杭州

写字楼与零售市场概况

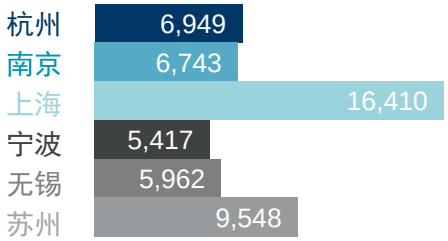
2019 第三季度

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

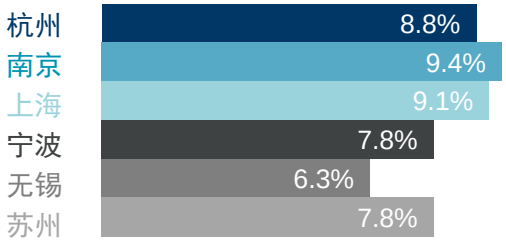
杭州宏观经济概况

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

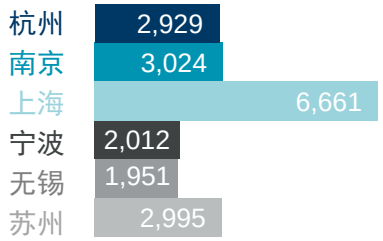
地区生产总值
（亿元）
2019年第二季度



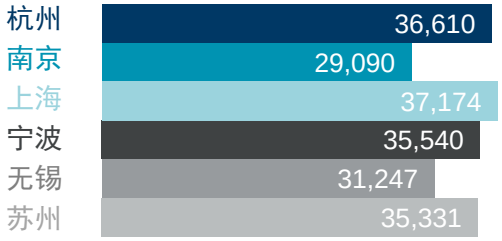
第三产业增长率
2019年第二季度



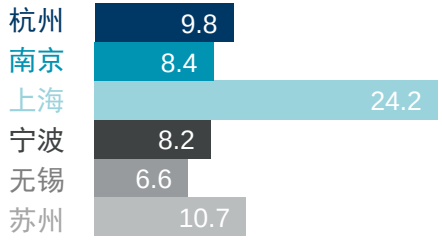
社会消费品零售总额
（亿元）
2019年第二季度



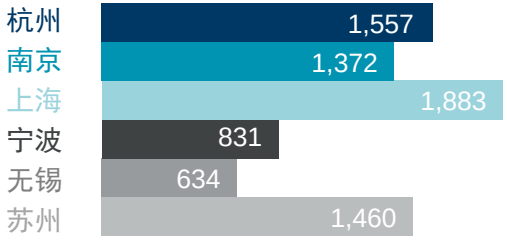
城镇居民人均可支配收入
（元）
2019年第二季度



人口
（百万）
2018年



房地产开发投资
（亿元）
2019年第二季度



* 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
上城区	新世界	2019年第三季度	商住	93,364	9,792	4.22	24,852	杭政储出[2019]41号
西湖区	赛丽	2019年第三季度	商业	16,694	415	1.1	22,615	杭政储出[2019]46号
余杭区	路劲	2019年第三季度	商住	9,427	223	1.3	18,162	余政储出[2019]27号
江干区	新鸿基&平安	2019年第三季度	商住	54,049	5,623	6	17,339	杭政储出[2019]27号
江干区	新鸿基&平安	2019年第三季度	商住	66,007	5,977	5.72	15,830	杭政储出[2019]26号
西湖区	正大青春宝	2019年第三季度	商业	19,642	507	1.8	14,349	杭政储出[2019]49号
萧山区	万科	2019年第三季度	商住	89,246	3,312	2.6	14,275	萧政储出[2019]33号
西湖区	正大青春宝	2019年第三季度	商业	18,732	452	1.7	14,186	杭政储出[2019]48号
江干区	新鸿基&平安	2019年第三季度	商业	55,200	1,660	2.3	13,074	杭政储出[2019]28号
余杭区	祥生	2019年第三季度	商住	57,139	1,438	2	12,581	余政储出[2019]33号

来源: 杭州国土资源和房屋管理局, 戴德梁行研究部

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

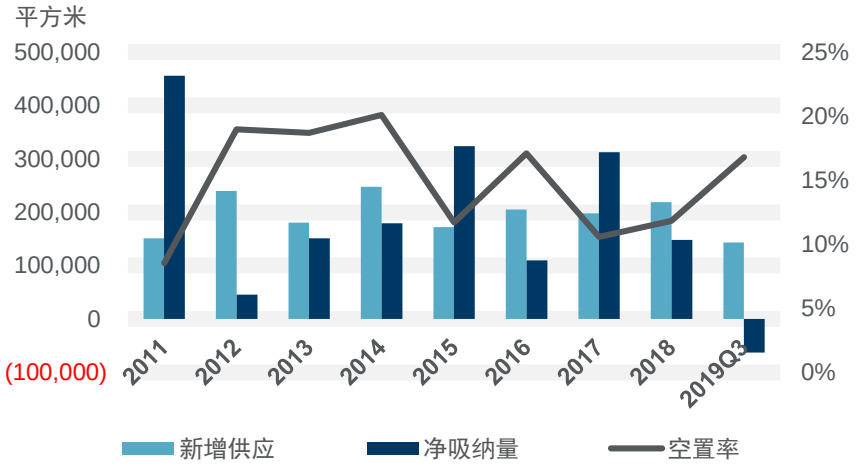
杭州
甲级写字楼
市场概况

杭州写字楼市场

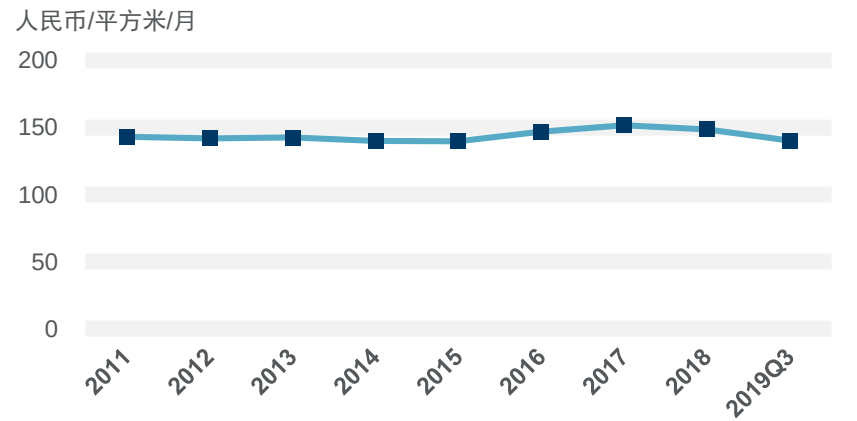
主要市场指标

存量	3,095,584 平方米	环比	→
新增供应	0 平方米	环比	↓
平均租金	140.2元/平方米/月	环比	↓
空置率	16.8%	环比	↑
净吸纳量	-32,313 平方米	环比	↓
资本估值范围	30,000-35,000 元/平方米	环比	→
预计收益范围	5.0%-5.5%	环比	→

新增供应, 净吸纳量和空置率



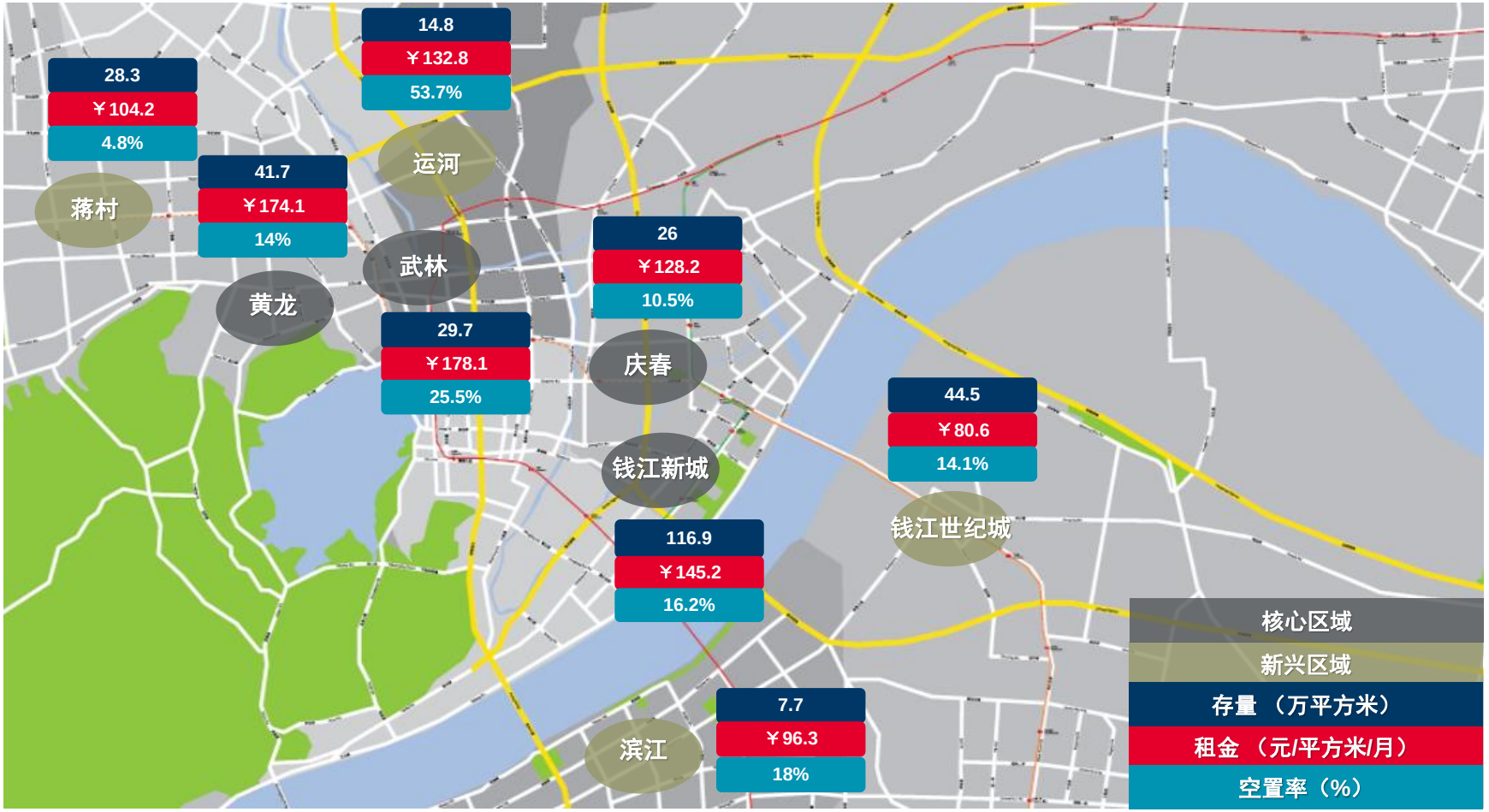
平均租金水平



写字楼市场各区域概况

八大主要区域

总存量: 309.6万平方米 (Q3 2019)



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）

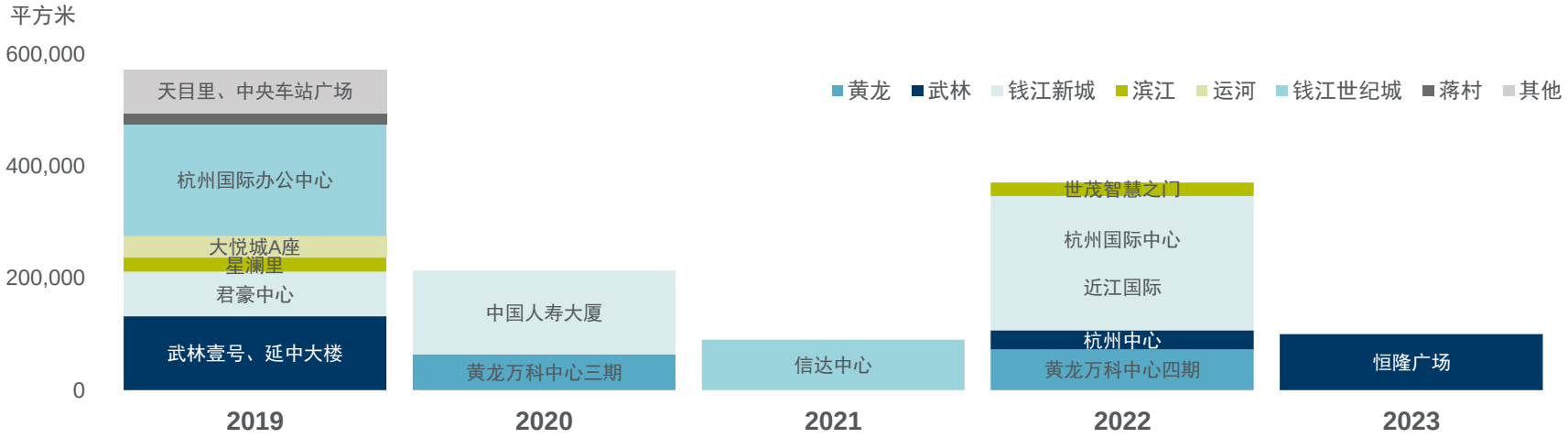
戴德梁行研究部

来源: 戴德梁行研究部

杭州写字楼市场

未来供应和租赁成交

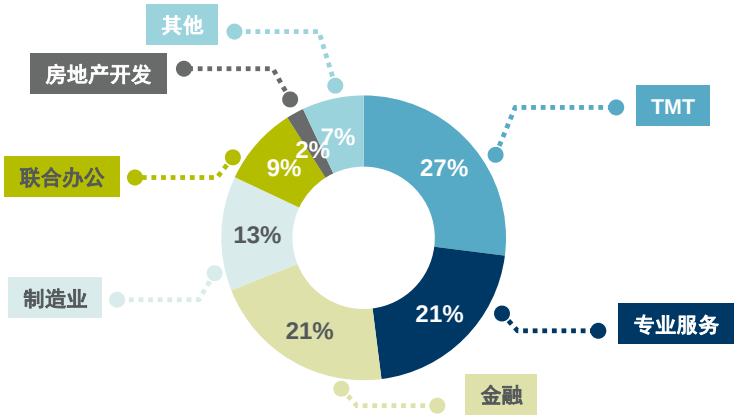
未来供应(2019–2023)



主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积（平方米）
高德置地广场	钱江新城	贝壳	2,000
金龙财富中心	庆春	杭州银行	2,000
来福士	钱江新城	华泰期货	650

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

杭州写字楼市场

市场总结

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

概况

本季度，杭州甲级写字楼市场无新增项目入市。因此，市场的总存量维持在309.6万平方米。

本季度，市场对于办公空间的租赁需求表现乏力。全市甲级写字楼的空置率环比上升0.8个百分点，录得16.8%。全市净吸纳量下降到-32,313平方米，也是本年度内第二次降至负值。值得一提的是，得益于优越的地理位置、浓厚的商务氛围和低廉的租赁成本等优势条件，庆春、钱江新城、滨江三大商圈的租赁表现依旧坚挺，其空置率分别下降了3.9%、1.3%和7.5%。

鉴于目前中国乃至全球经济增速面临下行压力，本季度杭州甲级写字楼整体租金呈现小幅下探的走势，录得人民币140.2元/平方米/月。而在黄龙商圈，集聚了一大批上下游关联企业，并且形成了一个规模性的产业生态圈。因此，该商圈也更受优质企业的青睐，其租金表现相对稳定。本季度，黄龙商圈的租金水平为人民币174.1元/平方米/月。

展望

截至2019年四季度，杭州甲级写字楼市场预计将有5个新增项目入市，累计为市场带来约38.2万平方米的体量。其中包括武林壹号、中央车站广场和西溪龙湖天街。届时，杭州甲级写字楼的总存量有望达到347.8万平方米。

未来三年，杭州甲级写字楼市场将呈现整体稳定发展的态势，全市空置率小幅度上涨、平均租金小范围波动应该是大概率事件。从具体各商圈的空置率来看，黄龙、武林、庆春、钱江新城四大核心商圈的各方资源优势将愈加明显，其空置率预计将继续稳定运行；而在非核心商圈，受供应过剩的影响，其空置率预计将出现一定程度的攀升。

中长期来看，为适应不断变化的市场需求和应对同质化的市场竞争，智慧楼宇建设作为杭州智慧城市发展的重要组成部分将迎来新的历史机遇。对于业主而言，打造智慧楼宇利于形成迭代竞争优势，有效稳固并抢夺市场份额，以更好地实现其保值增值的目标。对于租户而言，智慧楼宇内规范化、系统化和科技化的配置，助于提升企业专业形象，提高员工工作效率。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

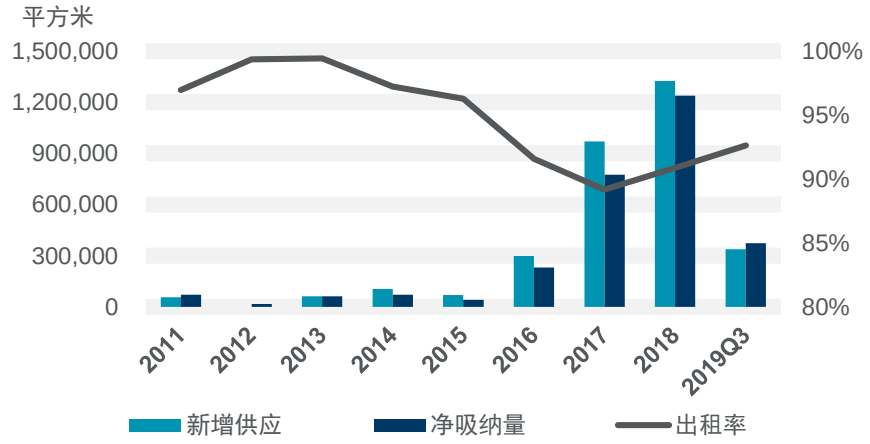
杭州
优质零售
市场概况

杭州零售市场

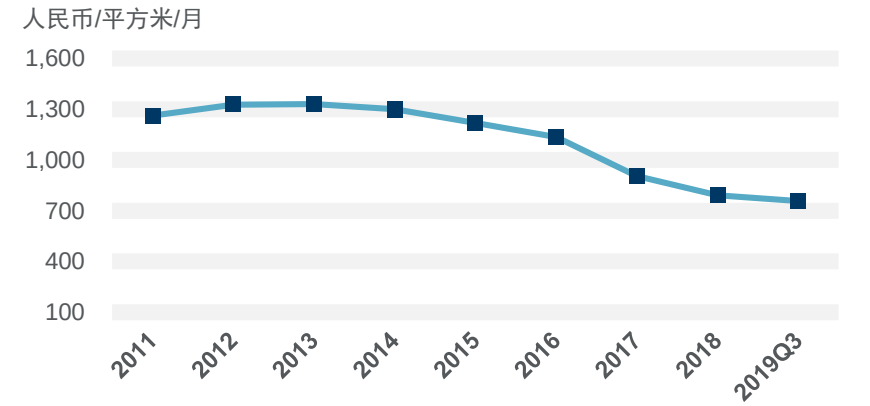
主要市场指标

存量	3,755,870 平方米	环比	↑
新增供应	142,500 平方米	环比	↓
平均租金	757.7元/平方米/月	环比	↓
出租率	92.6%	环比	↑
净吸纳量	161,480 平方米	环比	↓

新增供应, 净吸纳量和出租率



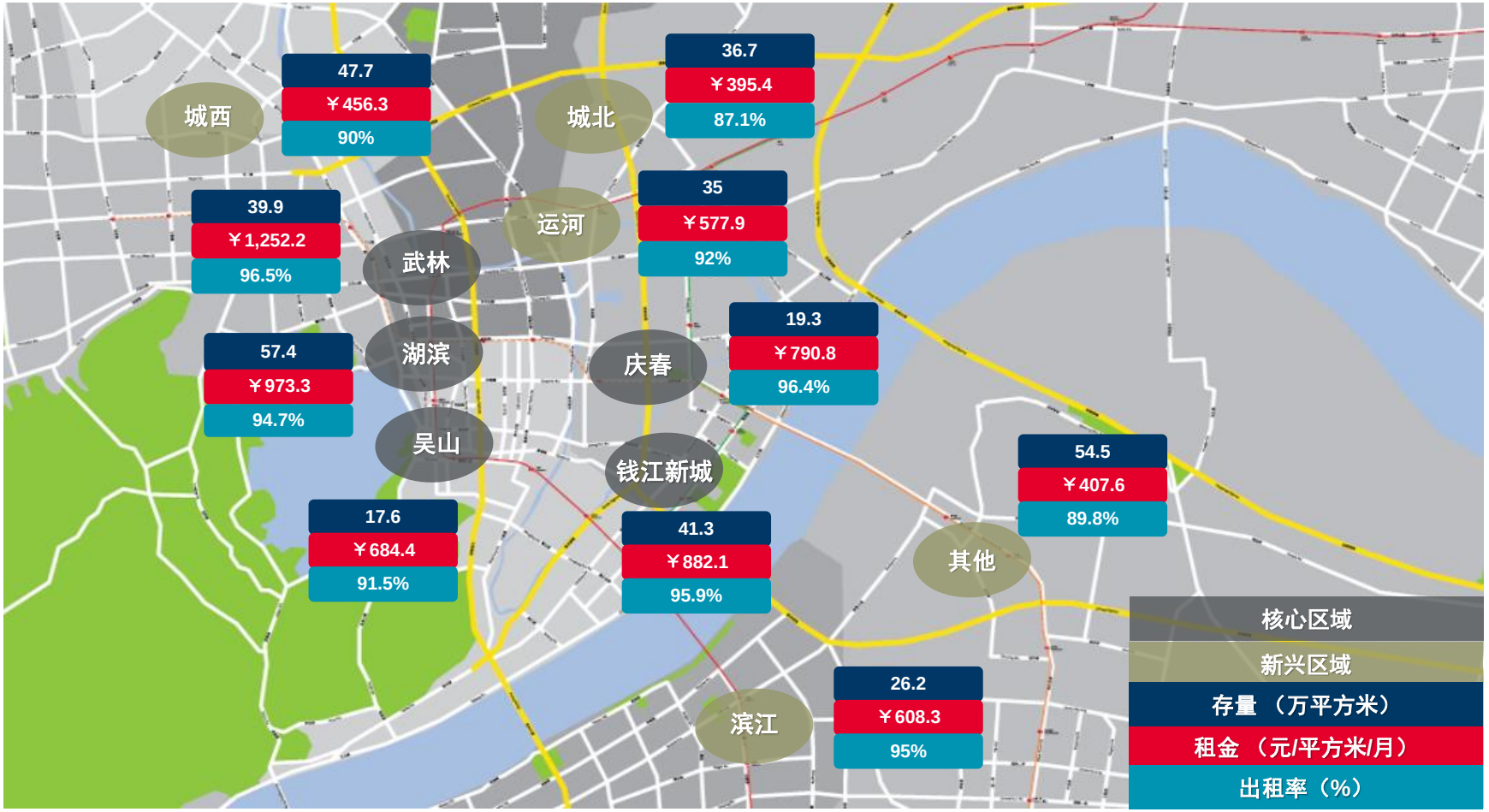
平均租金水平



零售市场各区域概况

十大主要区域

总存量: 375.6万平方米 (Q3 2019)



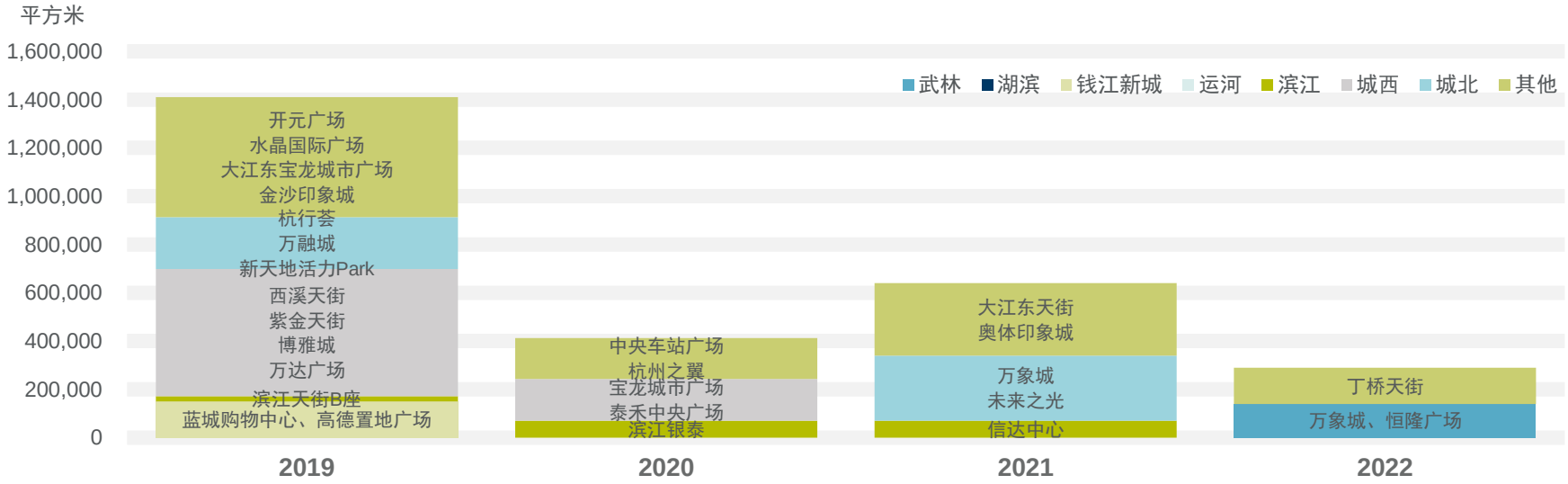
注：“平均租金”指基于使用面积的首层报价（元/平方米/月），不包含物业管理费和推广费等。

戴德梁行研究部

杭州零售市场

未来供应和租赁成交

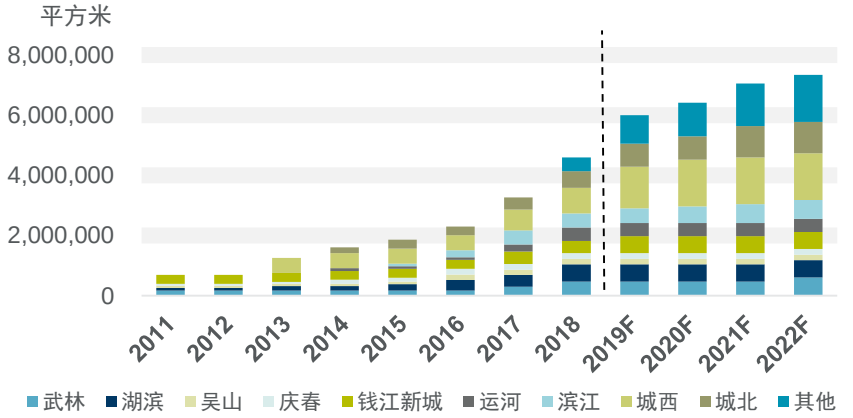
未来供应 (2019–2022)



主要新店开幕

项目名称	商圈	租户
万达广场	城西	杜比影院
万达广场	城西	永辉精致超市
工联CC	湖滨	森马杭州生活方式旗舰店

新增供应（按各区域市场划分）



杭州零售市场

市场总结

概况

本季度，杭州优质零售市场迎来未来科技城万达广场和滨江天街B馆“万芳”的开门迎客，共计新添体量142,500平方米。至此，全市优质零售物业的总体存量攀升至3,755,870平方米。全市优质零售物业的首层平均租金录得人民币757.7元/平方米/月；出租率环比基本持平，录得92.6%；而净吸纳量录得161,480平方米。

新入市项目万达广场，位于未来科技城核心区域，引入了208个国内外品牌，其中40%为区域首发，涵盖了快时尚品牌、数码科技集合店、特色餐饮、儿童体验教育等众多潮流业态。滨江天街B馆“万芳”作为此前业已营业A馆的补充，开业前两日，AB两馆总客流量达到了36万人次，销售金额超过了4500万元，销售业绩再创历史记录。

存量项目中，被列入国家首批11条步行街改造提升试点之一的湖滨步行街，经过近5个月封闭施工后，于9月底正式开街亮相。银泰百货武林总店完成了外立面改造，以全新面貌闪耀亮相。杭州大厦进行了新一轮的品牌升级和业态调整，本季度引入了Pinko、Denham、Thom Browne等国际潮奢品牌。

展望

截至2019年第四季度，杭州优质零售市场将持续发力，预计将迎来11座购物中心的正式开业，商业体量约1,073,000平方米。其中，非核心商圈的体量占比高达86%，主要代表优质项目有，西溪天街、紫荆天街、博雅城等。

土地市场方面，本季度继嘉里、恒隆之后，香港商业地产大鳄再度进军杭州，这将为全面升级城市商业形态提供强大的驱动力。例如，新世界拿下望江新城核心地块，新鸿基地产联合平安集团竞得钱江新城江河汇流综合体地块。不久的将来，K11、国金中心等具有标杆性意义的商业项目有望落地杭州。

与此同时，武林商圈也在全力谋求高质量转型和高速度发展，解锁以杭州大厦、银泰百货等传统商业品牌为主的“发展桎梏”。例如，武林路国际商业街区意将布局和发展“国际金融集聚区”、“国际音乐街区”、“新零售商业体验区”三个功能区块，以积极配合杭州国际化进程日益加快的步伐，充分展示古韵武林和潮流国际的融合发展。

联系方式

汤耀光
南京及杭州总经理
harris.yk.tong@cushwake.com

黎庆文
华东区董事总经理
kelvin.qw.li@cushwake.com

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

Shaun Brodie
大中华区租户研究主管
shaun.fv.brodie@cushwake.com

蔡智英
杭州研究部助理经理
jane.zy.cai@cushwake.com

中国杭州市江干区钱江路1366号
华润大厦A座903室
Tel: +86 571 8577 9946
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