

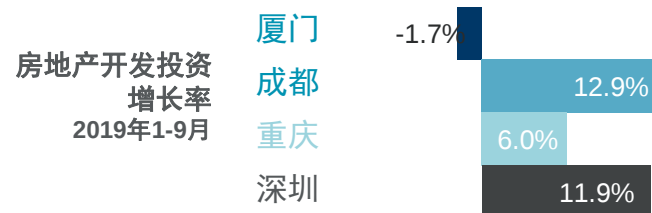
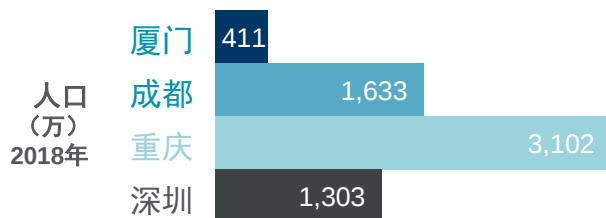
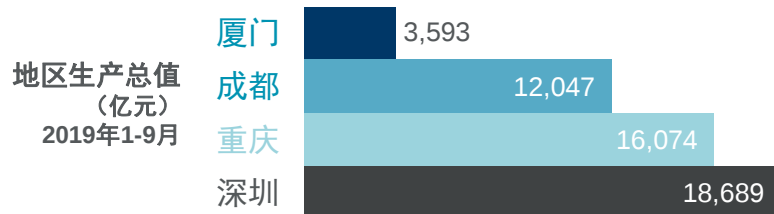
厦门

写字楼与零售市场概况

2019 第四季度

 CUSHMAN &
WAKEFIELD
戴德梁行

厦门宏观经济概况



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
集美区	厦门信息集团建设开发有限公司	2019-9-24	科研用地 (软件及研发用地)	44,529.9	46	2.0	516.9	2019JP04
湖里区	厦门银行股份有限公司	2019-9-27	商业用地 (办公/商业)	7,640.2	308	7.5	5,403.5	2019G02
湖里区	厦门亿联软件有限公司	2019-11-14	商业用地 (办公/商业/配套)	14,540.2	225	3.0	5,153.5	2019P02
湖里区	厦门市政投资有限公司	2019-11-14	商业用地 (办公/酒店)	54,530.2	851	3.3	4,784.4	2019P03
湖里区	福建中骏置业有限公司	2019-11-19	商住用地 (住宅/商业)	33,651.1	5,940	3.9	45,102.5	2019P01
翔安区	厦门稳置企业管理咨询有限公司	2019-11-19	商住用地 (住宅/商业/配套)	17,734.2	894	2.5	20,162.4	2019XP01
同安区	厦门特房嘉湾房地产有限公司	2019-11-29	商住用地 (住宅/商业/配套)	20,076.0	1,044	2.9	18,014.0	2019TP01
同安区	厦门悦圭企业管理咨询有限公司	2019-11-29	商住用地 (住宅/商业)	23,522.3	1,026	2.4	18,000.0	2019TP02
翔安区	厦门中南德誉房地产开发有限公司	2019-11-29	商住用地 (住宅/配套)	6,948.0	270	2.5	15,517.2	2019XP02
集美区	厦门市正俊置业有限公司	2019-11-29	商住用地 (住宅/商业/配套)	17,227.6	1,000	2.9	20,016.0	2019JP05



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

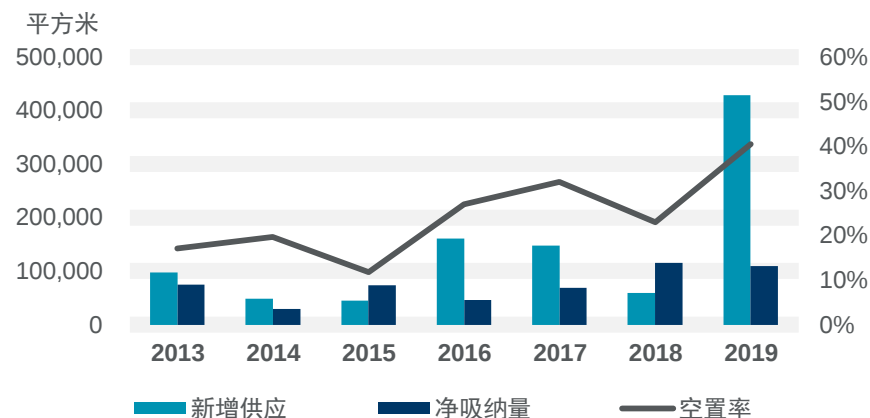
厦门 甲级写字楼 市场概况

厦门写字楼市场

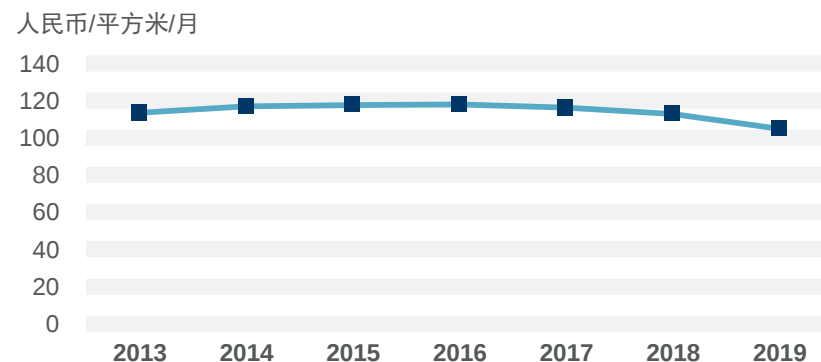
主要市场指标

存量	1,266,000 平方米	环比	↑
新增供应	99,000 平方米	同比	↑
平均租金	105.1元/平方米/月	环比	↓
空置率	40.4%	环比	↑
净吸纳量	14,806平方米	同比	↑
资本估值范围	27,365-34,188 元/平方米	环比	↓
预计收益范围	3.5-3.9%	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

五大核心区域

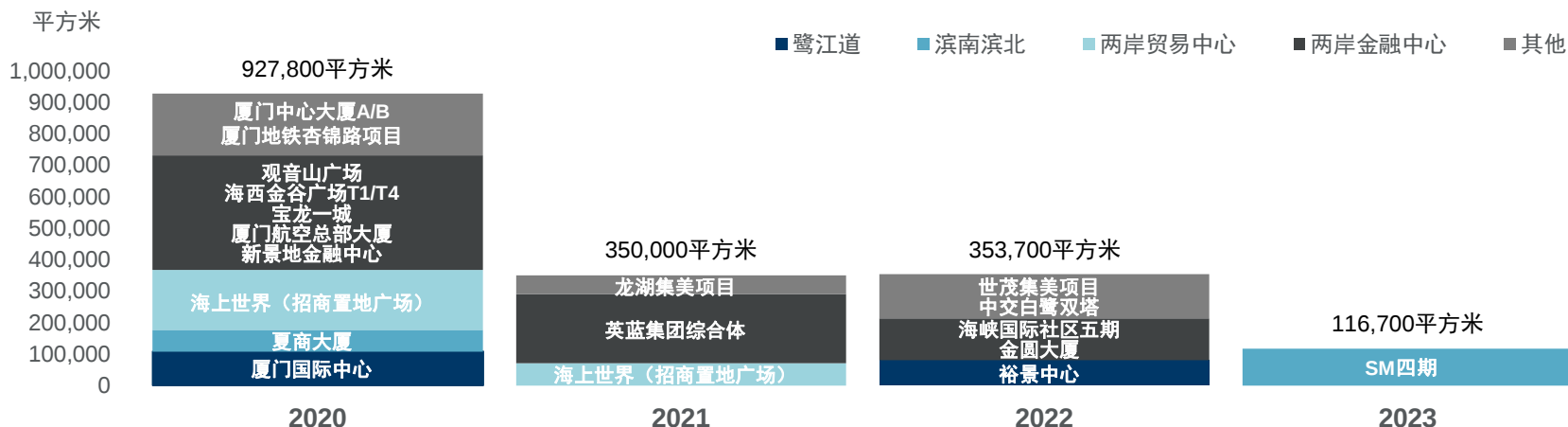
总存量: 126.6万平方米 (2019 Q4)



厦门写字楼市场

未来供应和租赁成交

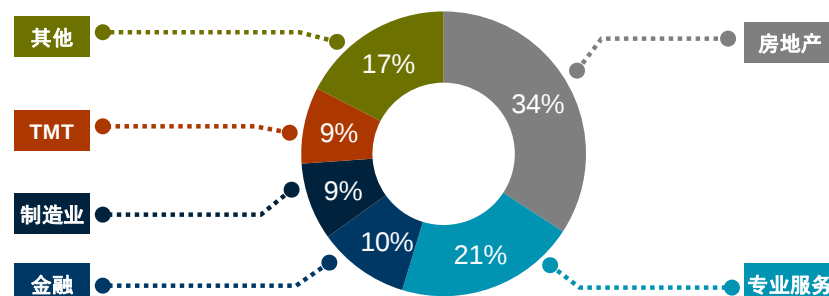
未来供应(2020-2023)



主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积（平方米）
特房波特曼财富中心B座	两岸金融中心	厦门特房国际设计股份有限公司	1,400
新华保险大厦	两岸金融中心	厦门市保险行业协会	900
磐基中心	滨南滨北	东芝电子元件（上海）有限公司 厦门分公司	150

租赁成交比例（按产业类型划分）



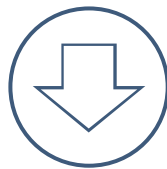
厦门写字楼市场

市场总结



概况

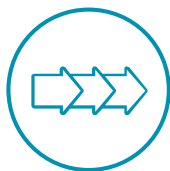
4季度，位于杏林湾商务运营中心的诚毅国际商务中心入市，标志着集美区甲级办公市场的兴起，全市甲级写字楼市场存量攀升至126.6万平方米。2019年全年新增甲级写字楼供应面积达42.9万平方米，为历年最高。



受宏观因素及供应骤增综合影响，厦门甲级写字楼租金持续下行，全市租金环比下降2.9%至105.1元/平方米/月，降幅较上季度扩大。

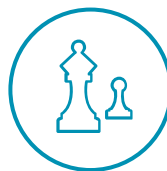


尽管各区空置率均有不同程度降低，但供应骤增及市场活力减退等因素，继续将全市空置率抬高至40.4%的历史高位，需求以老库存去化为主，新项目的吸引力仍待提高。



展望

项目老化及成本控制等因素驱动外资名企从鹭江道转移到其他商务区，特别是金融、物流及零售行业企业。尽管鹭江道片区仍有约18.8万平方米的供应计划于未来2年入市，但随着地铁二号线及其他商务区商业配套的日渐完善，以鹭江道为代表的西部成熟商务区的吸引力将进一步减弱。



大面积成交以业主自用为主，多为房地产及产业上下游。政府大招商助力写字楼去化的作用也开始逐步显现。



结合目前的经济环境，及招商情况来看，厦门甲级写字楼市场，低租金，高空置率，长去化周期的状况将维持较长的时间。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

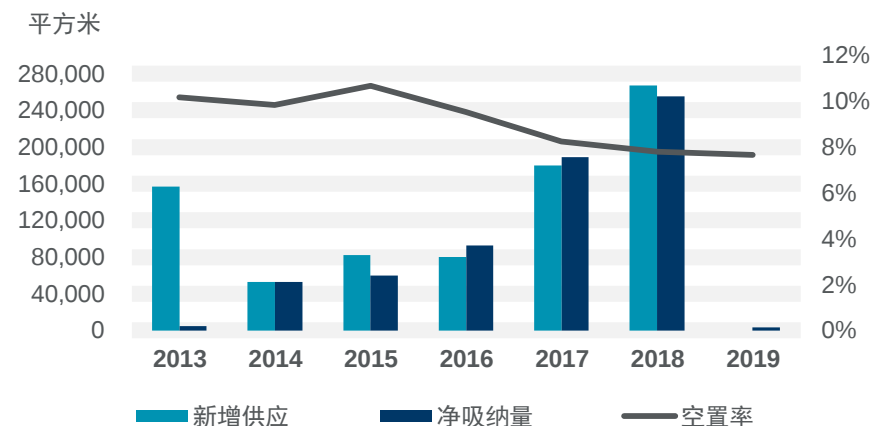
厦门 优质零售 市场概况

厦门零售市场

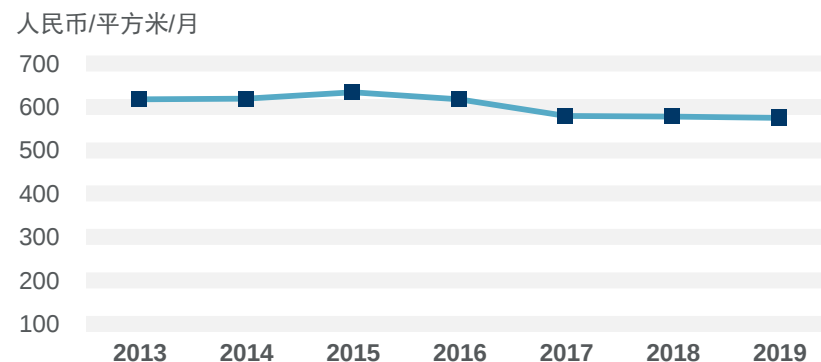
主要市场指标

存量	2,293,700 平方米	环比	→
新增供应	0 平方米	同比	↓
平均租金	574.3元/平方米/月	环比	↓
空置率	7.7%	环比	↑
净吸纳量	-2,205.1 平方米	同比	↓
资本估值范围	118,819-164,083 元/平方米	环比	↓
预计收益范围	4.2-5.8%	环比	→

新增供应, 净吸纳量和空置率



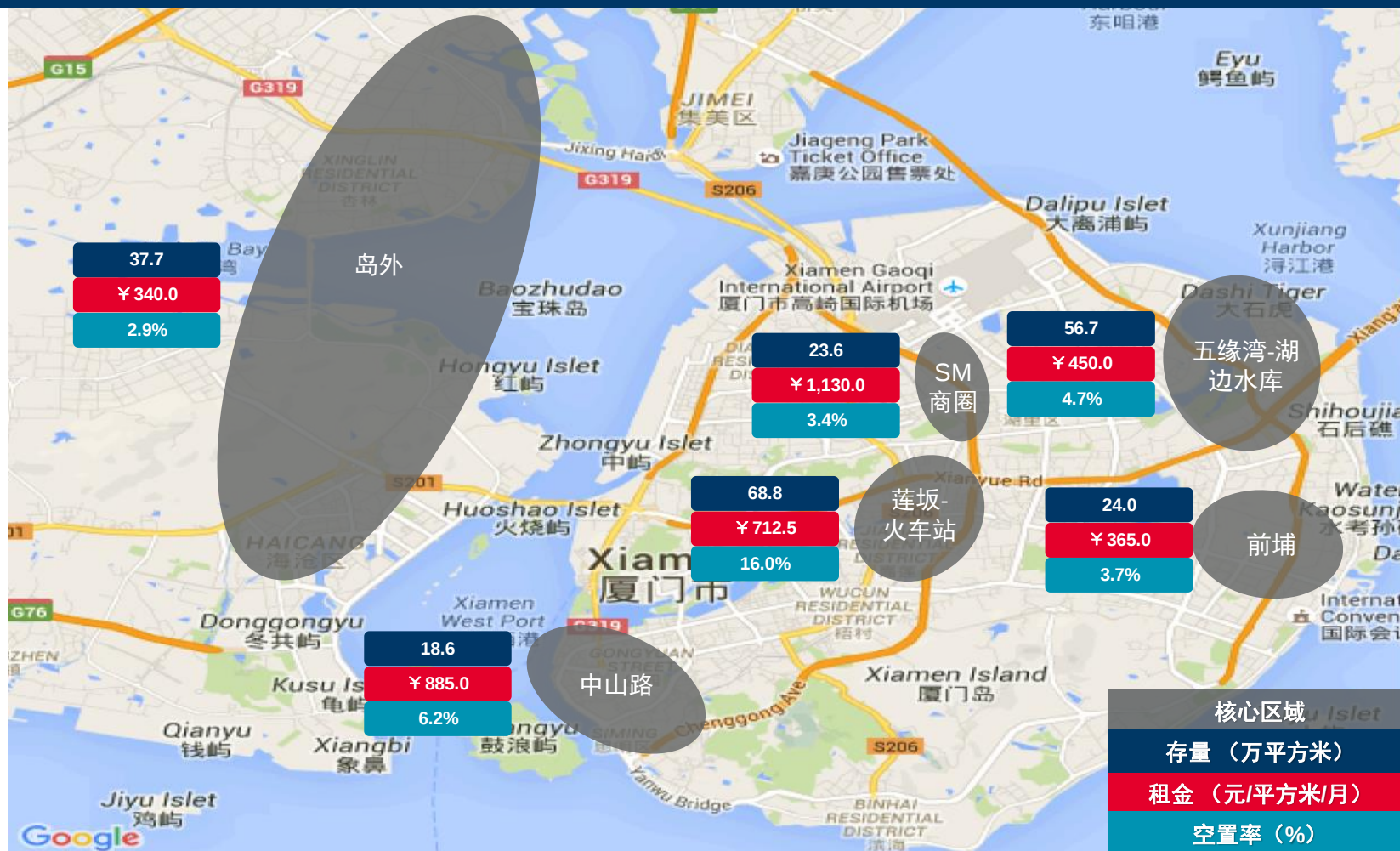
平均租金水平



厦门零售市场

六大核心区域

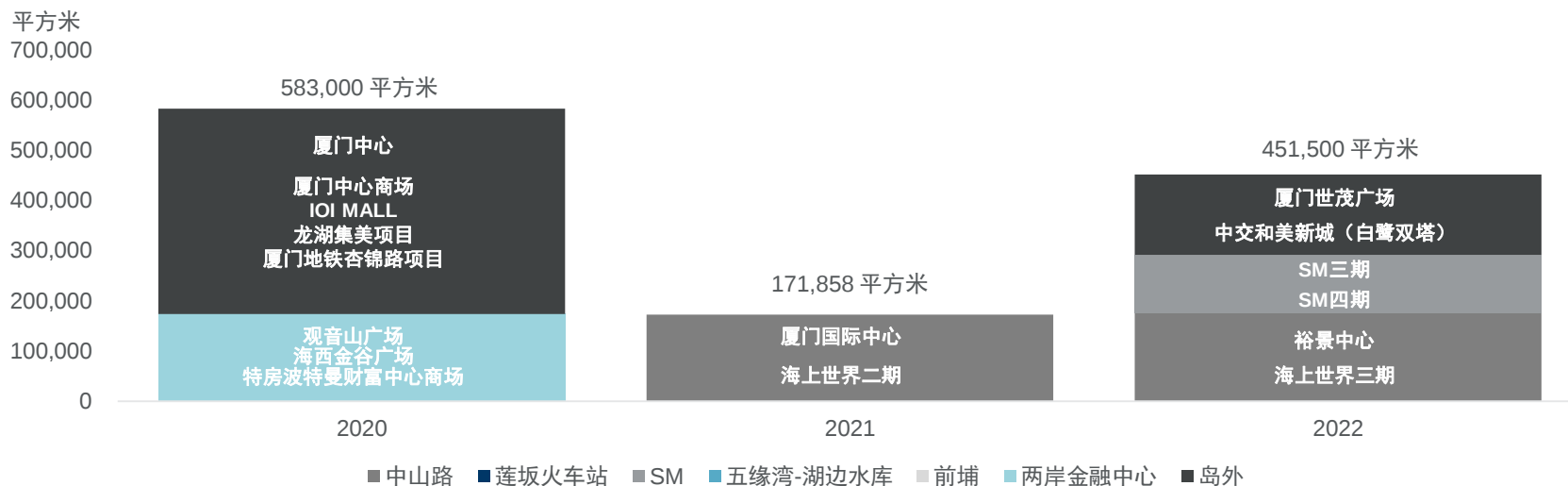
总存量: 2,293,700平方米 (2019 Q4)



厦门零售市场

未来供应和租赁成交

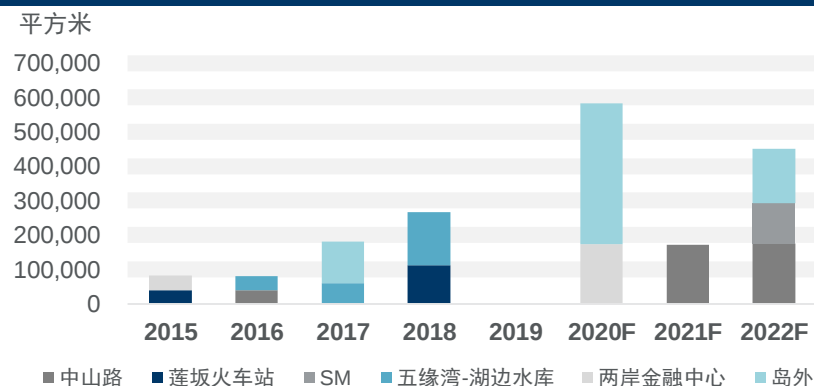
未来供应 (2019–2022)



主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
中华城	中山路	十点书店	2,000
湖里万达	五缘湾-湖边水库	启儿母婴	1,800
加州商业广场	前埔	KKv	720
银泰 (湖里)	五缘湾-湖边水库	海伦奥格雷迪戏剧学院	600
罗宾森	莲坂火车站	巧虎Kids	600

新增供应 (按各区域市场划分)



备注: F 为估计值。

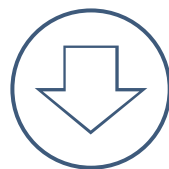
厦门零售市场

市场总结



概况

截至2019年年末，全年厦门未有新增优质购物中心项目入市，全市优质购物中心存量维持在229.4万平方米。



本季度，空置率较上季度微升0.1个百分点至7.7%。前埔及莲坂火车站商圈内的老旧项目降租，带动全市平均租金环比微降0.5%至574.3元/平方米/月，年末租金略低于去年同期。



教育培训及家居零售成为本季度的主力租户，除常规的儿童/语言类培训之外，戏剧培训等个性化培训机构亦开始入驻购物中心；网红书店及餐饮品牌延续加速布局厦门岛内各大商圈的势头。



展望

新业态、新品牌及“老品牌再创新”都丰富了厦门的零售市场。继厦门万象城全国首家十点书店之后，该品牌在中华城的全新形态——城市文化公园，在其原有“阅读+”的基础上融入城市的文化基因打造2000平的文旅零售型概念，将成为该品牌及该项目的另一打卡圣地。



作为目前福建省内中高端品牌较为集中的城市，金鸡百花电影节期间，厦门城市知名度得到进一步提高，但零售市场依然面临包括优质供应不足，项目同质化，及消费培育周期长等一系列问题，这些问题都制约厦门零售市场发展。



原计划2019年入市的项目纷纷推迟至2020年，且向非核心商圈及岛外扎堆，短期内厦门零售市场租金将承压下行。

联系方式

潘育敏

厦门公司总经理

apple.ym.pan@cushwake.com

程家龙

华南及华西区董事总经理

jialong.cheng@cushwake.com

张晓端

华南及华西区研究部主管

xiaoduan.zhang@cushwake.com

吴凡一

大中华区研究部宣传经理

maggie.wu1@cushwake.com

曾文健

厦门研究部高级经理

jason.zeng@cushwake.com

中国厦门市思明区鹭江道8号

国际银行大厦11楼

Tel : +86 592 2387 380

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

