

大连

写字楼与零售市场概况

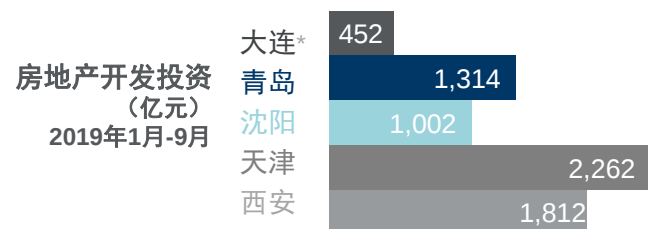
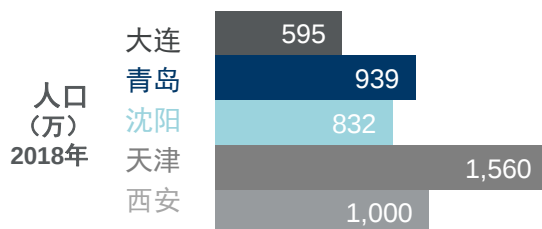
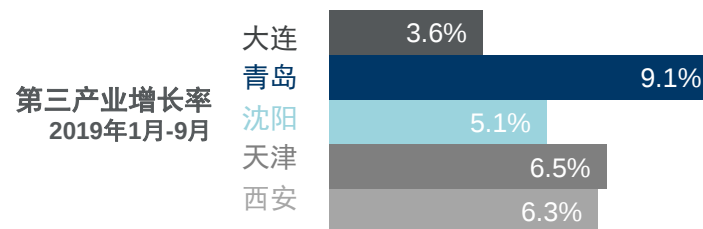
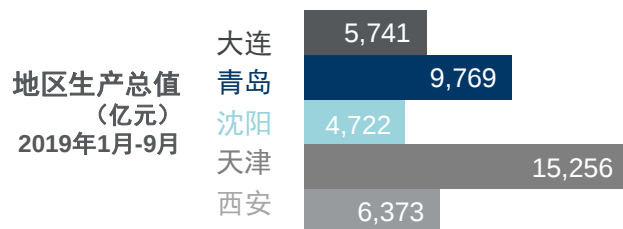
2019 第四季度



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	大连金湾实业有限公司	2019-09-24	居住	48,171	264.94	2.2	2,500	大金(2019)-21号
金普新区	大连瑞光置业有限公司	2019-09-24	居住	56,387	352.42	2.5	2,500	大金(2019)-20号
金普新区	大连光合置业有限公司	2019-09-24	居住	46,912	258.02	1.0	5,500	大金(2019)-17号
长兴岛	恒力石化(大连)炼化有限公司	2019-09-29	物流仓储	508,756	193.33	0.5	760	大长兴(2019)-15号
旅顺区	大连梁顺房地产开发有限公司	2019-10-23	居住	61,894.3	314.47	1.7	2,920	大旅(2019)-18号
旅顺区	大连鼎尊置业有限公司	2019-10-23	居住	28,135.4	204.81	2.8	2,600	大旅(2019)-16号
沙河口区	大连星海府邸置业有限公司	2019-10-30	商务用地	7,662.43	70	1.4	6,604	大城(2019)-18号
旅顺区	大连百年润怡房地产开发有限公司	2019-11-28	居住	128,692.8	316.94	1.2	2,052	大旅(2019)-20号

大连 甲级写字楼 市场概况

大连写字楼市场

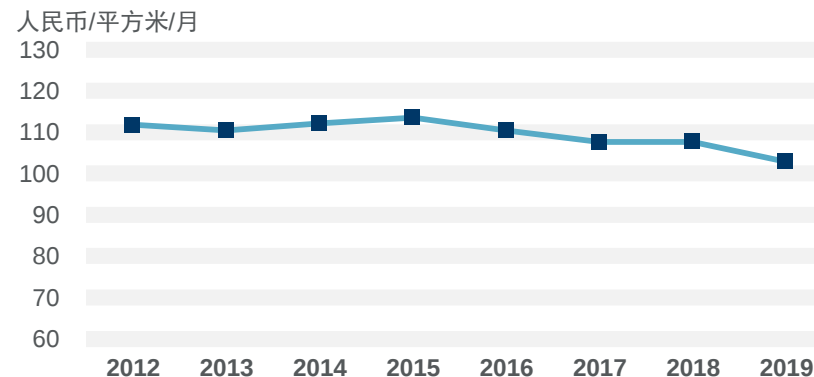
主要市场指标

存量	921,544平方米	环比	→
新增供应	0平方米	同比	→
平均租金	102.9元/平方米/月	环比	↓
空置率	27.8%	环比	↑
净吸纳量	-8,562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

总存量: 92.2万平方米 (2019Q4)

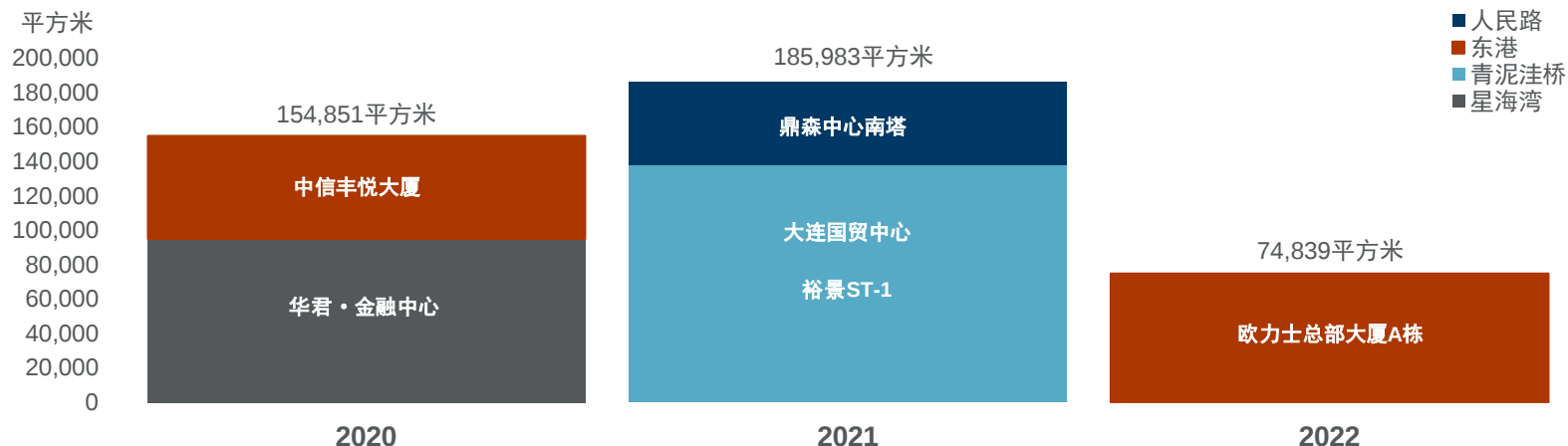


注: “平均租金”指基于建筑面积计算的写字楼租金面价 (元/平方米/月)

大连写字楼市场

未来供应和租赁成交

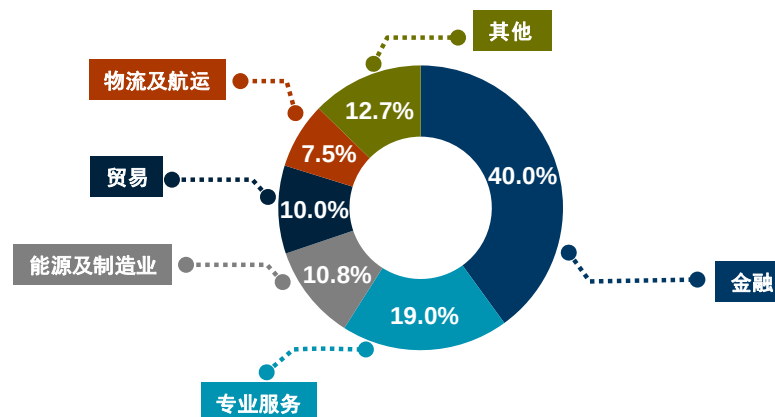
未来供应(2020-2022)



主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
富力中心	东港	普信资产管理有限公司	800
裕景ST-2	青泥洼桥	农夫山泉股份有限公司	500
绿城深蓝大厦	星海湾	天安财产保险股份有限公司	2,000

租赁成交比例 (按产业类型划分)



大连写字楼市场

市场总结

概况



2019年第四季度，大连市甲级写字楼市场无新增供应，总存量依旧维持在92.2万平方米；全年除了青泥洼桥商圈的裕景ST-2项目高区部分入市之外再无新增供应，总体以消化库存及存量项目间博弈为主。



本季度，大连市甲级写字楼整体空置率有所上升，环比提高0.9个百分点至27.8%；租金也出现松动，环比微降0.4%至每月每平方米102.9元人民币。



四季度，受经济低迷及部分租户搬迁或缩减面积影响，大连市甲级写字楼市场录得吸纳量为负8,562平方米，核心区四个商圈中仅青泥洼桥商圈吸纳量为正值，录得3,017平方米。

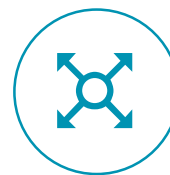
展望



2020年，位于东港商圈的中信丰悦大厦及星海湾商圈的华君·金融中心两个项目计划入市，将为市场带来15.5万平方米的优质办公空间，同时全市甲级写字楼存量也将突破百万大关。



随着城市第三产业的不断发展，未来大连写字楼市场的主力租户仍为优质金融和专业服务类企业，新兴商圈预计将会成为这些企业寻觅办公地址的热点区域。



当前大连甲级写字楼楼宇分化趋势明显，部分单一业权、资管能力强、配套好的项目始终保持较高的出租率和租金。与此同时，这些优质项目也更加重视文化活动建设，开拓社交空间，增强项目软实力的竞争力。

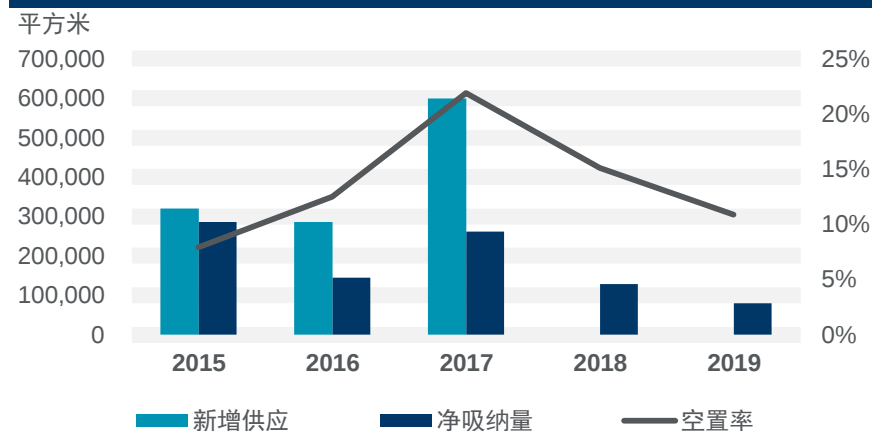
大连 优质零售 市场概况

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	620.8元/平方米/月	环比	↓
空置率	10.9%	环比	↓
净吸纳量	18,500 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

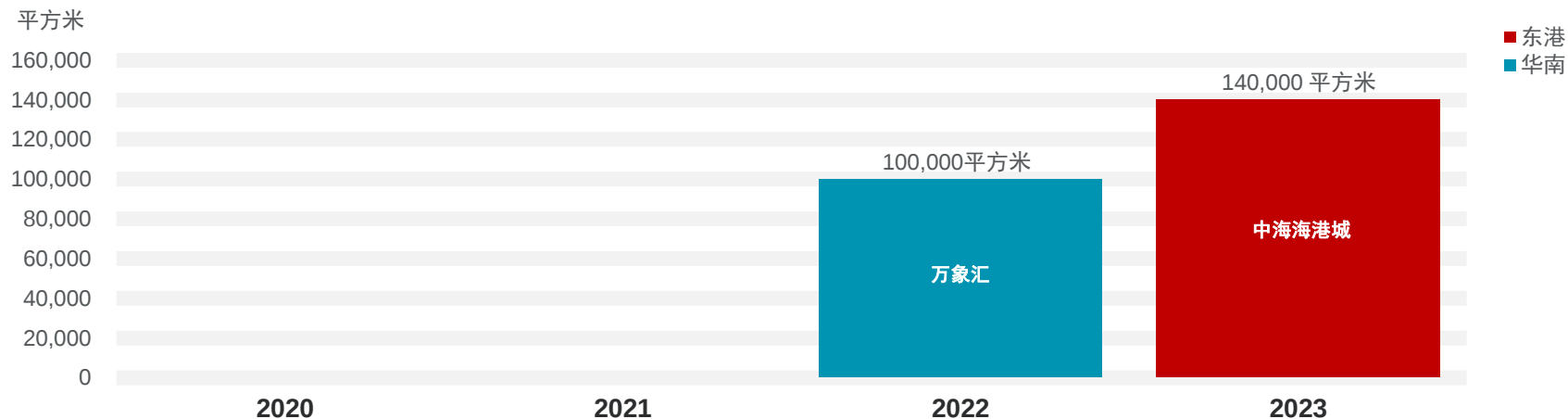
总存量: 188.8 万平方米 (2019Q4)



大连零售市场

未来供应和租赁成交

未来供应 (2020-2023)

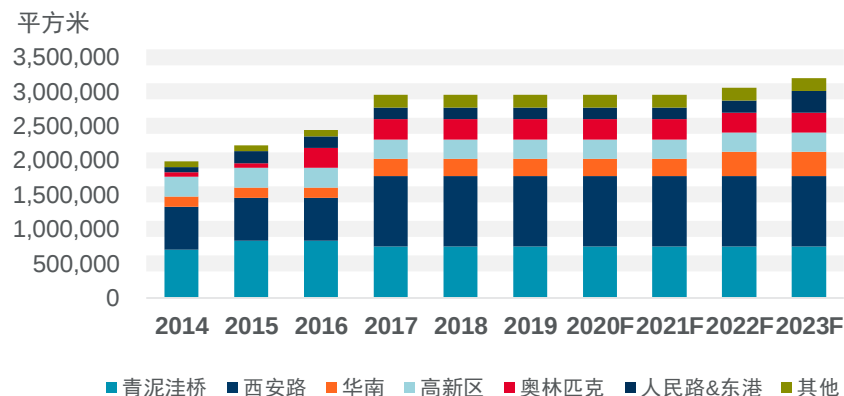


注：2019年、2020年预计暂没有优质商业项目入市。

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	思达数学	1,000
中央大道	西安路	倍客优市集	9,000
柏威年	青泥洼桥	速度披萨	600

年末存量 (按各区域市场划分)



大连零售市场

市场总结

概况



第四季度，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，且该存量或将维持至2021年。



本季度，在市场在无新增供应的情况下持续消化库存，空置率环比下降0.9个百分点至10.9%；同时租金略有下降，首层平均租金报价环比微降2%至人民币620.8元每平方米每月。



本季度，各购物中心项目都在积极适应市场环境调整业态分布，大力提升儿童和餐饮业态占比，如恒隆广场引入“思达数学”早教品牌，柏威年引入“速度披萨”。

展望



未来两年大连市零售业市场无新增供应项目；华润万象汇项目连续推迟入市时间，预计2022年入市，将带来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。



由于未来两年大连市零售市场无新增供应项目，市场将仍以消化库存为主，优质品牌，尤其是品牌首店，或具有巨大流量的网红店铺都将成为各项目品牌引入重点关注的对象。



未来，随着大连城市轨道交通的进一步完善，区域性商圈将成为推动商业市场发展的主要力量，同时，也将进一步推进大连市零售业市场向着多中心化方向发展。

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

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2020年

