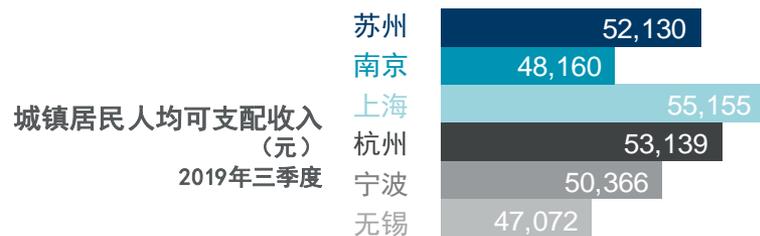
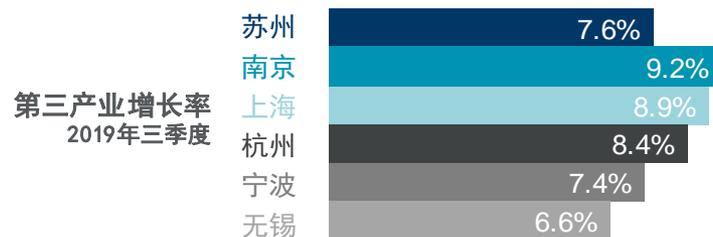


苏州

写字楼与零售市场概况

2019 第四季度

苏州宏观经济概况



* 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	楼面价 (元/平方米)	地块编号
相城区	苏州环秀湖旅游发展有限公司	2019年第四季度	商业/办公用地	164,832	494.5	≤1.5	1,566.2	苏地2019-WG-53号
吴中区	苏州吴中农发城乡建设发展有限公司	2019年第四季度	商业/办公用地	29,703	178.2	≤2.0	3,000.0	苏地2019-WG-50号
姑苏区	苏州运河文化发展有限公司	2019年第四季度	商业/办公用地	10,971	105.8	≤1.0	9,640.9	苏地2019-WG-51号
吴江区	上海中元建设集团有限公司	2019年第四季度	商业/办公用地	36,471.9	93.5	≤3.2	800.9	WJ-J-2019-035
工业园区	苏州工业园区邻里中心发展有限公司	2019年第四季度	商业/办公用地	25,479.44	57.3	≥1.2且 ≤1.5	1,500.0	苏园土(2019)07号
高新区	苏州科技城发展集团有限公司	2019年第四季度	商业/办公用地	8,817.3	46.3	≤2.1	2,500.0	苏地2019-WG-49号
吴江区	苏州市吴江城市建设开发有限公司	2019年第四季度	商业/办公用地	11,289.4	44.9	≤2.5	1,591.2	WJ-J-2019-031



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

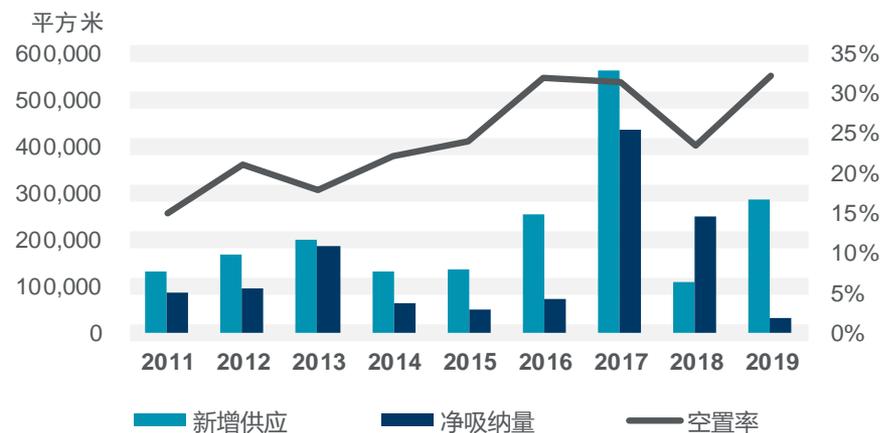
苏州 甲级写字楼 市场概况

苏州写字楼市场

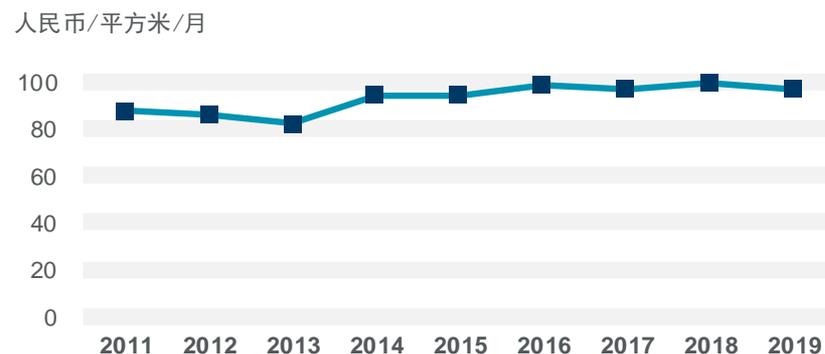
主要市场指标

存量	2,252,294 平方米	环比	↑
新增供应	70,000 平方米	同比	↑
平均租金	96.9元/平方米/月	环比	-
空置率	32.3%	环比	↑
净吸纳量	2,895平方米	同比	↓
资本估值范围	18,000-35,000 元/平方米	环比	-
预计收益范围	3.9%-5.3%	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：2,252,294平方米，建筑面积（2019年第四季度）



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）。

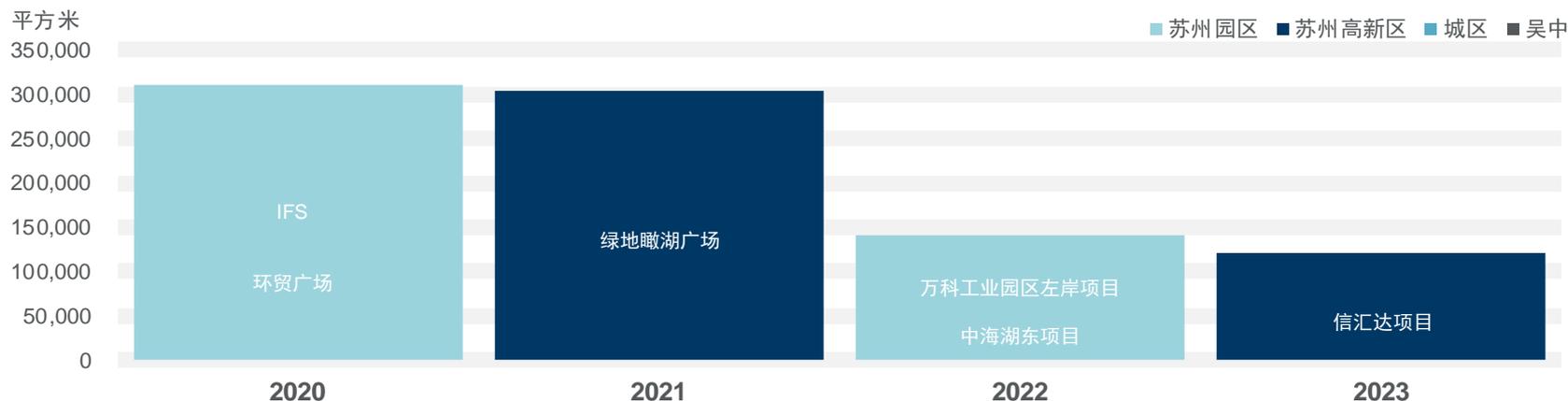
戴德梁行研究部

来源：戴德梁行研究部

苏州写字楼市场

未来供应和租赁成交

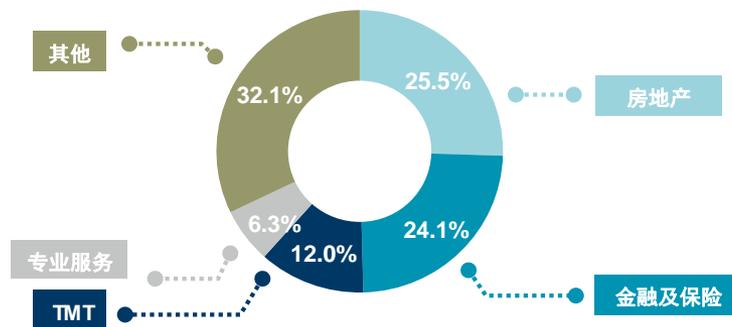
未来供应(2020-2023)



主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积(平方米)
协鑫广场	工业园区	新鸿基	1,200
苏悦广场	工业园区	新时代寰宇	1,020
现代传媒大厦	工业园区	创元期货	860

租赁成交比例 (按产业类型划分)



苏州写字楼市场

市场总结

概况



高新区天都大厦于第四季度进入市场。其目前较低的入驻率推高了该区域的平均空置率。



对于许多业主而言，2019年的市场并不容易。四季度的净吸纳量下降至2,895平方米，高新区今年的新增供应并没有有效吸纳大部分可用空间。不同区域的市场表现也呈现差异，整体甲级写字楼的平均空置率在年终小幅增长到32.3%左右，租金水平维持在96.9元每平方米每月。



第四季度，租赁市场中最活跃的是房地产行业，租赁面积占25.5%，而金融行业则占24.1%。目前苏州仍有不少大型综合房地产项目尚未完工，地产与金融行业的公司在未来仍有较大可能成为甲级写字楼主要的目标租户。TMT，专业服务，零售，贸易和教育行业在第四季度也很活跃。

展望



苏州IFS 1号楼是目前江苏省最高的建筑，预计将于2020年完工，为租赁市场带来65,000平方米的优质办公空间。预计未来两年还将完成更多高端办公项目，这些项目将成为工业园区和高新区大型商业综合体的一部分。



在四季度，地铁3号线开始运营，日后工业园区和高新区核心区域，包括园区火车站和高新区火车站等主要交通枢纽的区位优势将愈发明显。值得一提的是，3号线线上的唯亭站直接与正在建设的昆山市地铁系统相连，这也意味着在未来苏州与上海可以实现地铁互通。



第四季度的平均月租金水平变化不大，但这种稳定源于各区租金的此消彼长。在短期内，鉴于经济形势，预计苏州甲级写字楼市场仍处于供略过于求的位置。但是，从长远来看，苏州轨道交通网络在未来的进一步扩展将有助于吸引更多来自长三角地区的企业。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

苏州 优质零售 市场概况

苏州零售市场

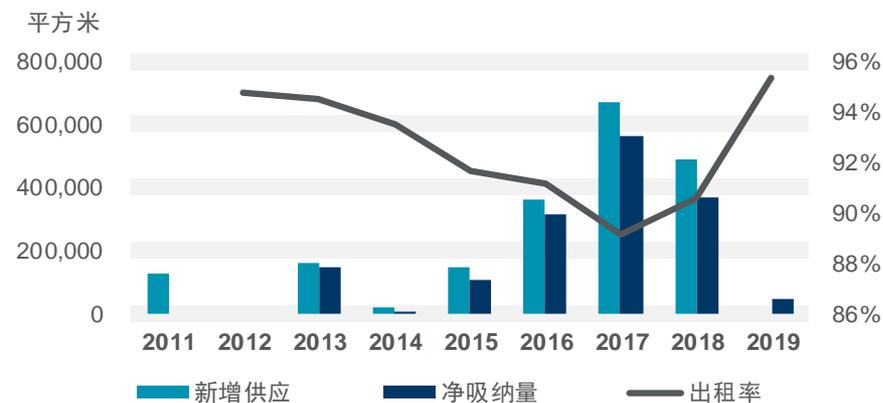
主要市场指标

存量	2,898,000 平方米	环比	■
新增供应	0 平方米	同比	↓
租金水平	150-1,350元/平方米/月	环比	↑
出租率	95.3%	环比	↑
净吸纳量	5,815 平方米	同比	↓
资本估值范围	8,500-35,000 元/平方米	环比	■
预计收益范围	4.0%-6.1%	环比	↑

注：2019年第四季度苏州优质零售市场数据库有所调整。

戴德梁行研究部

新增供应, 净吸纳量和出租率



租金水平



来源：戴德梁行研究部 10

零售市场各区域概况

六大核心商圈

总存量: 2,898,000 平方米 (2019年第四季度)



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。

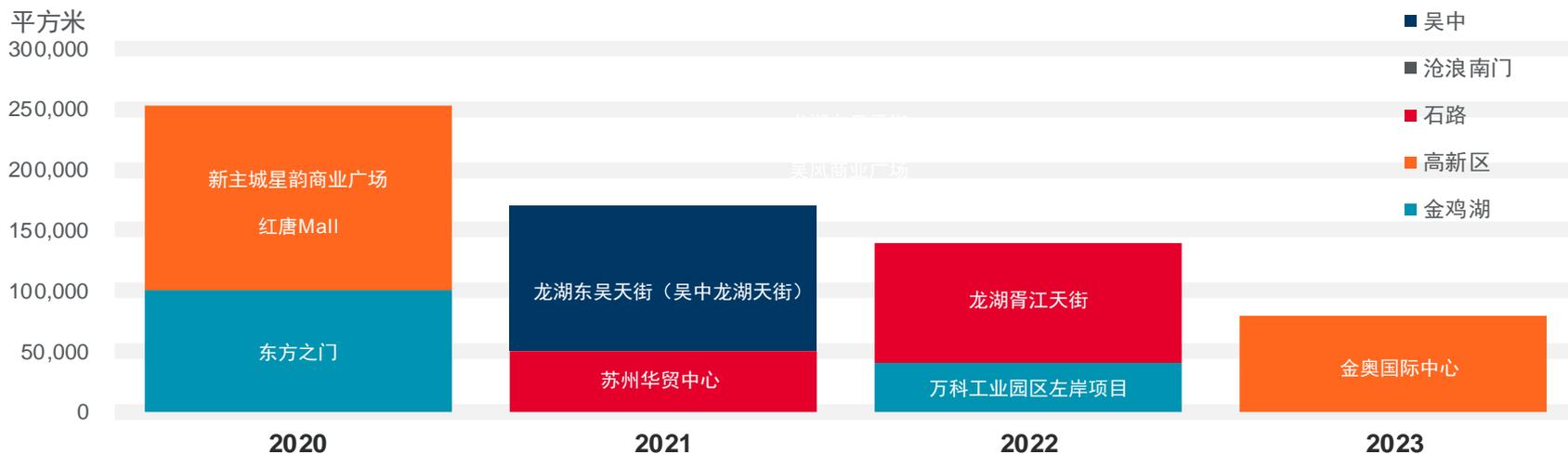
戴德梁行研究部

来源: 戴德梁行研究部 11

苏州零售市场

未来供应和租赁成交

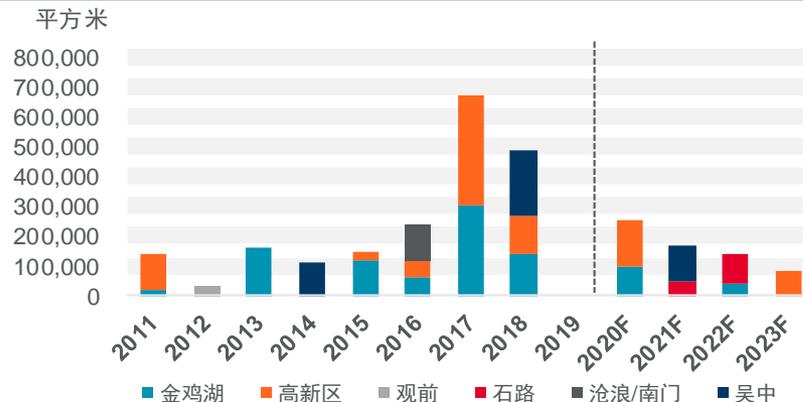
未来供应 (2019-2023)



主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
龙湖时代天街	高新区	完美日记线下体验店	50
苏州中心星悦汇	金鸡湖	Sonny Angel 治愈森林展	-
石路国际商城	石路	奈雪的茶	100

新增供应 (按各区域市场划分)



概况



部分项目推迟完工，季度内暂无优质项目入市。年末，苏州优质零售面积存量约为289.8万平方米。



四季度苏州地铁3号线竣工，多个换乘站的出现方便多个商业中心辐射苏州更多地区的人群，有助于客流量的提升。与此同时也加剧了不同位置商场的人气差距。



百货商店还寻求通过结合最新的零售技术和活动（例如机器人购物助手，为儿童举办音乐会或举办舞蹈表演和表演）来增强其消费者的购物体验。这些改善为优质零售物业的业绩改善发挥了作用，平均空置率下降至4.68%，平均月租金攀升至人民币598.1元/平方米。

展望



据各自官方消息透露，不少优质商业将在2020年内开业。如东方之门购物中心，将在2020年竣工。该项目将展现中国园林和西方古典建筑的风格。未来三年内也有更多地标性项目面世。华贸中心将在石路商圈开业，而龙湖将有至少两座天街在新兴商圈入市。



继苏州中心和龙湖时代天街等地标性购物中心在苏州核心地区开业后，新近开业的购物中心现在都有趋势将着重打造针对当地社区的商业，并推出受欢迎的品牌以吸引年轻消费者。2020年也将有优质的区域性商业入市。



苏州仍有潜力进一步发展其零售市场，其重要性已被在线零售平台迅速认可。实体店带来的面对面客户互动非常重要，这使零售商可以有效地衡量其客户是谁，在哪里，购买的对象和原因以及下一步的消费需求。完美日记就是从线上成功走到线下的一个品牌，该季度开设了苏州第一家实体店。O2O在未来苏州零售市场的发展中将愈发活跃。

联系方式

黎庆文

华东区董事总经理

kelvin.qw.li@cushwake.com

杨婕

苏州公司副总经理

janice.yang@cushwake.com

Shaun Brodie

大中华区租户研究主管

shaun.fv.brodie@cushwake.com

吴凡一

大中华区研究部宣传经理

maggie.wu1@cushwake.com

中国江苏省苏州市苏州工业园区苏州中心D座807

Tel: +86 512 62983690

www.cushmanwakefield.cn

微信公众号: 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

