

沈阳

写字楼与零售市场概况

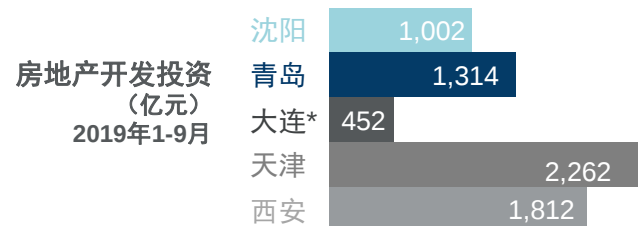
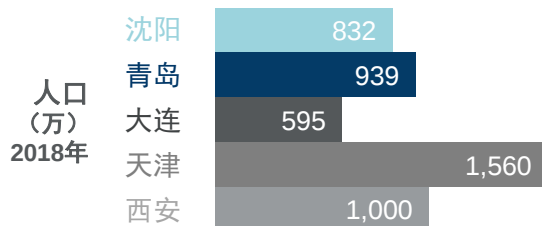
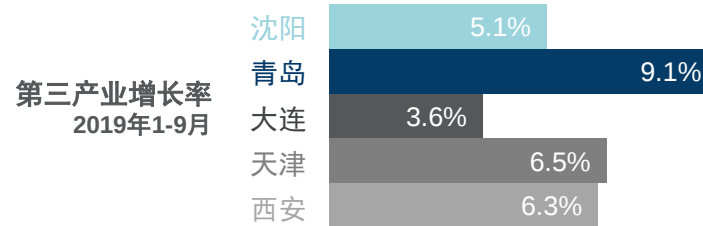
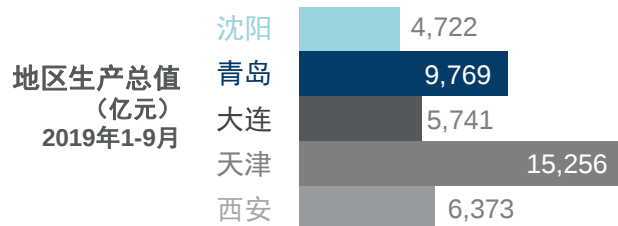
2019 第四季度



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
铁西区	沈阳方林企业管理有限公司	2019 Q4	住宅 商业	59,158	1,380	2.2	10,600	TX2019-009
沈北新区	沈阳欣荣基建筑工程有限公司	2019 Q4	住宅	105,527	998	2.2	4,300	沈北2019-018
沈北新区	万达地产集团有限公司	2019 Q4	住宅	141,772	842	1.8	3,300	沈北2019-029
大东区	沈阳梁铭房地产开发有限公司	2019 Q4	住宅	65,911	804	2.0	5,510	DD-19003
沈北新区	万达地产集团有限公司	2019 Q4	住宅	130,111	794	1.9	3,300	沈北2019-028
大东区	大连弘坤实业有限公司	2019 Q4	住宅	53,258	671	2.0	5,510	DD-19008
大东区	沈阳恒锦商贸有限公司	2019 Q4	住宅	53,034	668	2.0	5,510	DD-19002
浑南区	沈阳全运村建设有限公司	2019 Q4	住宅	87,519	583	1.2	5,550	HN-19007
苏家屯区	沈阳澳海房地产开发有限公司	2019 Q4	住宅	83,341	308	1.8	2,050	SJT2019-15
经济技术开发区	沈阳正宸置业有限公司	2019 Q4	住宅	68,634	165	1.5	1,600	ZD2019-005
沈北新区	万达地产集团有限公司	2019 Q4	商业	60,435	133	2.0	1,100	沈北2019-027
铁西区	沈阳中德开置业服务有限公司	2019 Q4	居住 商业	2,149	50	4.2	5,500	TX2018-3
苏家屯区	辽宁瑞德申通快递有限公司	2019 Q4	物流仓储	79,669	24	1.0	300	SJTG2019-13



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

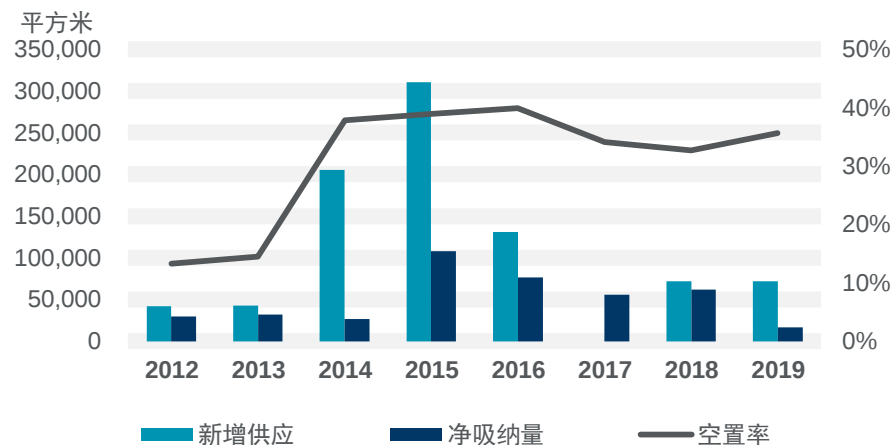
沈阳 甲级写字楼 市场概况

沈阳写字楼市场

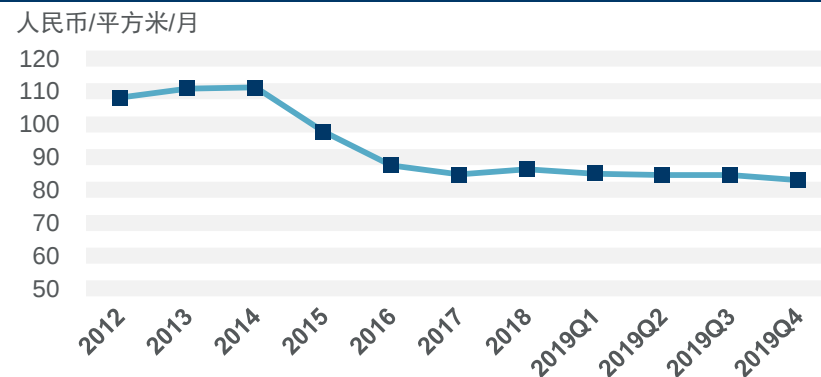
主要市场指标

存量	1,098,075 平方米	环比	→
新增供应	0 平方米	同比	→
平均租金	82.9元/平方米/月	环比	↓
空置率	35.6%	环比	↑
净吸纳量	-2,251平方米	同比	↑
资本估值范围	12,014-16,014 元/平方米	环比	↓
预计收益范围	6.1%-8.1%	环比	↓

新增供应, 净吸纳量和空置率



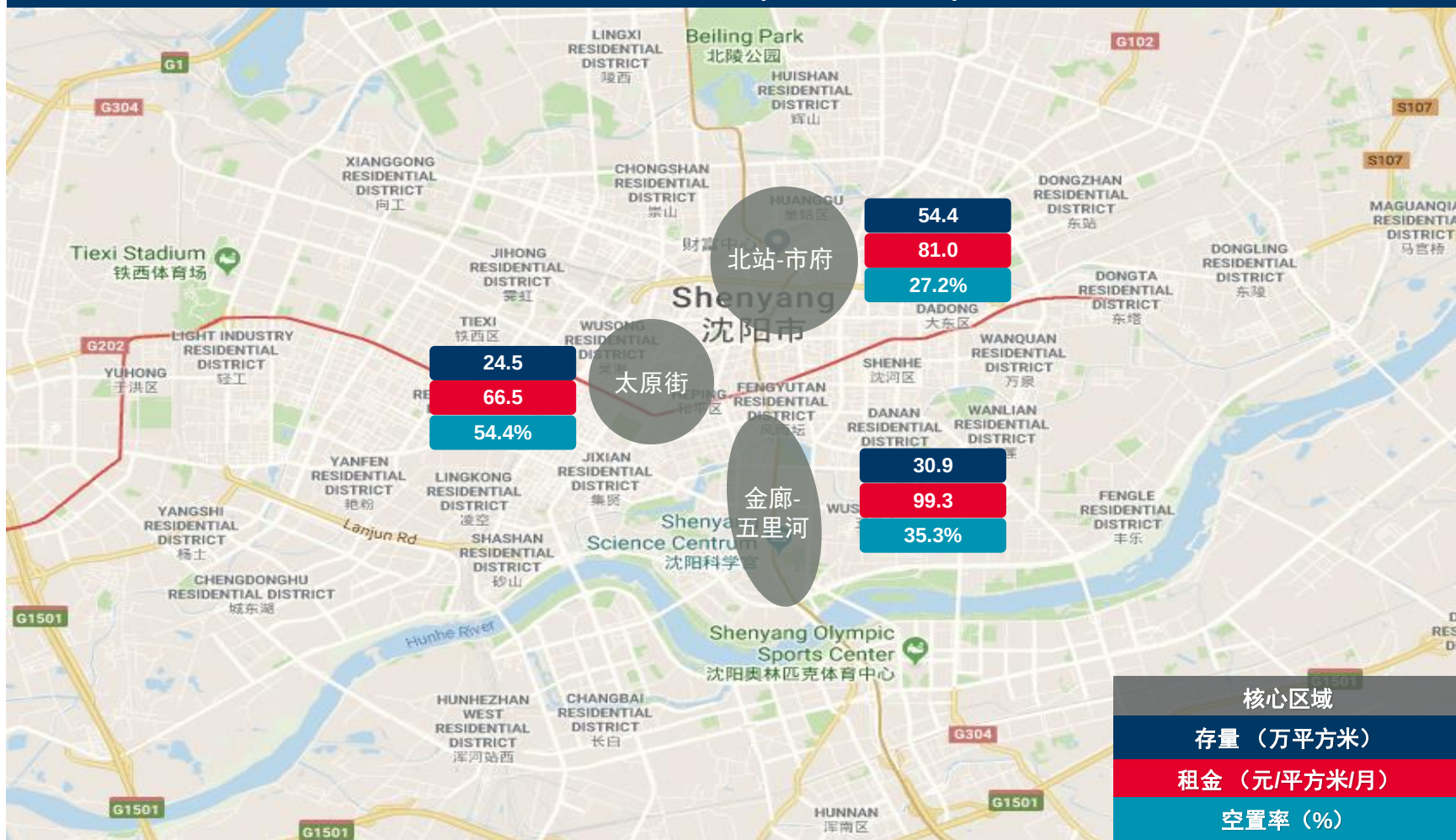
平均租金水平



写字楼市场各区域概况

三大核心区域

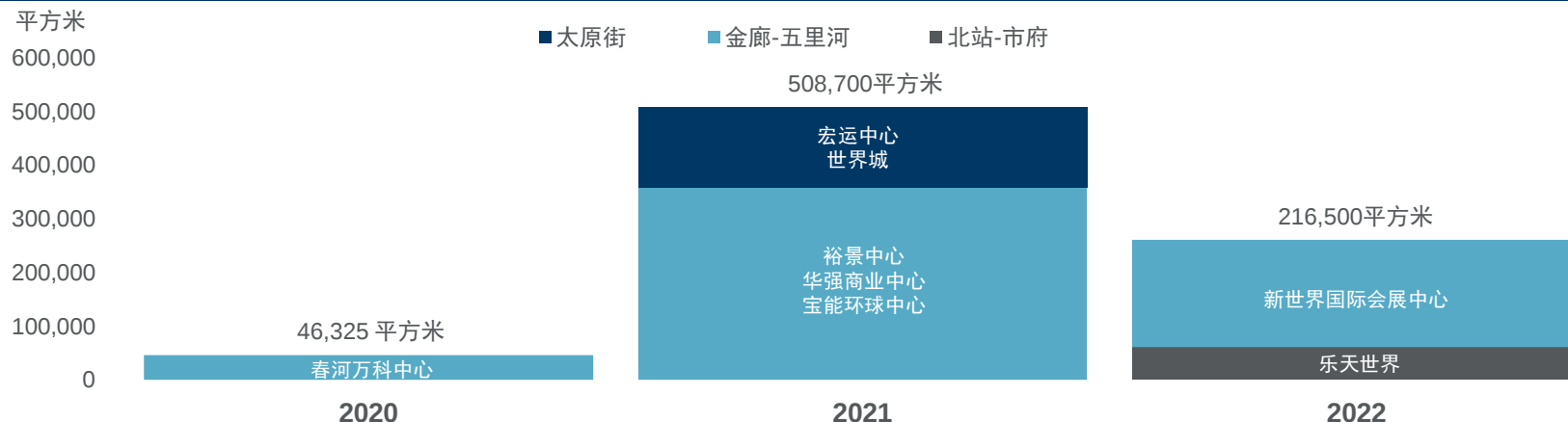
总存量:109.8万平方米(2019年 第四季度)



沈阳写字楼市场

未来供应和租赁成交

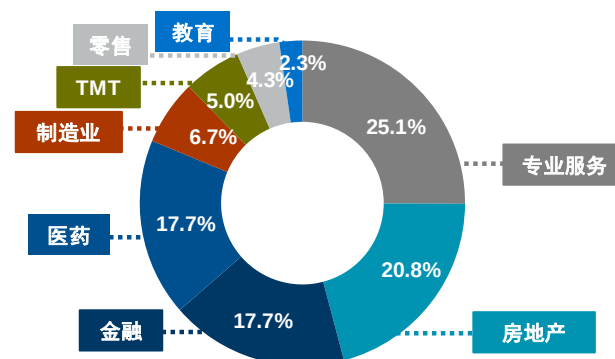
未来供应(2020-2022)



主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
恒隆广场	北站-市府	盛恒律所	2,600
茂业中心	金廊-五里河	猿辅导	2,000
嘉里中心B座	金廊-五里河	基准方中	520
中海国际中心	其他	山特维克	340

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年第四季度，沈阳无新项目入市，甲级写字楼市场总存量仍保持在109.8万平方米。



本季度，沈阳甲级写字楼市场租金环比下降2%，录得每月每平方米人民币82.9元，空置率微升至35.6%。

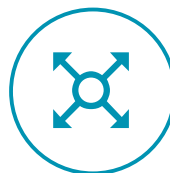


本季度租赁市场需求疲软，全市净吸纳量录得-2,251平方米，专业服务和房地产企业租赁需求保持稳定，二者租赁成交占比达45.9%。

展望



位于金廊板块的春河万科中心计划将于2020年入市，届时沈阳甲级写字楼总存量将突破114万平方米。



由于新增供应加码和吸纳量放缓等市场因素，预计全市甲级写字楼租金将持续承压下行。



未来三年，市场将迎来8个甲级写字楼项目入市，新增办公面积预计将达82万平方米，其中74%供应量将集中在金廊-五里河板块。有限的租赁需求加上较大的供应将继续加剧市场竞争。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

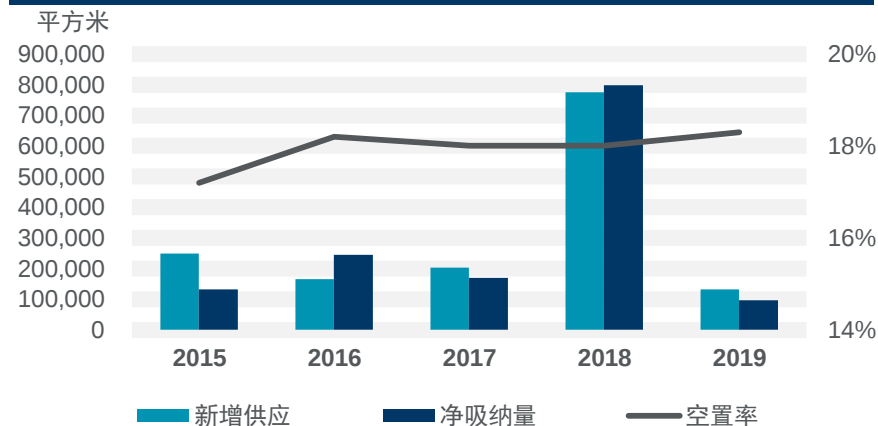
沈阳 优质零售 市场概况

沈阳零售市场

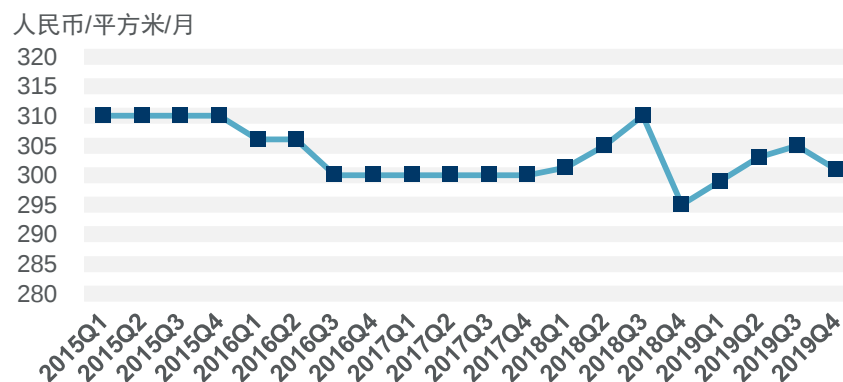
主要市场指标

存量	4,892,251平方米	环比	↑
新增供应	133,000平方米	同比	↓
平均租金	301元/平方米/月	环比	↓
空置率	18.3%	环比	↑
净吸纳量	99,538平方米	同比	↓

新增供应, 净吸纳量和空置率



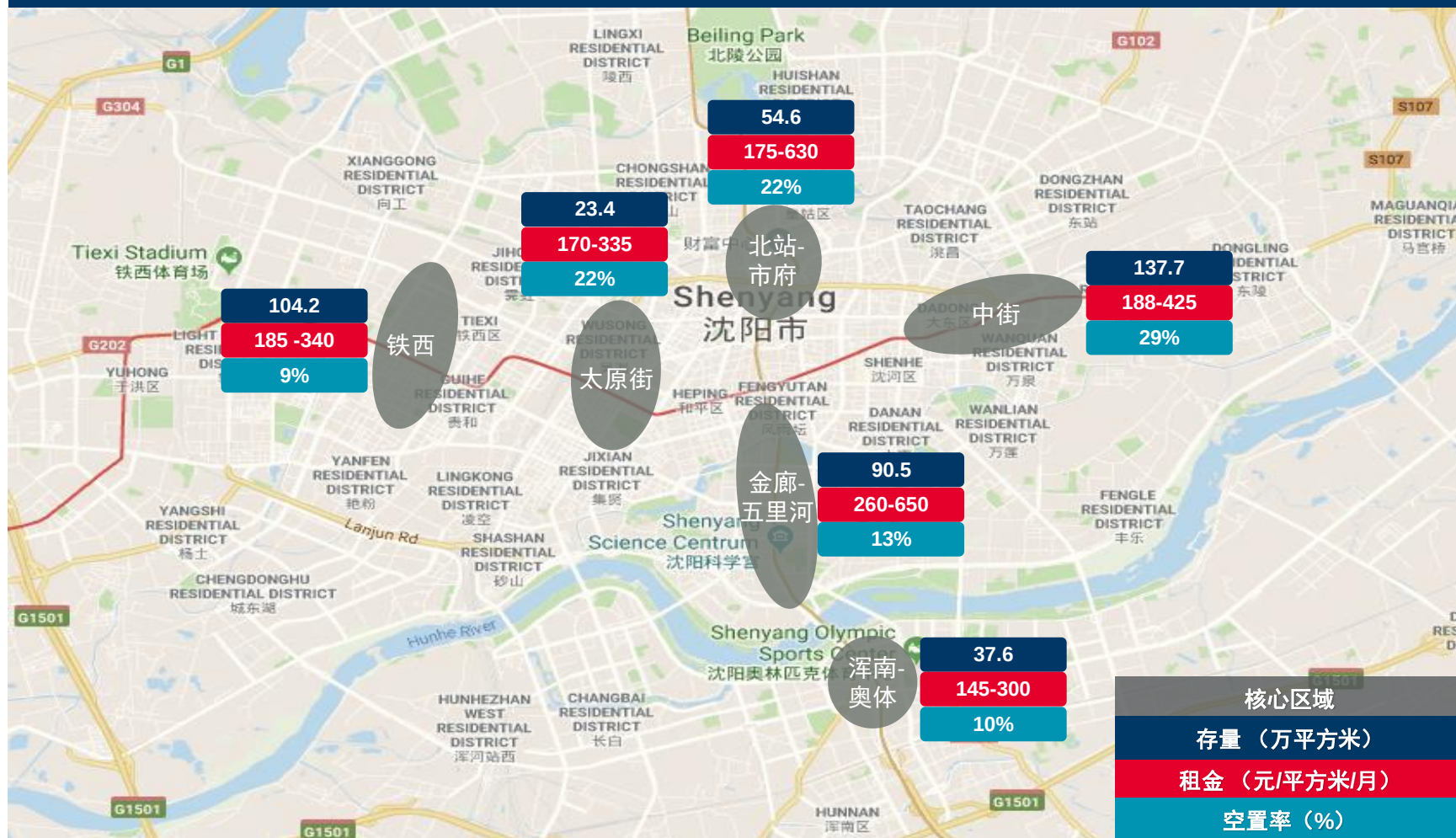
平均租金水平



零售市场各区域概况

六大核心区域

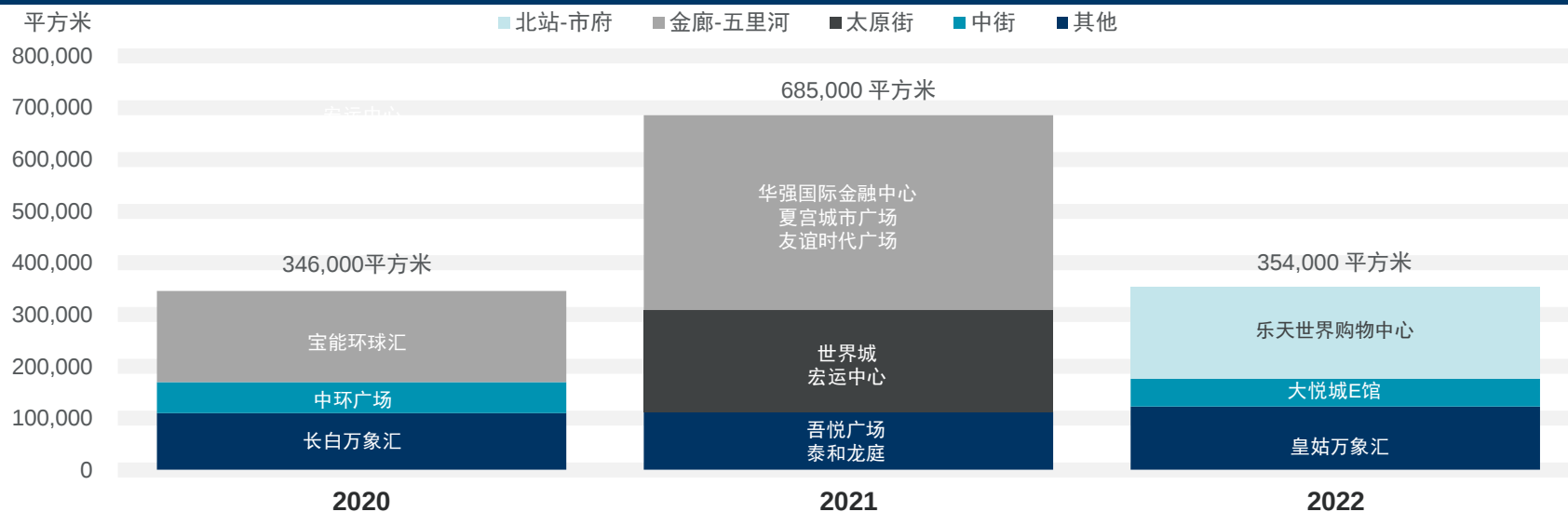
总存量:489.2万平方米 (2019年 第四季度)



沈阳零售市场

未来供应和租赁成交

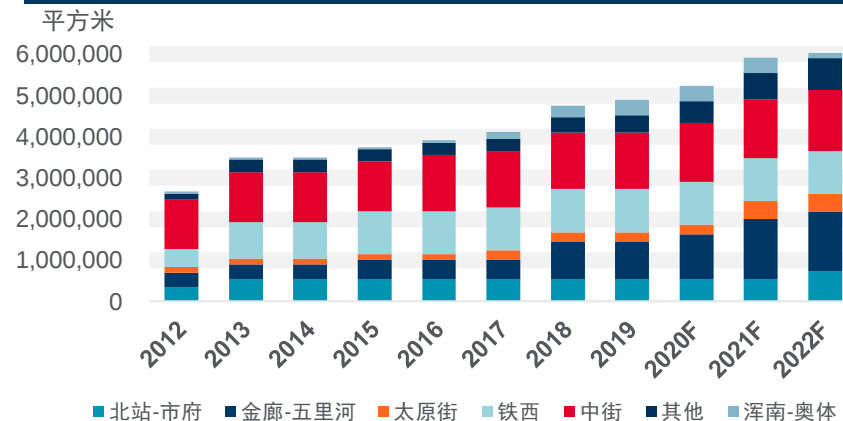
未来供应 (2020-2022)



主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	类型
花园城	浑南-奥体	瑞幸咖啡	餐饮
万达广场	太原街	中国李宁	服饰
龙之梦	中街	波司登	服饰
万象城	金廊-五里河	NARS	彩妆

年末存量 (按各区域市场划分)



沈阳零售市场

市场总结

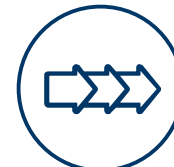


概况

2019年四季度，全运万达广场的入市为市场带来了13.3万平方米的新增供应，全市总存量升至489.2万平方米。



本季度，全市优质零售市场空置率环比上升0.3个百分点至18.3%，平均租金微降至每月每平方米人民币301元。



本季度，服饰和餐饮业态依然是扩张主力，以中国李宁和波司登为代表，以全新的品牌定位和店铺形象相继落位太原街和中街。

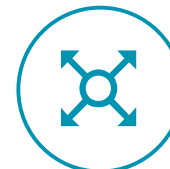


展望

截至2020年，沈阳零售市场预计迎来34.6万平方米的新增供应，如项目均能如期入市，未来存量将突破500万平方米。



未来，随着新增项目的入市和部分老旧项目的转型改造，预计沈阳整体零售市场的平均租金或将持续呈下行趋势。



随着沈阳地域化消费特征的逐步显现，区域级商圈的客群定位将更多地着眼于周边常住居民，生活服务和餐饮业态占比将逐步攀升。

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

魏东

北中国区研究部主管

Sabrina.d.wei@cushwake.com

吴凡一

大中华区研究部宣传经理

maggie.wu1@cushwake.com

佟星

沈阳研究部分析师

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

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

