

大连

写字楼与零售市场概况

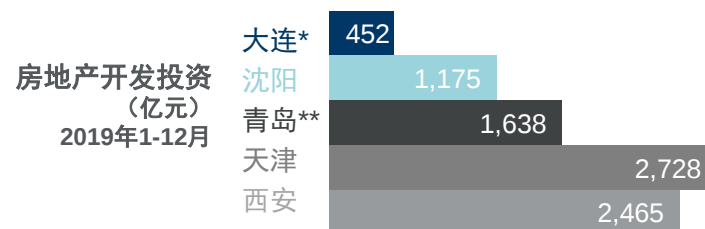
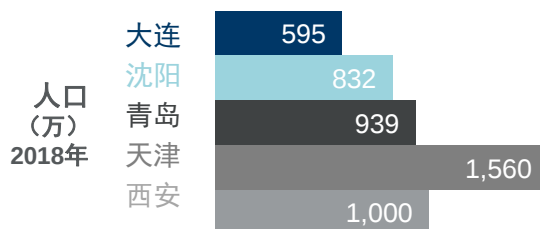
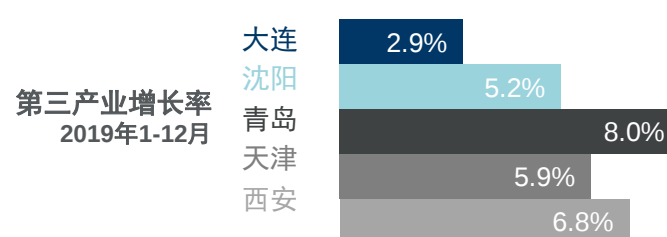
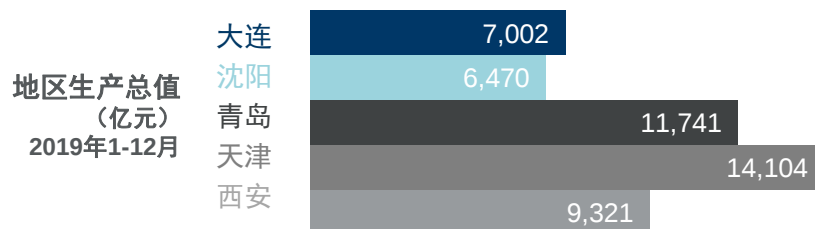
2020 第一季度



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9月; **数据截止至2019年11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
中山区	大连胜鼎文林置业有限公司	2020-02-19	居住、商服	8,196.8	513.19	6.35	9,917	大城（2020）-1号
普湾经济区	大连普湾新区热力有限公司	2020-02-21	公用设施用地	24,000	7.72	0.9	357	大普湾（2020）-3号
高新区	高林	2020-3-25	商务用地	1,664.1	15.63	3.29	2,855	大高（2020）-2号
高新区	九成通用飞机设计制造（大连）有限公司	2020-3-25	商务用地	6,977.8	70.81	3.44	2,950	大城（2020）-3号



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

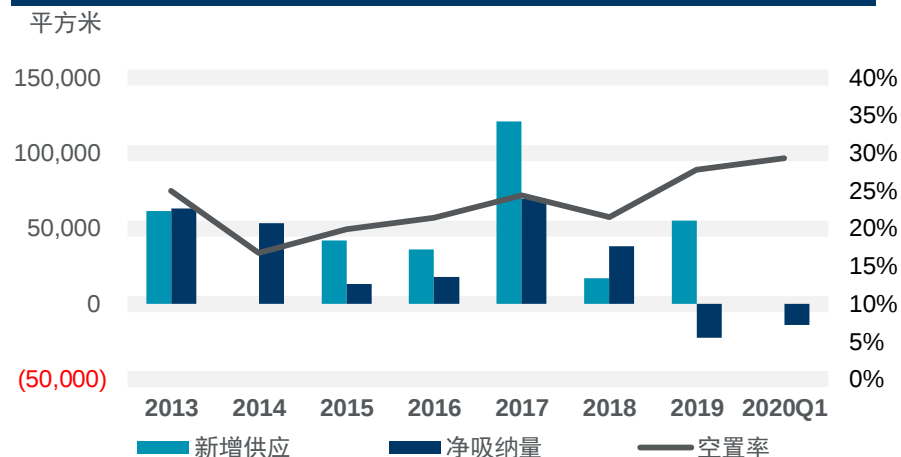
大连 甲级写字楼 市场概况

大连写字楼市场

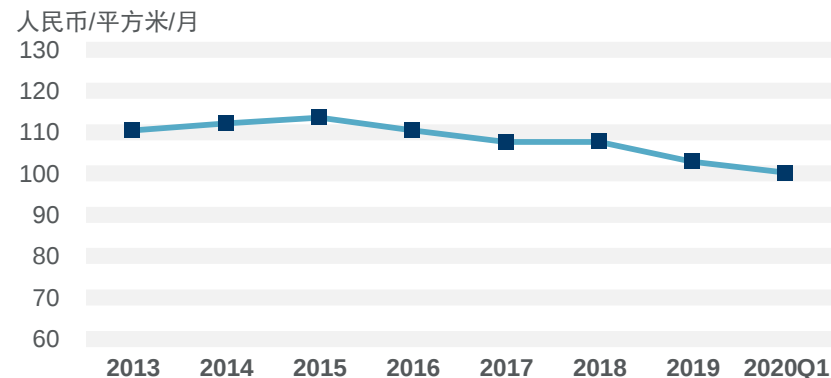
主要市场指标

存量	921,544平方米	环比	→
新增供应	0平方米	同比	↓
平均租金	100.1元/平方米/月	环比	↓
空置率	29.3%	环比	↑
净吸纳量	-13,903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



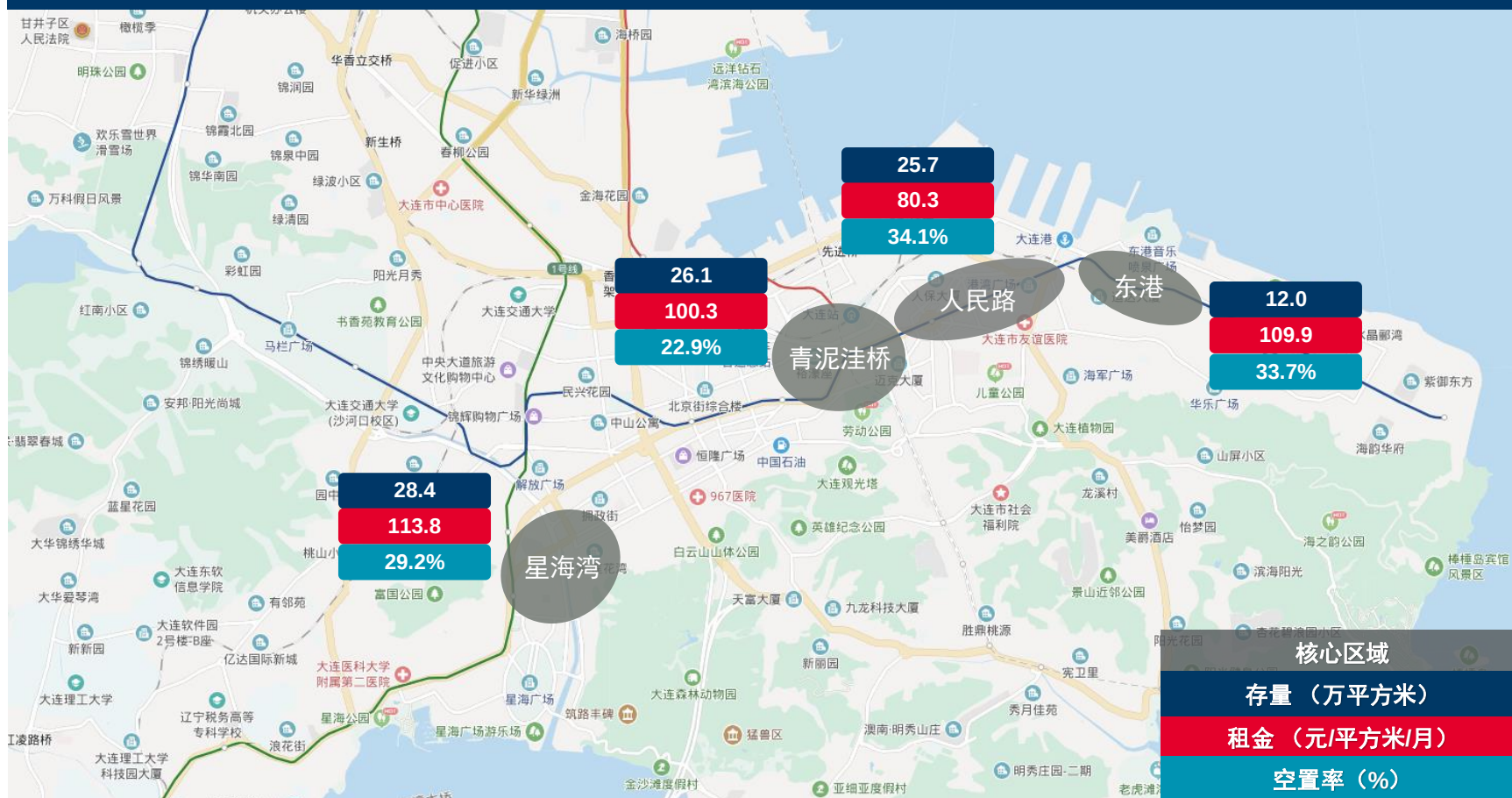
平均租金水平



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 (Q1 2020)

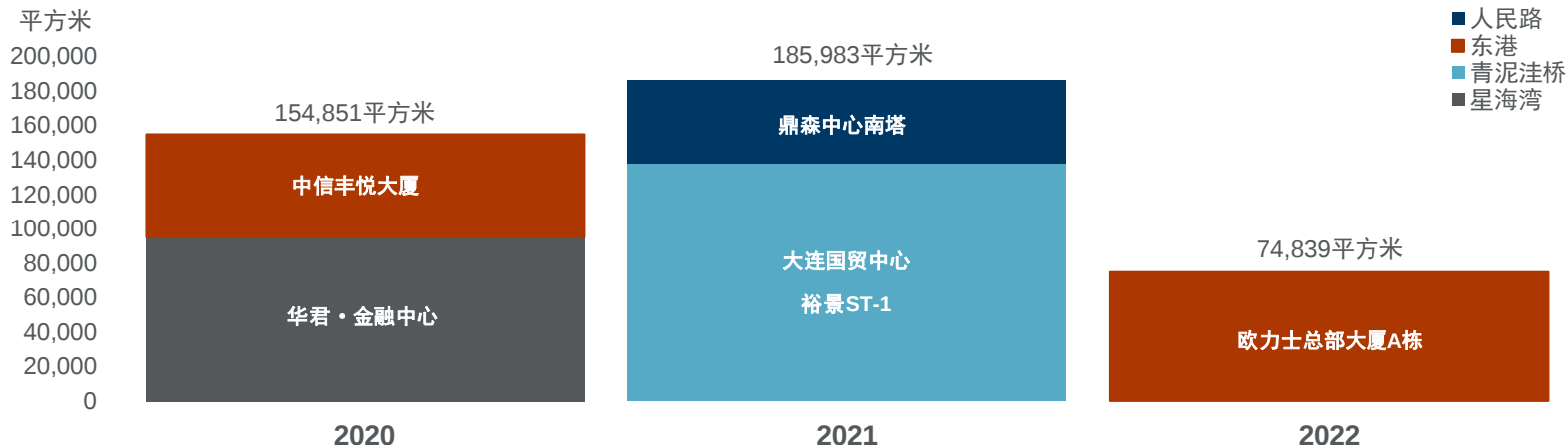


注: “平均租金”指基于建筑面积计算的写字楼租金面价 (元/平方米/月)

大连写字楼市场

未来供应和租赁成交

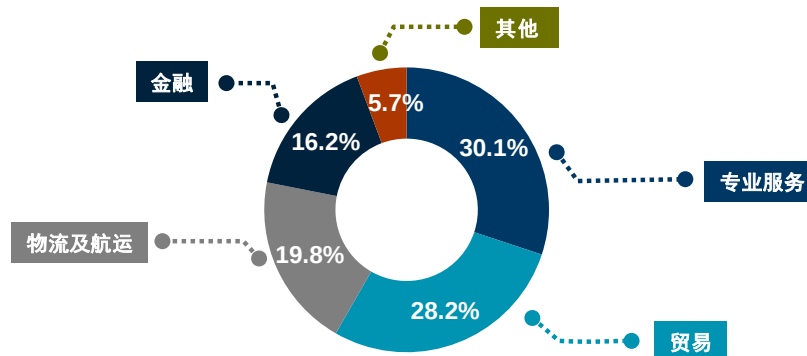
未来供应(2020-2022)



主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
裕景国际中心	青泥洼桥	辽宁竞业律师事务所	714
富力中心	东港	中建三局城建有限公司	600
希望大厦	青泥洼桥	通用电气(中国)有限公司 大连分公司	292

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



2020年第一季度，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；受春节假期及疫情影响，部分企业向远程办公倾斜，客户的租赁需求越发谨慎，写字楼市场进一步承压。



本季度，大连市甲级写字楼整体空置率有所上升，环比提高1.5个百分点至29.3%；随着宏观经济下行与市场竞争加剧，租金也出现松动，环比下行2.7%至每月每平方米人民币100.1元。



一季度市场受疫情影响，写字楼各类需求均延后甚至取消，同时部分企业难以维系致使退租，最终大连市甲级写字楼市场录得吸纳量为-13,903平方米。并且四个核心商圈表现则同样不佳，吸纳量均为负值，平均在-3,500平方米。

展望



本年度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。虽然受复工延期影响，这些项目入市会有所延迟，但最晚仍将于年底入市。



作为东北三省的重点城市，金融和专业服务类企业仍然是主力行业的代表，同时随着疫情的度过，一批新兴产业如医疗健康、线上教育等行业将快速发展，释放新租需求。



随着疫情事件的发生，越来越多的租户更加关注楼宇质量与服务水平，智能楼宇、健康安全管理将是提升写字楼市场竞争力的主要因素；未来，能够应对突发公共事件的写字楼将受到租户的信任，增强客户粘性。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

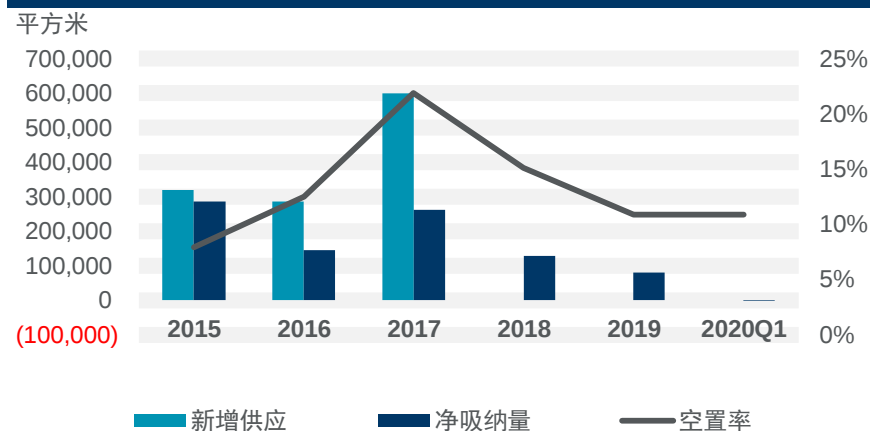
大连 优质零售 市场概况

大连零售市场

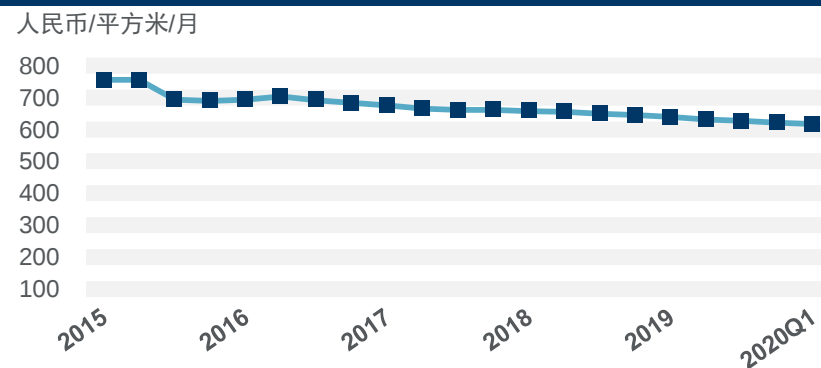
主要市场指标

存量	1,888,460 平方米	环比	→
新增供应	0 平方米	同比	→
平均租金	617.1元/平方米/月	环比	↓
空置率	10.9%	环比	→
净吸纳量	-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

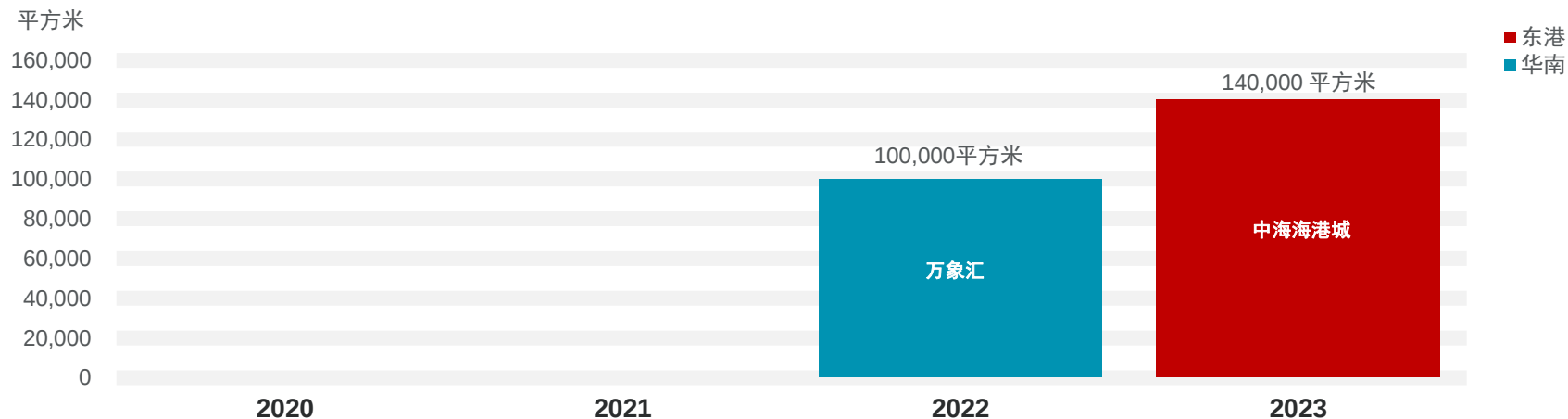
总存量: 188.8 万平方米 (Q1 2020)



大连零售市场

未来供应和租赁成交

未来供应 (2020-2023)

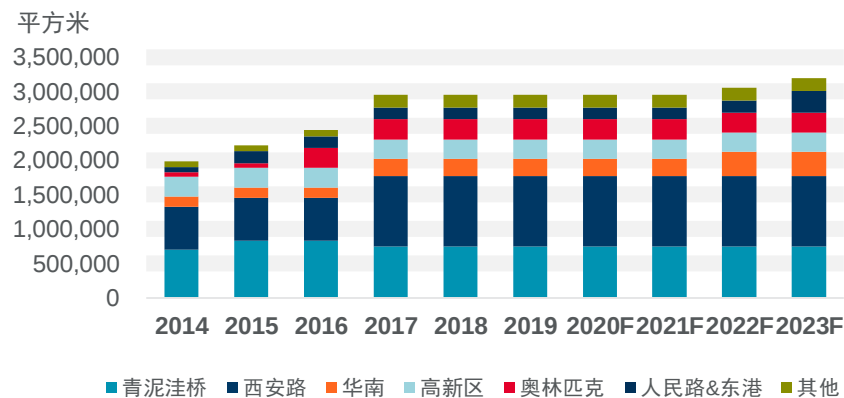


注：2020年、2021年预计暂没有优质商业项目入市。

主要新店开幕

受疫情影响，本季度大连零售市场无新店开幕。

年末存量 (按各区域市场划分)



大连零售市场

市场总结



概况

第一季度，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年底。



本季度受疫情影响，大连零售市场基本处于歇业停滞状态，市场在无新增供应的情况下出租率基本保持稳定，空置率平稳在10.9%。租金略有下降，首层平均租金报价环比微降至每月每平方米人民币617元。



本季度，各购物中心项目都在积极应对疫情影响，对商户尤其是中小商户采取免租或减租政策，与商户共度难关。除超市外，服饰、休闲娱乐、儿童教育、餐饮等业态经营均受较大影响。



展望

本次受疫情影响最大的就是零售市场，春节期间客流量下跌至少80%以上；随着城市有序的复工复产，各商业项目仍将面临低迷的客流量；空置率上升、租金下滑的趋势将成为零售市场的隐忧。



面对疫情，商业企业的运营能力面临着前所未有的挑战；各商业项目均采取线下扶持商户、线上搭建平台等线上线下相结合的措施进行“自救”，以期望将疫情对零售市场的冲击降到最低。



新冠肺炎疫情的爆发，不仅影响了零售市场，而且改变了人们的日常习惯与消费方式。未来，如何抓住消费者的消费欲望，弥补企业的亏损将成为品牌和零售商关注的重点。品牌和业主需耐心等待市场复苏，并采取积极主动的态度为恢复营业做好准备。

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

董事、北区研究部主管

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

