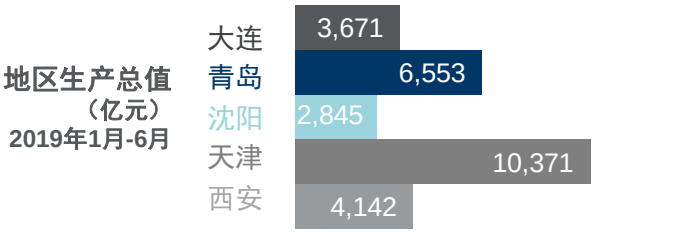
大连

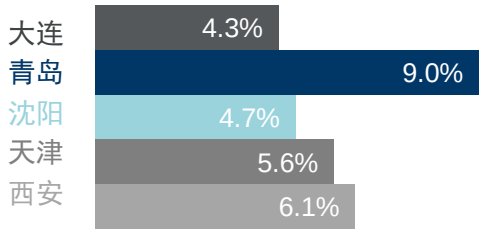
写字楼与零售市场概况

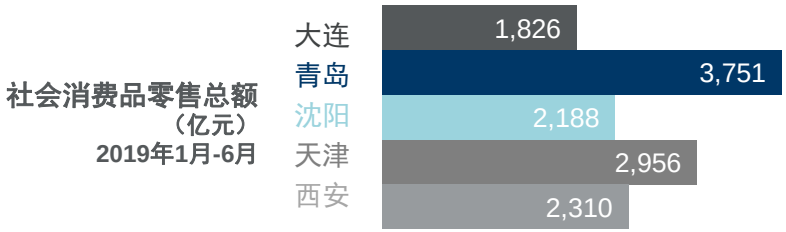
2019 第三季度

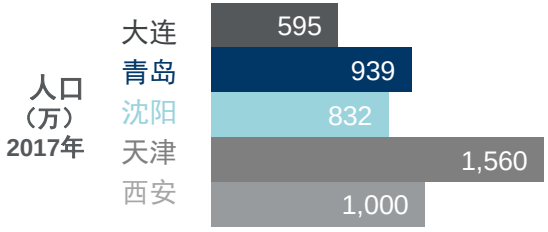
CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

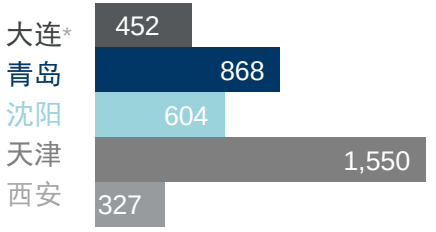
大连宏观经济概况











- 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。
- *数据截止至2019年7月

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
金普新区	大连京都风情小镇文化旅游发展有限公司	2019-07-19	商业服务业设施用地	162,125	210.8	0.5	2,600	大金（2019）-13号
甘井子区	北京新意房地产开发有限公司	2019-07-29	居住	82,988.2	1,632.4	2.1	9,383	大城（2019）-12号
甘井子区	中信房地产集团有限公司	2019-07-29	商业及居住用地	172,348.5	2,998.5	2.0	8,699	大城（2019）-11号
普湾区	沈阳润置企业管理有限公司	2019-07-31	居住	131,860	215.7	1.4	1,198	大普湾（2017）-12号
沙河口区	大连恒一置业有限公司	2019-08-07	居住	11,983.3	271	1.4	15,901	大城（2019）-13号
甘井子区	北京远盛昌房地产开发有限公司	2019-08-07	商业及居住用地	85,454.8	1,587.1	1.8	10,310	大城（2019）-14号
甘井子区	大连万科置业有限公司	2019-08-07	商业及居住用地	67,673.7	1,080.8	1.6	9,948	大城（2019）-15号
旅顺区	大连招源房地产有限公司	2019-08-14	居住	63,534.13	338.7	1.6	3,332	大旅（2019）—13号
长兴岛经济区	大连益丰物流装备有限公司	2019-08-16	工业	11,057	421	1.0	381	大长兴（2019）-9号
金普新区	东北特殊钢集团股份有限公司	2019-09-06	工业	69,517	26.6	1.0	382	大金（2019）-15号

来源: 大连市国有土地使用权管理中心，戴德梁行研究部

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

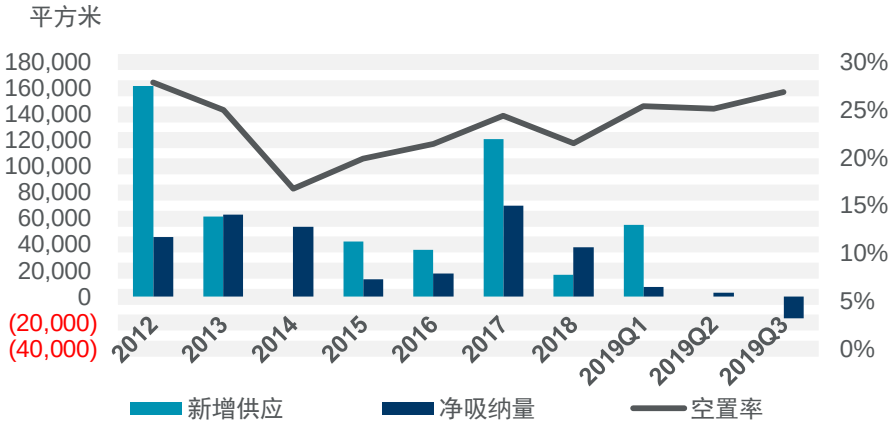
大连
甲级写字楼
市场概况

大连写字楼市场

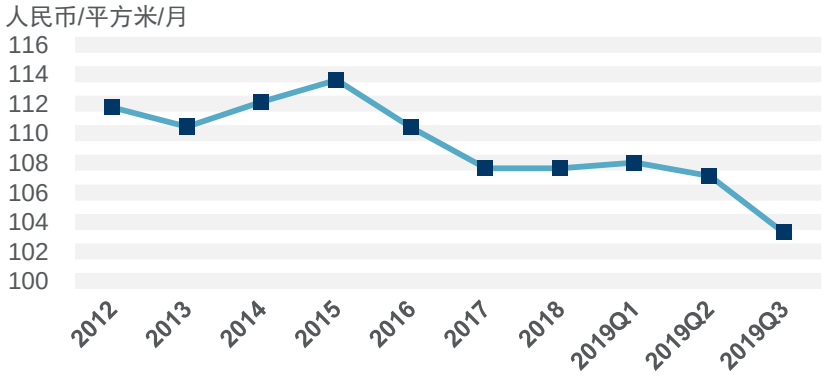
主要市场指标

存量	921,544平方米	环比	→
新增供应	0平方米	同比	→
平均租金	103.3元/平方米/月	环比	↓
空置率	26.9%	环比	↑
净吸纳量	-16,852.0平方米	同比	↓
资本估值范围	12,000-25,000 元/平方米	环比	↓
预计收益范围	4%-7%	环比	→

新增供应, 净吸纳量和空置率

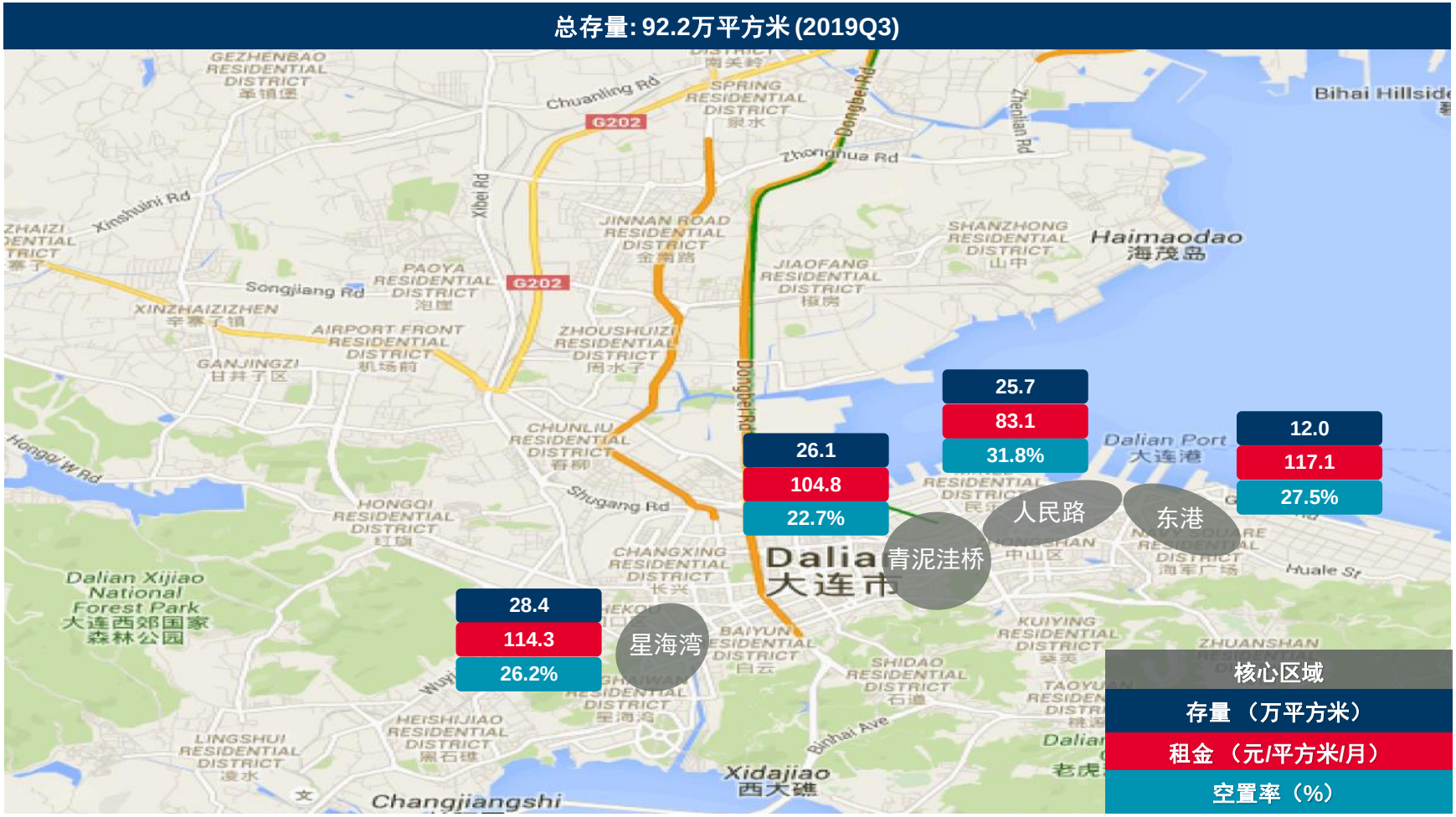


平均租金水平



写字楼市场各区域概况

四大核心区域

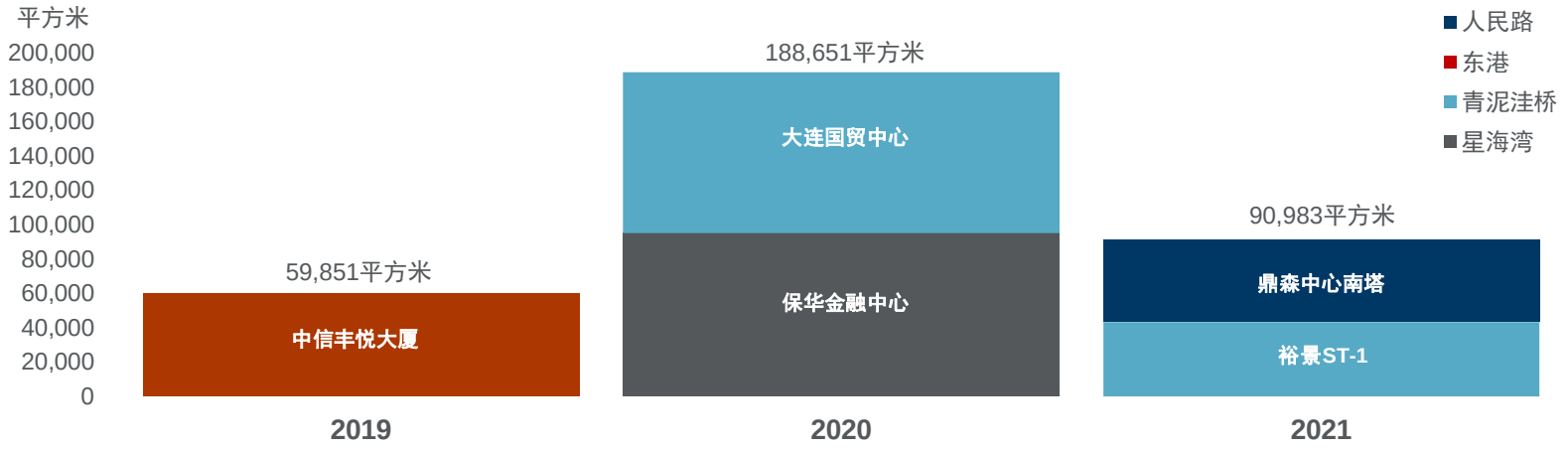


注：“平均租金”指基于建筑面积计算的写字楼租金面价（元/平方米/月）

大连写字楼市场

未来供应和租赁成交

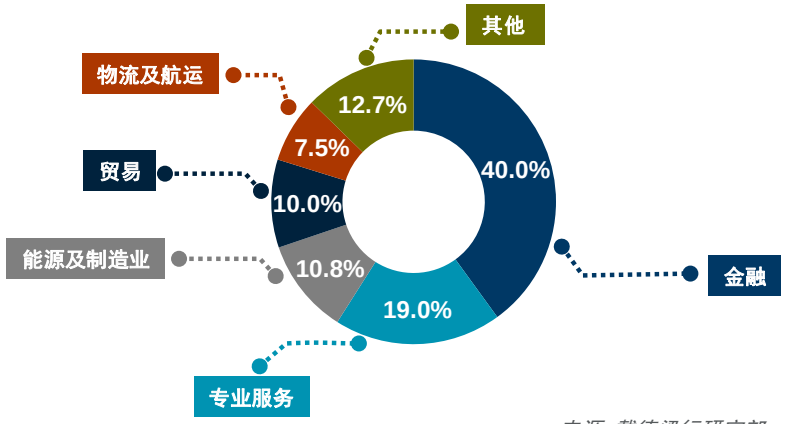
未来供应(2019Q4–2021)



主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积（平方米）
希望大厦	青泥洼桥	宜信卓越财富投资管理（北京）有限公司	800
裕景ST-2	青泥洼桥	华东建筑设计研究院有限公司	1,400
新星国际	人民路	太平财产保险有限公司	2,000

租赁成交比例 （按产业类型划分）



戴德梁行研究部

来源: 戴德梁行研究部

大连写字楼市场

市场总结

CUSHMAN & WAKEFIELD 戴德梁行

概况

2019年第三季度，大连市甲级写字楼市场无新增供应入市，总存量依旧维持在92.2万平方米；空置率有所上升，环比提高1.8个百分点至26.9%。

本季度整体市场内缩租及退租的动作持续不断，全市整体租金持续下滑，环比下降3.5%至每月每平方米人民币103.3元；其中人民路商圈由于楼龄较久设施较旧，对租户吸引力不足，商圈租金环比下降4.4%至每月每平方米人民币83.1元。

大连市写字楼市场在第三季度集中流失大面积租户，尤其金融类租户到期外流现象明显，导致全市吸纳量为负16,852平方米，主要原因是由于城市宏观经济下行，而导致写字楼整体市场需求疲软。

展望

未来两年预计有三个项目进入市场，届时全市总存量将突破百万大关达到117万平方米；在目前整体市场空置率上扬且租金下探的状况下，预计市场会更加偏向租户方，业主方议价空间将缩小。

预计进入市场的三栋楼宇均兼顾品质与区位的优势，或会带动整体市场的活跃度有所提高，进而预计届时市场或会逐渐回暖，吸纳节奏有所加快且租金保持稳中有升。

当前租金优惠区位良好的小面积办公单元比较受市场青睐，提醒业主在供应逐渐进入市场，且目前产品普遍同质化的市场状况下，除了跟从市场趋势调整租金策略之外，更应该着重提高物业服务以保持楼宇品质，从而实现快速去化。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

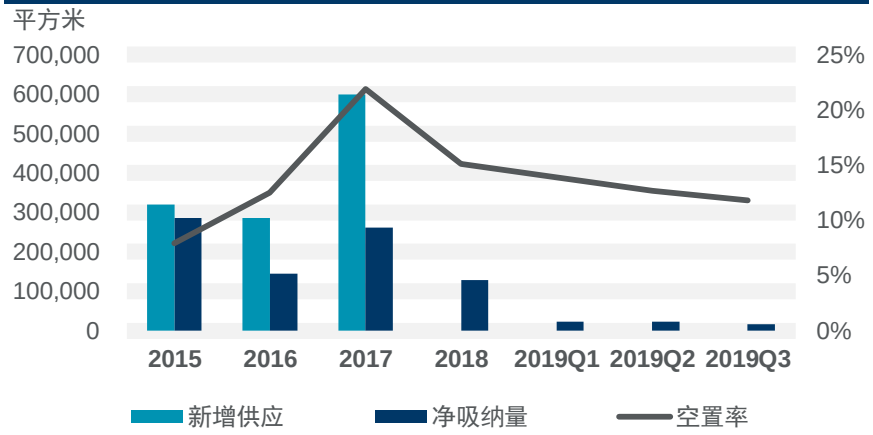
大连
优质零售
市场概况

大连零售市场

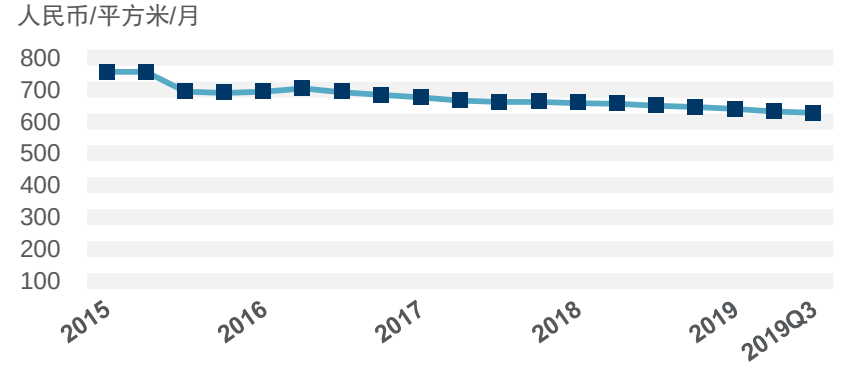
主要市场指标

存量	1,888,460 平方米	环比	→
新增供应	0 平方米	同比	→
平均租金	627.2元/平方米/月	环比	↓
空置率	11.8%	环比	↓
净吸纳量	16,000 平方米	同比	↓

新增供应, 净吸纳量和空置率

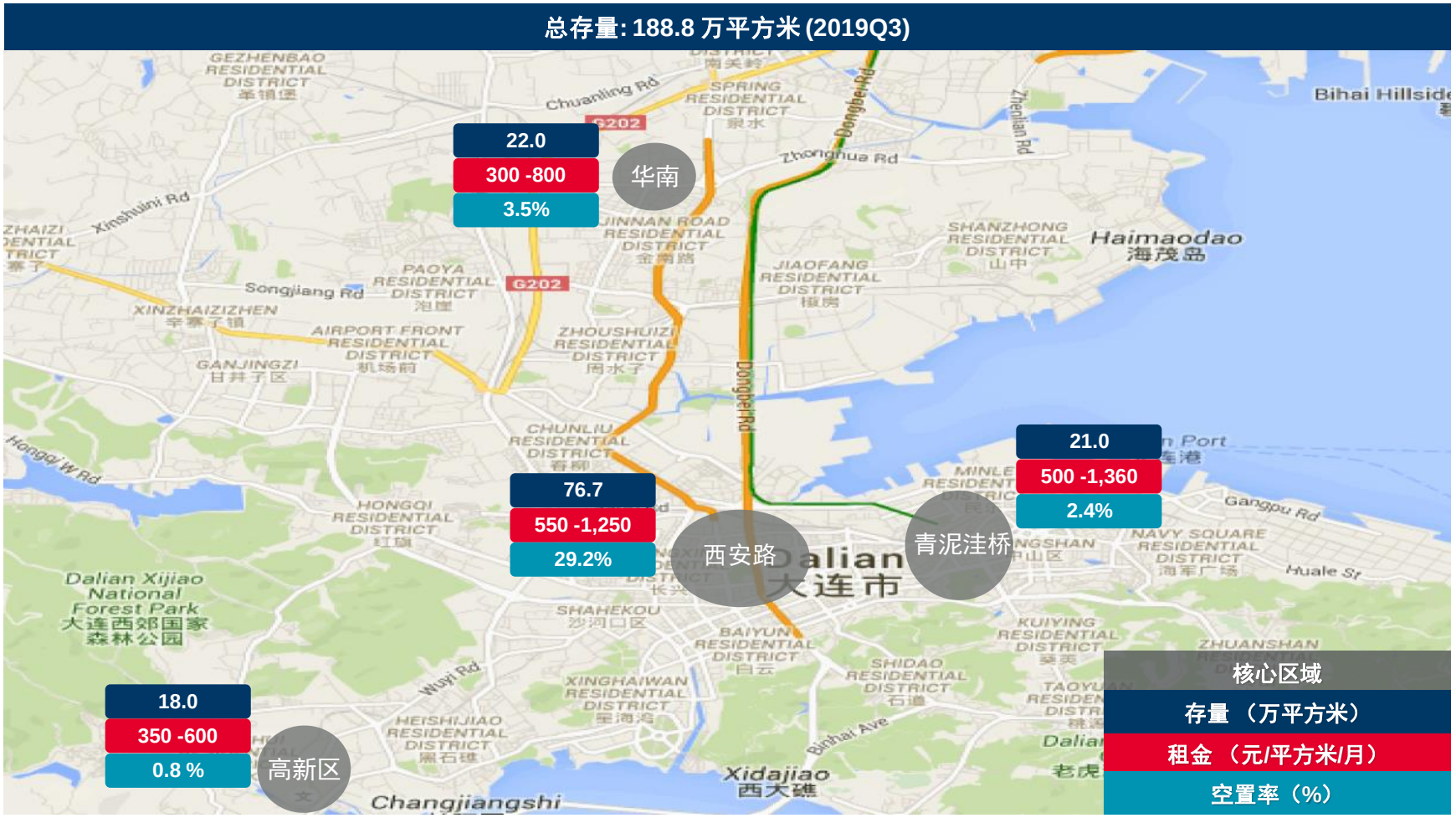


平均租金水平



零售市场各区域概况

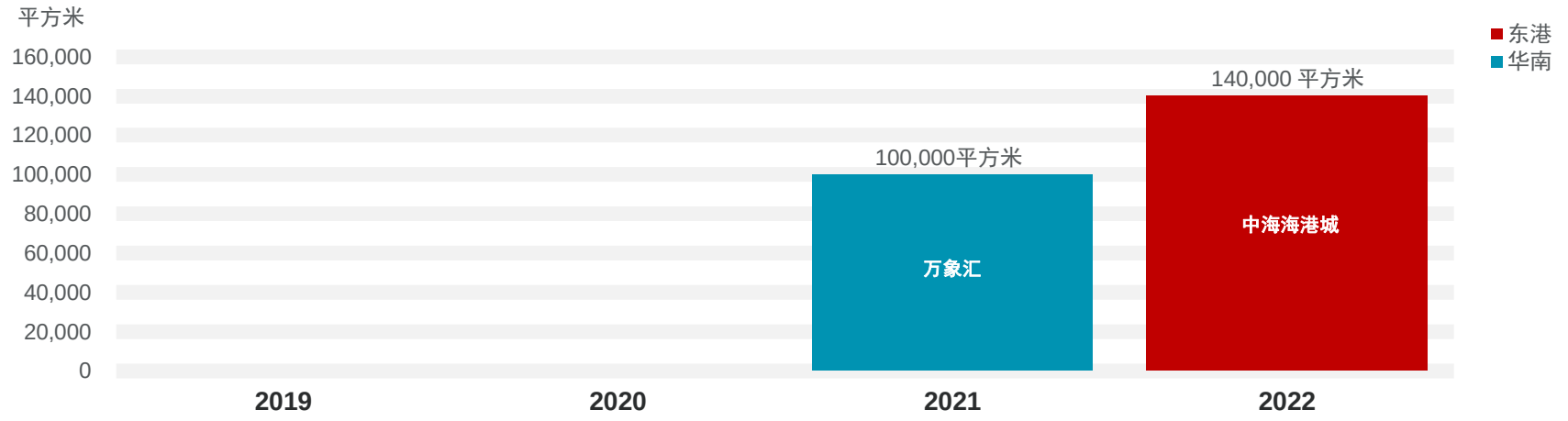
四大核心区域



大连零售市场

未来供应和租赁成交

未来供应 (2019–2022)

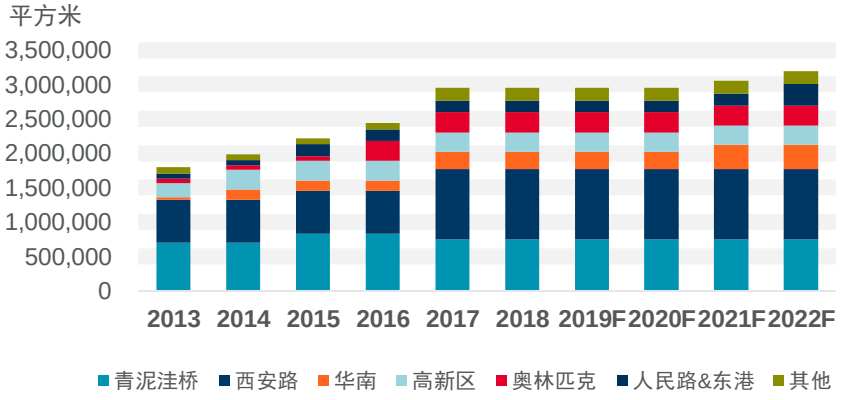


注：2019年、2020年预计暂没有优质商业项目入市。

主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积（平方米）
恒隆	奥林匹克	中服市内免税店	2,000
百年城	青泥洼桥	褐石餐厅	600
柏威年	青泥洼桥	作物手工产品概念店	400

年末存量（按各区域市场划分）



大连零售市场

市场总结

CUSHMAN & WAKEFIELD 戴德梁行

概况

第三季度，大连市零售市场无新增供应入市，总存量依旧维持在188.8万平方米。

本季度大连优质零售市场表现稳定。开发商继续调整租金策略以加快去化速度，全市租金环比微降0.7%至每月每平方米人民币627.2元。

市场在无新增供应的情况下持续消化库存，本季度全市零售市场吸纳量录得16,000平方米，空置率环比下降0.8个百分点至11.8%。

展望

预计2021年，位于华南商圈的华润万象汇项目将进入大连零售市场，带来10万平方米的新增供应。届时大连市零售业市场总存量将接近200万平方米，同时华南商圈的商业氛围将得到进一步提升。

随着“作物手工产品概念店”入驻柏威年商场、“中服市内免税店”签约恒隆广场，预计未来此类体验式和国际化店铺将会在大连零售市场内持续深入布局。

受益于大连市轨道交通的进一步完善，华南商圈等区域性商圈将成为推动大连市零售业市场发展的主要力量。未来新增供应主要集中在非核心商圈，届时大连市零售市场将会出现更多优质的核心商圈。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

联系方式

张琦
大连及沈阳公司总经理
jason.q.cheung@cushwake.com

王盛
大中华区副总裁、北中国区董事总经理
sean.s.wang@cushwake.com

吴凡一
大中华区研究部宣传经理
maggie.wu1@cushwake.com

魏东
北中国区研究部主管
sabrina.d.wei@cushwake.com

徐龙祺
大连研究部分析师
loki.lq.xu@cushwake.com

中国大连市中山区中山路136号
希望大厦1601—1602室
Tel: +86 411 88865288
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