心入驻悦方ID Mall，泊富I City引进川辣鲜牛肉火锅、银时代，顶级法国西点品牌Angelina入驻IFS。

展望



位于武广商圈的高铁新城吾悦广场计划于12月底开业，届时为市场带来约10万平方米的优质新增供应。



四季度，将有更多的餐饮、休闲娱乐等体验型业态以及儿童业态入驻优质商业聚集人气，如：芒果学堂将入驻保利Mall，蹦床公园将于10月在悦方ID Mall开业。



下一季度，随着新增供应的交付使用，净吸纳量或将出现上升。

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

吴凡一

宣传经理

大中华区研究部

maggie.wu1@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

