

# 长沙

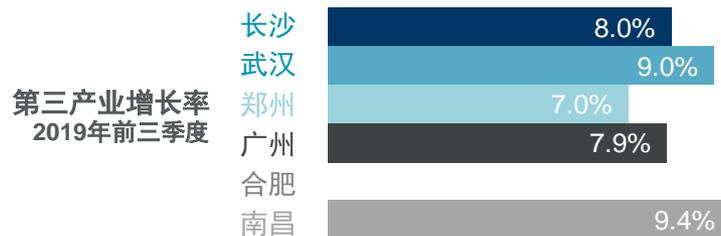
## 写字楼与零售市场概况

2019 第四季度

 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
雨花区	长沙星捷房地产开发有限公司	2019/10/29	商业、住宅用地	260,360	2,480.0	2.0-3.5	708,703	3,499	[2019]长沙市092号
岳麓区	武汉京铁地产开发有限公司	2019/11/12	商业、住宅用地	34,027	1,004.5	≤4.1	139,510	7,200	[2019]长沙市098号
天心区	湖南矿湘置业有限公司	2019/12/3	商业用地	21,884	920.0	≤6.0	131,304	7,007	[2019]长沙市102号
雨花区	湖南绿盾房地产开发有限公司	2019/12/31	商业用地	42,851	749.3	5.09-8.4	241,694	3,100	[2019]长沙市117号
开福区	长沙市城北置业有限公司	2019/11/28	商业、住宅用地	29,479	448.0	B≤6.0 R≤3.5	117,942	3,798	[2019]长沙市101号
开福区	湖南珠江实业投资有限公司	2019/11/1	商业、住宅用地	21,110	415.2	商业≤4.5 住宅≤3.2	77,578	5,351	[2019]长沙市097号
开福区	湖南浦湘房地产开发有限公司	2019/12/24	商业、住宅用地	42,994	386.1	R2≤3.0, B1≤5.0	152,467	2,532	[2019]长沙市107号
开福区	长沙轨道中建信和置业有限公司	2019/12/26	商业、住宅用地	45,212	281.0	2.2-4.0	129,496	2,170	[2019]长沙市110号
雨花区	长沙长房地铁置业有限公司	2019/12/20	商业、住宅用地	10,436	197.6	≤5.22	54,474	3,627	[2019]长沙市106号



CUSHMAN &  
WAKEFIELD

戴德梁行

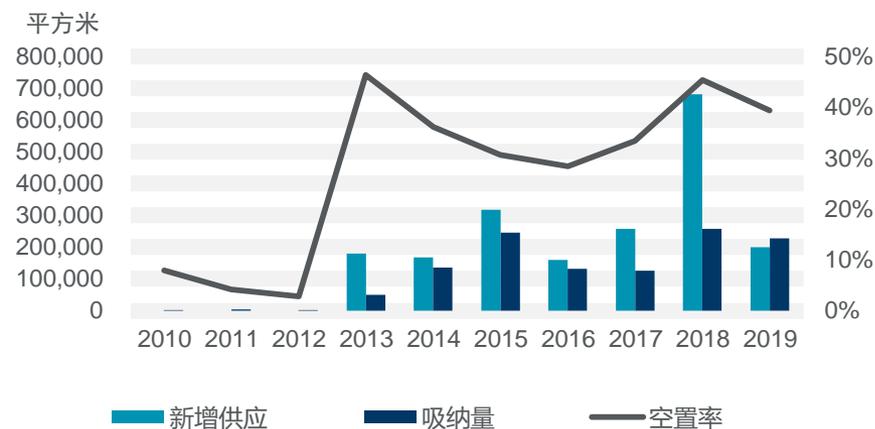
# 长沙 甲级写字楼 市场概况

# 长沙甲级写字楼市场

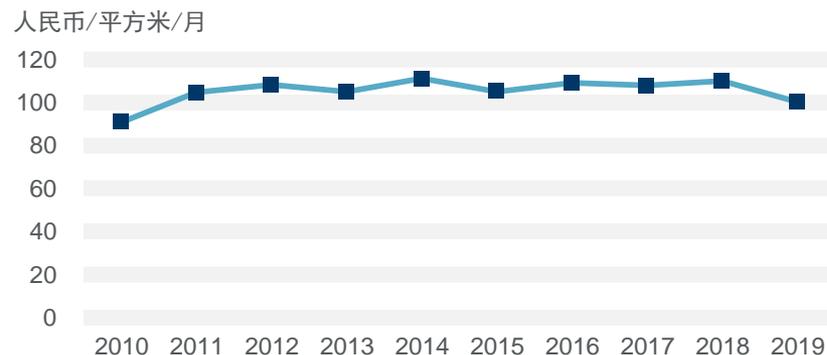
## 2019年主要市场指标

存量	199.1万平方米	同比	↑
新增供应	20.0万平方米	同比	↓
平均租金	100.3元/平方米/月	同比	↓
空置率	39.4%	同比	↓
净吸纳量	22.8万平方米	同比	↓
资本估值范围	17,000-21,000元/平方米	同比	→
预计收益范围	5.7%-7.1%	同比	↓

### 新增供应, 净吸纳量和空置率



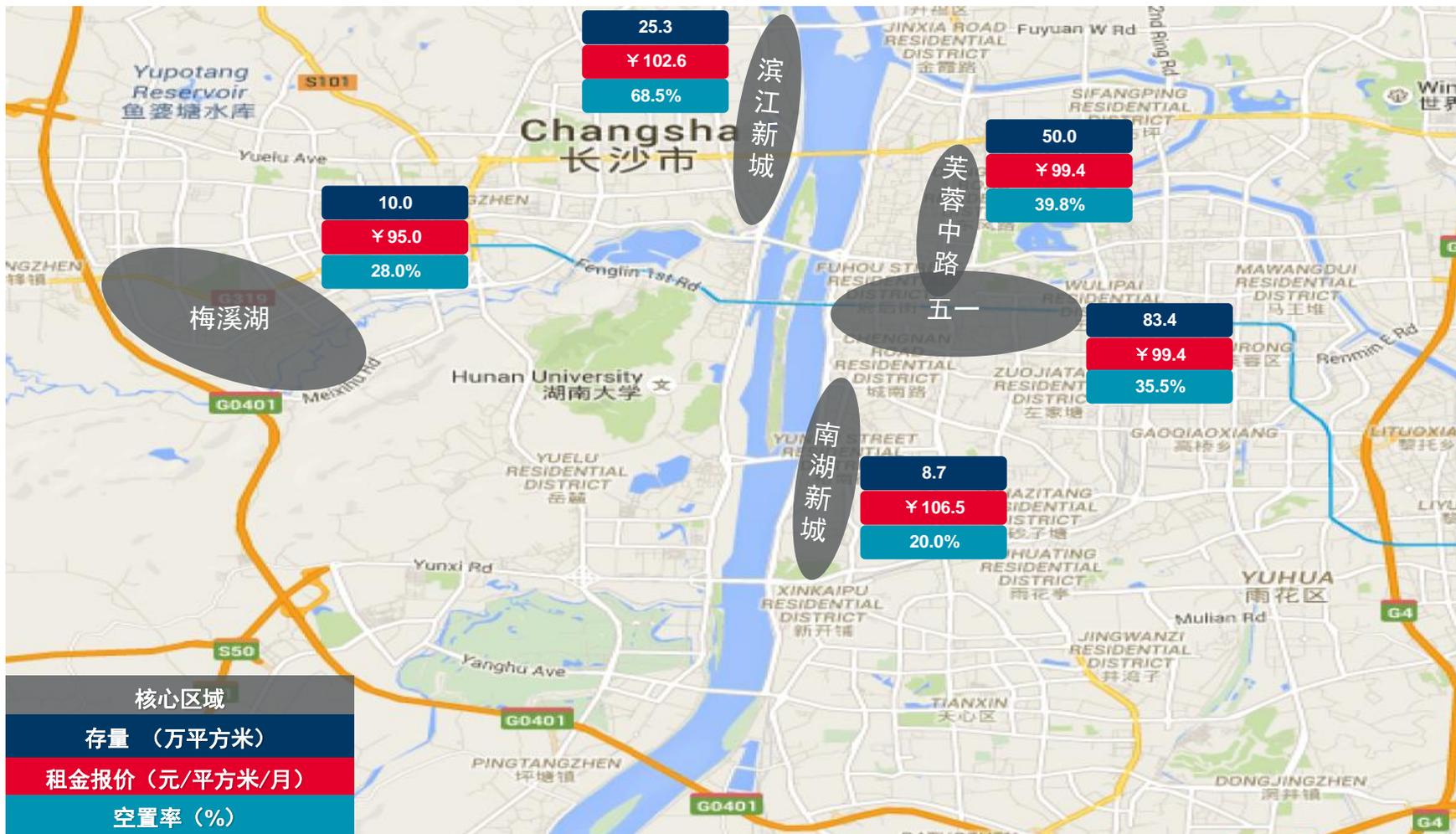
### 平均租金水平



# 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：177.4万平方米



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

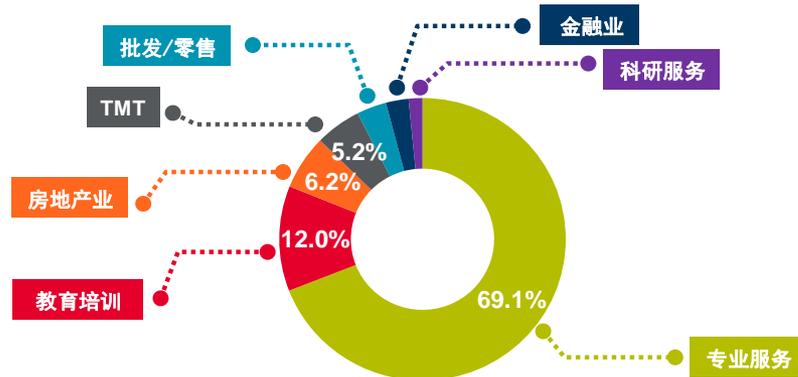
### 未来供应(2020-2023)



### 2019年四季度主要租赁交易

项目名称	商务区	租户	面积 (平方米)
楷林国际C	滨江新城	安永中国长沙公司	1,700
金茂广场北塔	梅溪湖	湖南美岁聚星	1,200
金茂广场北塔	梅溪湖	湖南望之置业有限公司	560

### 2019年四季度租赁成交比例 (按产业类型划分)



注：专业服务类包含联合办公。

# 长沙甲级写字楼市场

## 市场总结

### 概况



2019年四季度，长沙甲级写字楼市场无优质办公空间入市，总存量保持199.1万平方米。为现有优质项目留下去化时间。净吸纳量录得1.5万平方米，环比小幅增长0.4%。



本季度，长沙甲级写字楼市场整体空置率仍居高位，约39.4%，环比下降0.8个百分点，同比下降6.0个百分点。



本季度，为争夺有限的客户需求，部分甲级写字楼业主再度下调租金以加速去化，平均租金环比微降1.6%至100.3元每平方米每月。

### 展望



2020年，长沙甲级写字楼市场预计将迎来约70.2万平方米的优质项目入市，在市场去化压力高企的情况下，不排除有项目选择延期入市的可能。



本季度，专业服务类企业成为甲级写字楼市场租赁成交主力，联合办公租赁较大面积是主推力。预计随着新项目的入市，专业服务类企业仍是去化主力。



2020年大量优质项目的集中入市，无疑将给市场再度施压，预计空置率水平将再度高升，租金或将继续保持下降趋势。



CUSHMAN &  
WAKEFIELD

戴德梁行

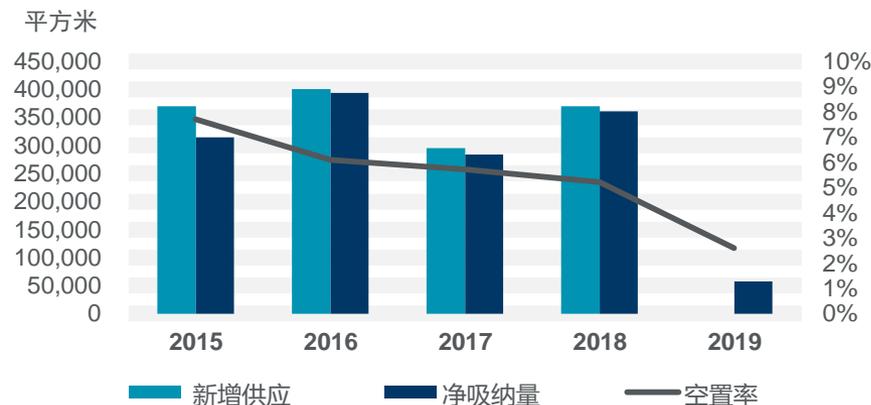
# 长沙 优质零售 市场概况

# 长沙优质零售市场

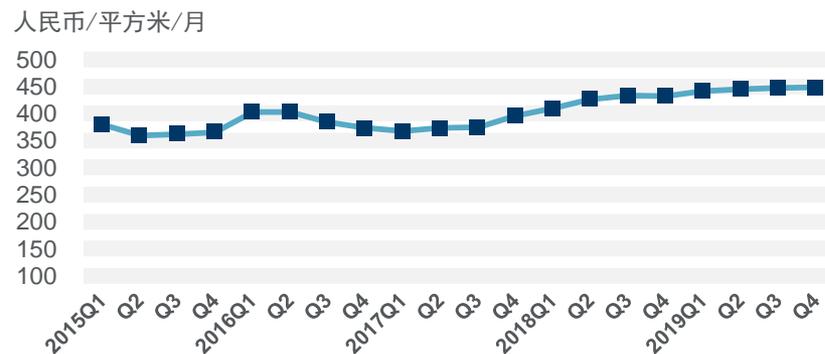
## 2019年主要市场指标

存量	219.8万平方米	同比	→
新增供应	0 平方米	同比	↓
平均租金	448.4元/平方米/月	同比	↑
空置率	2.6%	同比	↓
净吸纳量	5.7万平方米	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。

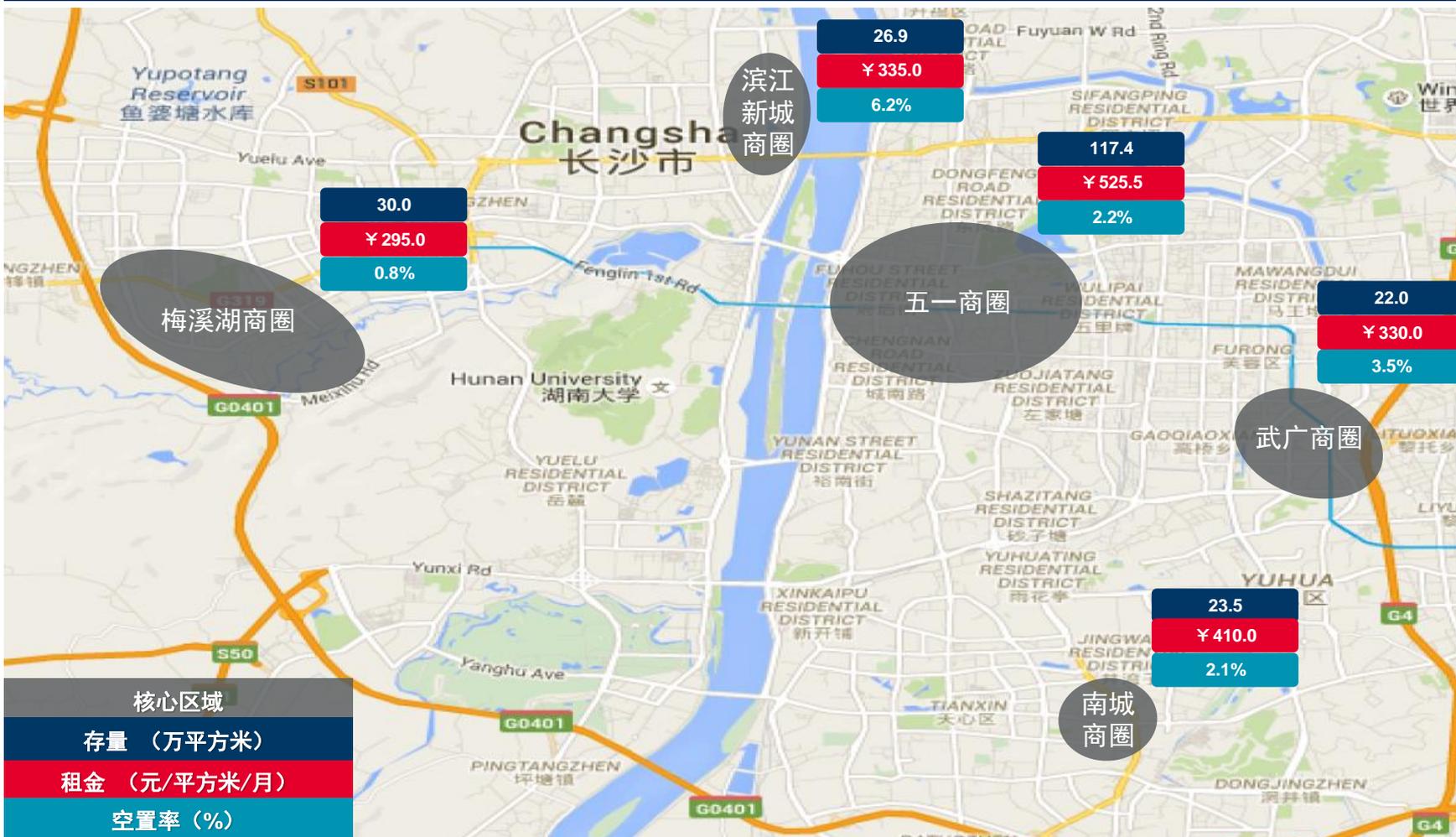
戴德梁行研究部

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

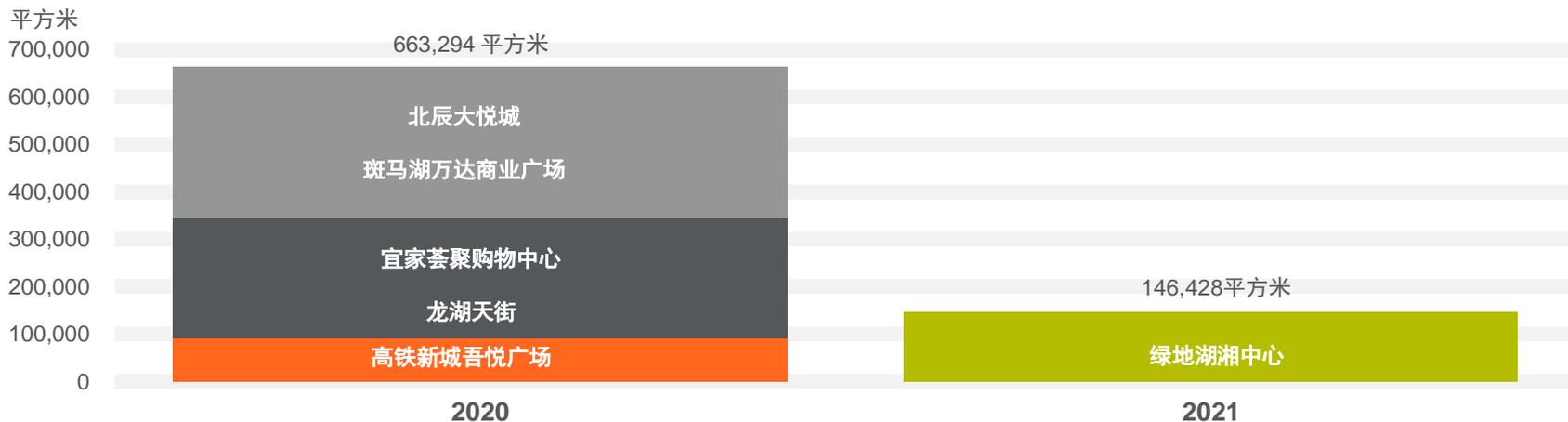
总存量：219.8万平方米



# 长沙优质零售市场

## 未来供应和租赁成交

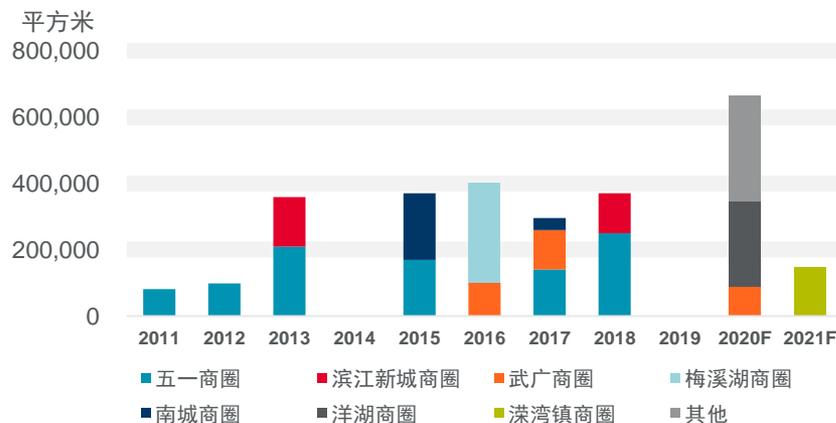
### 未来供应 (2020-2021)



### 主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
IFS	五一商圈	Philipp Plein	450
泊富I City	五一商圈	Lily Nails	300
友谊商店	五一商圈	Marc Cain	80

### 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



四季度，长沙优质零售市场无新增供应，存量保持219.8万平方米。市场吸纳表现良好，整体净吸纳量录得约1.6万平方米，环比增长3.8%。经过前三个季度的存量消化，整体空置率降至2.6%，同比下降约2.6个百分点，达历史最低。



在市场业态同质化难以避免的情况下，部分购物中心通过品牌升级推动租金上涨，截至四季度，长沙优质零售市场整体平均租金约448.4元每平方米每月，环比微涨约0.1%。



本季度，零售业态成为长沙优质零售市场租赁成交主动力，租赁面积占总租赁面积约53.6%；其次是餐饮和儿童业态，分别占比约29.0%和10.5%。

### 展望



2020年，长沙优质零售市场预计将迎来共计带来约66.3万平方米优质零售空间。



2019年11月28日湖南首家宜家家居的开业引来客流如潮，给洋湖商圈注入新活力。预计随着明年3号线的开通运营，洋湖商圈将迎来更多的客流。



新增优质商业项目主要集中在新兴商圈，将推动片区商业配套进一步完善，缩小与核心商圈的差距。

# 联系方式

## 刘小华

华中区董事总经理  
[mimie.sw.lau@cushwake.com](mailto: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](mailto:adam.gp.huang@cushwake.com)

## 文学

长沙公司副总经理  
[vincent.x.wen@cushwake.com](mailto:vincent.x.wen@cushwake.com)

## 吴凡一

宣传经理  
大中华区研究部  
[maggie.wu1@cushwake.com](mailto:maggie.wu1@cushwake.com)

## 袁雪玲

助理董事  
华中区研究部主管  
[shirling.yuan@cushwake.com](mailto:shirling.yuan@cushwake.com)

## 杨婷婷

助理分析师  
华中区研究部  
[tinny.yang@cushwake.com](mailto: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](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2020年

