

# 沈阳

## 写字楼与零售市场概况

2019 第三季度



CUSHMAN &  
WAKEFIELD

戴德梁行

# 沈阳宏观经济概况



- 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
经济技术开发区	沈阳恒大新能源科技发展有限公司	2019Q3	工业	244,950	82,792,961	1.0	338	JK2019-102
经济技术开发区	沈阳盛宏生活服务有限公司	2019Q3	住宅 商业	191,218	979,035,699	2.0	2,560	ZD2019-001
经济技术开发区	沈阳万科美好家商贸有限公司	2019Q3	住宅 商业	187,248	668,474,146	1.5	2,380	ZD2019-003
浑南区	沈阳恒越企业管理有限公司	2019Q3	住宅 商业	145,968	1,751,610,960	2.0	6,000	HN-19004
沈北新区	沈阳恒达房地产开发有限公司	2019Q3	住宅 商业	125,952	528,998,400	2.0	2,100	沈北2019-023
沈北新区	沈阳嘉泰置业有限公司	2019Q3	住宅 商业	124,334	300,266,610	1.5	1,610	沈北2018-051
浑南区	深辽新能源科技(辽宁)有限公司	2019Q3	住宅 商业	123,046	908,081,325	1.8	4,100	HN-19006
浑南区	深辽新能源科技(辽宁)有限公司	2019Q3	住宅 商业	120,167	886,834,822	1.8	4,100	HN-19005
沈北新区	沈阳恒达房地产开发有限公司	2019Q3	住宅 商业	110,801	465,364,200	2.0	2,100	沈北2019-026
皇姑区	沈阳润置房地产有限公司	2019Q3	住宅 商业	31,052	380,387,613	2.5	4,900	皇姑2019-01号



CUSHMAN &  
WAKEFIELD

戴德梁行

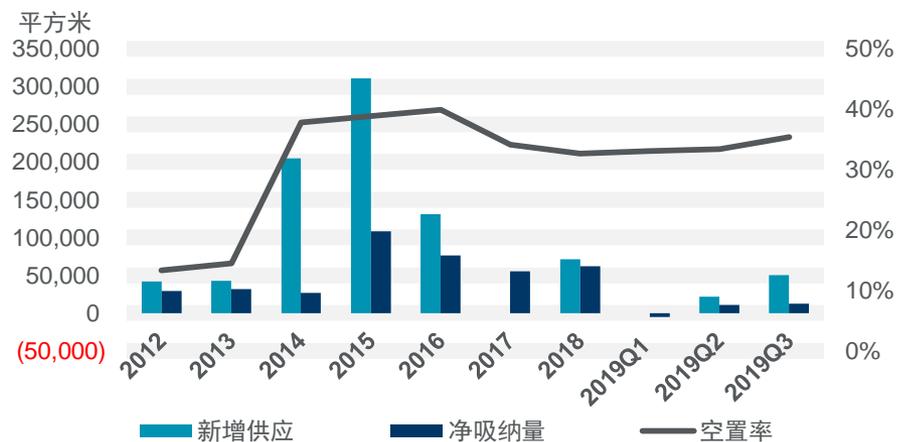
# 沈阳 甲级写字楼 市场概况

# 沈阳写字楼市场

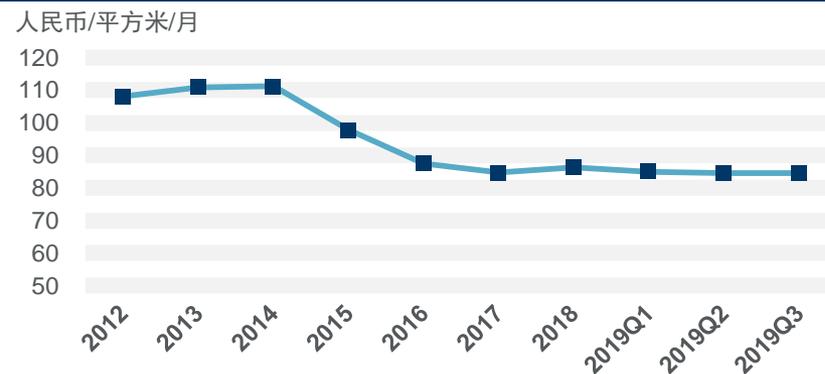
## 主要市场指标

存量	1,098,075 平方米	环比	↑
新增供应	50,452 平方米	同比	↓
平均租金	84.6元/平方米/月	环比	↑
空置率	35.4%	环比	↑
净吸纳量	12,319平方米	同比	↓
资本估值范围	12,292-16,292 元/平方米	环比	↑
预计收益范围	6.2%-8.2%	环比	→

### 新增供应, 净吸纳量和空置率



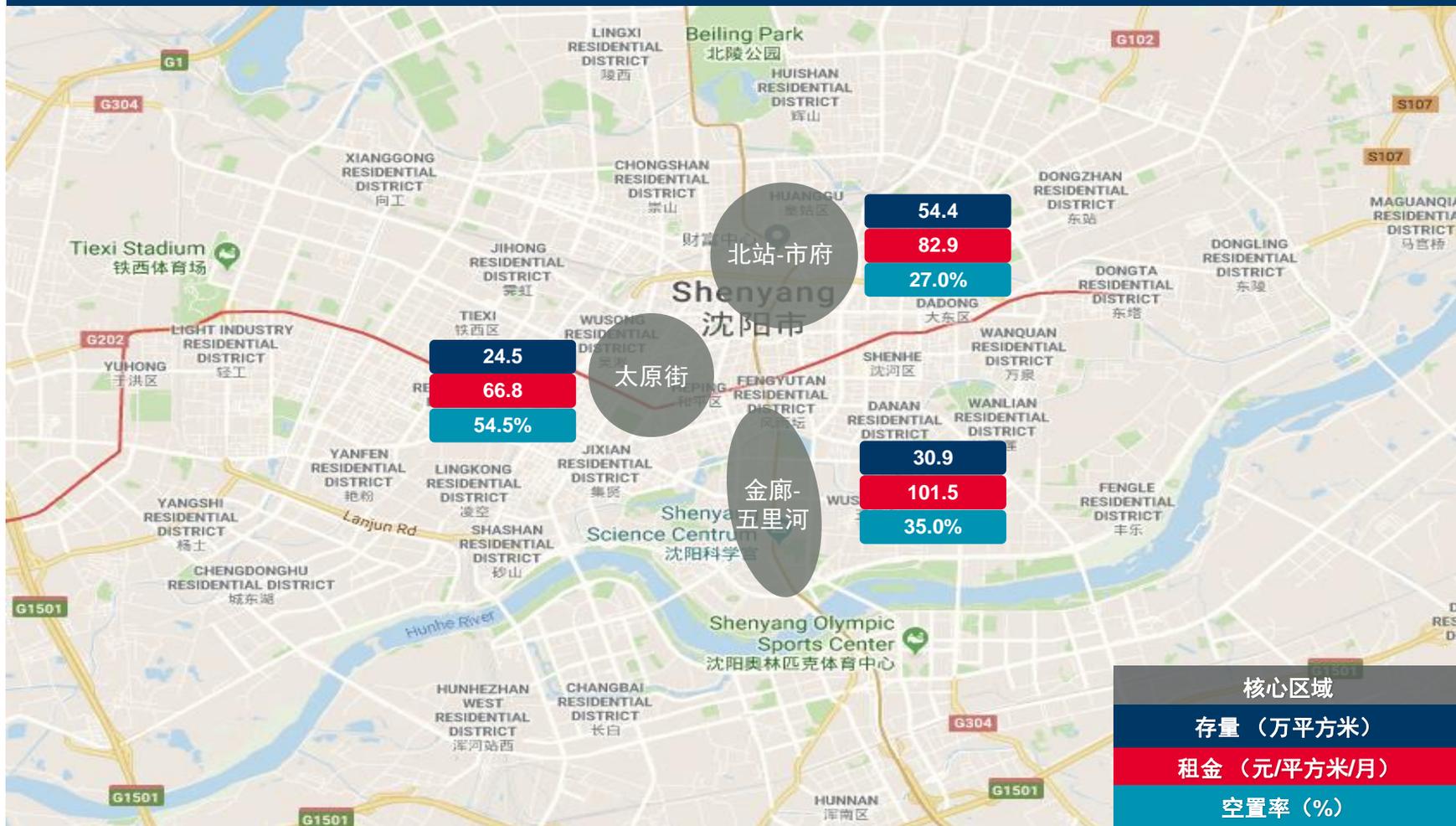
### 平均租金水平



# 写字楼市场各区域概况

## 三大核心区域

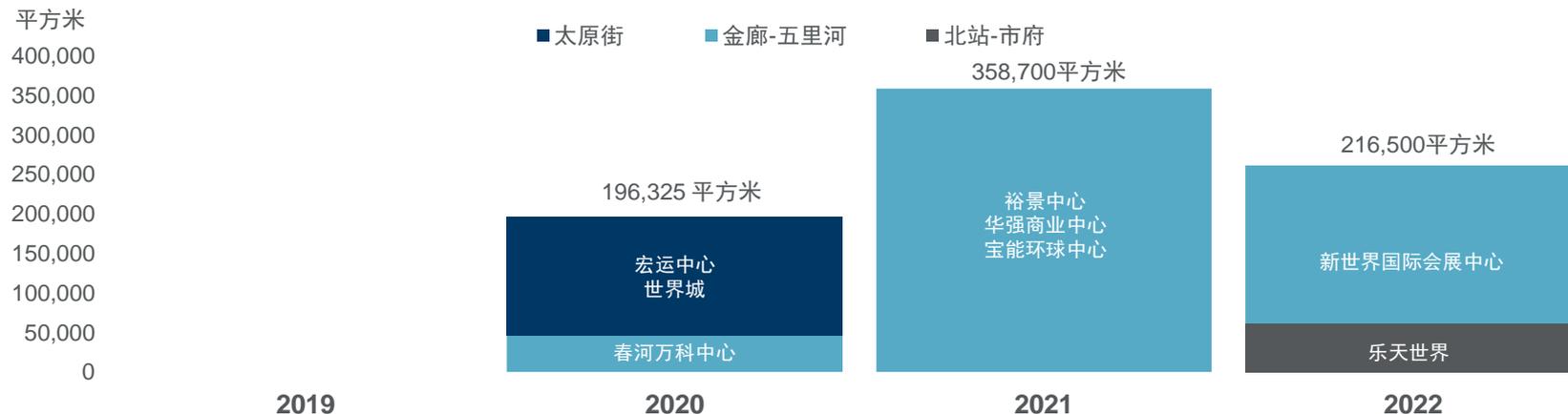
总存量:109.8万平方米 (2019年 第三季度)



# 沈阳写字楼市场

## 未来供应和租赁成交

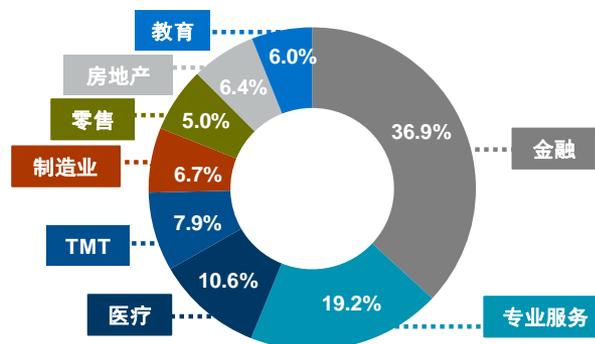
### 未来供应(2019Q4-2022)



### 主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
新地中心3号	北站-市府	大众点评	2,300
嘉里中心B座	金廊-五里河	阳光城	2,000

### 租赁成交比例 (按产业类型划分)



# 沈阳写字楼市场

## 市场总结

### 概况



2019年第三季度，新世界商业中心的入市为市场带来50,452平方米的新增供应。至此，沈阳甲级写字楼存量上升至109.8万平方米。



本季度，沈阳甲级写字楼租金与上季度持平，为每月每平方米人民币84.6元，空置率环比上升1.9个百分点至35.4%。



本季度，新项目的入市致使沈阳甲级写字楼季度净吸纳量达12,319平方米，环比上涨10.2%。租赁主要以金融、专业服务和医疗类企业为主。

### 展望



截至2020年，预计将有19.6万平方米的新增供应，若能如期入市，沈阳甲级写字楼存量将接近130万平方米。



太原街商圈在高品质租户和新项目稳步吸纳的良性驱动下，积极的市场预期逐步显现，区域办公市场有望迎来新的业务机会。



沈阳营商环境不断优化，市场关注度和投资热度只增不减。未来，随着投资项目的落地，预计将激发沈阳办公楼市场新一轮租赁需求。同时企业选址将对商务环境和楼宇品质更加重视。



CUSHMAN &  
WAKEFIELD

戴德梁行

# 沈阳 优质零售 市场概况

# 沈阳零售市场

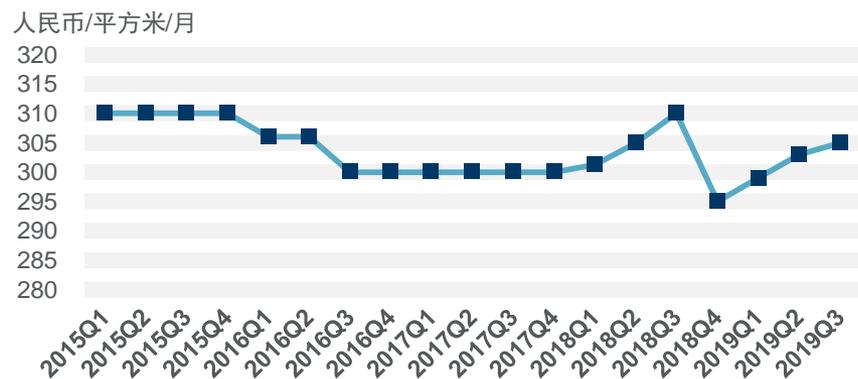
## 主要市场指标

存量	4,759,251平方米	环比	→
新增供应	0平方米	同比	→
平均租金	305元/平方米/月	环比	↑
空置率	18.0%	环比	↓
净吸纳量	32,656平方米	同比	↑

### 新增供应, 净吸纳量和空置率



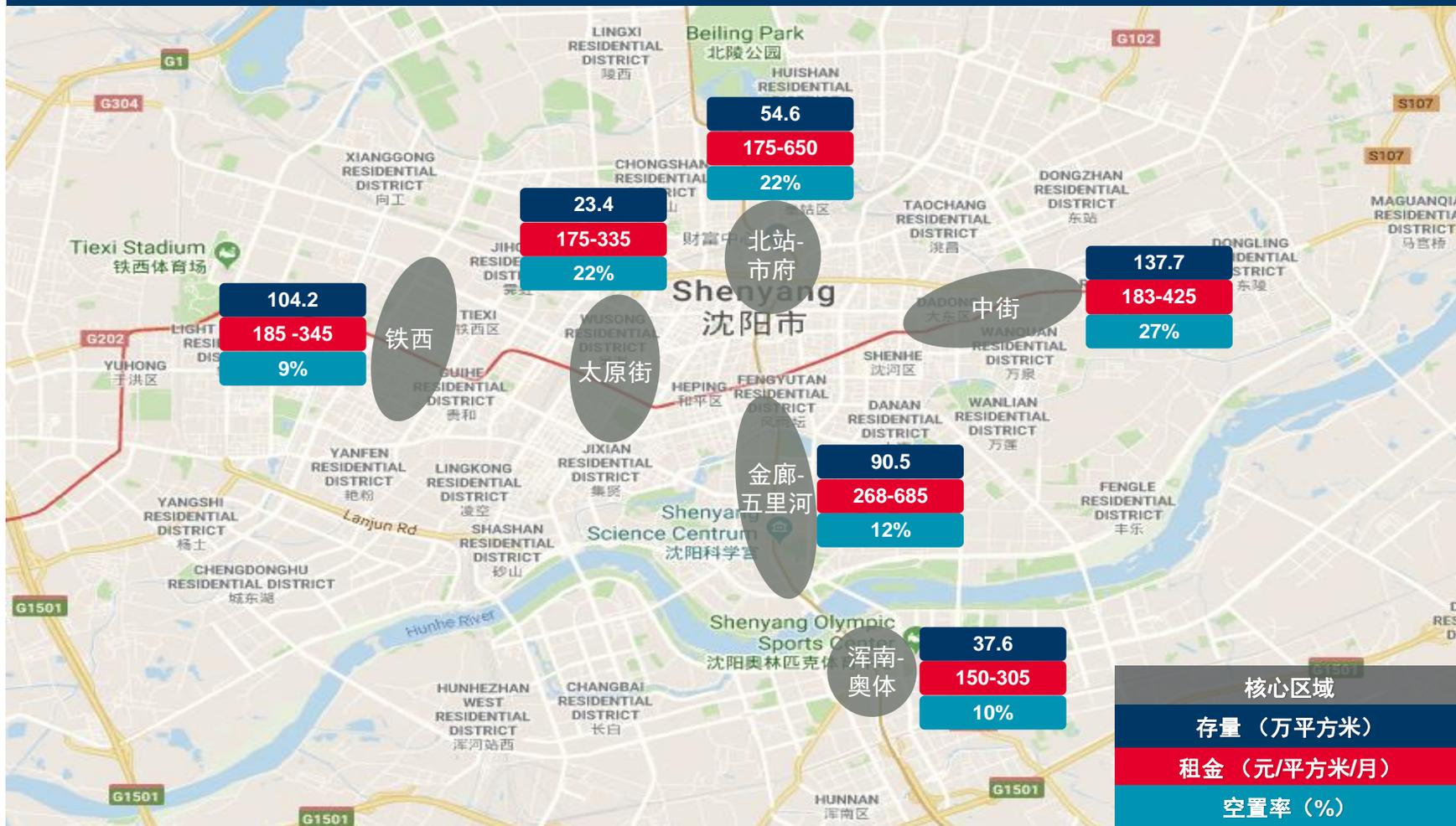
### 平均租金水平



# 零售市场各区域概况

## 六大核心区域

总存量:475.9万平方米 (2019年 第三季度)



# 沈阳零售市场

## 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	类型
星摩尔	铁西	CARTELO	服饰
皇城恒隆广场	中街	Ray-Ban	配饰
大悦城	中街	喜茶	餐饮
万象城	金廊-五里河	Canada Goose	服饰
积家购物中心	其他	三只松鼠	零售

### 年末存量 (按各区域市场划分)



# 沈阳零售市场

## 市场总结

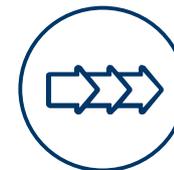
### 概况



2019年三季度，沈阳优质零售市场无新增供应入市，总存量仍为475.9万平方米，空置率环比下降0.7个百分点至18%。



本季度，全市优质零售市场表现良好，平均租金小幅上涨至人民币每平方米每月305元。



本季度服饰品牌和餐饮品牌表现活跃，万象城Lululemon、Canada Goose、Gucci相继开业，喜茶首次进驻沈阳并落址大悦城和铁西万象汇。

### 展望



宝能环球汇和全运万达广场计划将于2019年四季度入市，如项目均能如期入市，将为市场带来30.9万平方米的新增供应。



未来一段时间，沈阳部分优质购物中心将持续调整租户和业态组合以优化品牌结构及场景体验，预计沈阳零售市场空置率将面临小幅上扬。



随着沈阳城市边界的向外扩张，未来非核心区或将成为新增项目的落位热点，长白岛和沈北新区有望形成新的区域型商圈。

# 联系方式

## 张琦

大连及沈阳公司总经理

[Jason.q.cheung@cushwake.com](mailto: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](mailto:Sean.s.wang@cushwake.com)

## 吴凡一

大中华区研究部宣传经理

[maggie.wu1@cushwake.com](mailto:maggie.wu1@cushwake.com)

## 魏东

北中国区研究部主管

[Sabrina.d.wei@cushwake.com](mailto:Sabrina.d.wei@cushwake.com)

## 佟星

沈阳研究部分析师

[Tracy.Tong@cushwake.com](mailto:Tracy.Tong@cushwake.com)

中国沈阳和平区青年大街286号

华润大厦18楼1803

Tel: +86 24 2375 0900

[cushmanwakefield.cn](http://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

