

沈阳

写字楼与零售市场概况

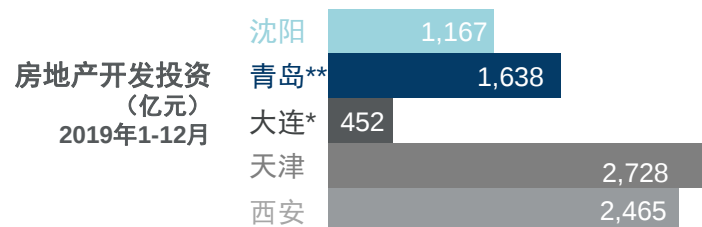
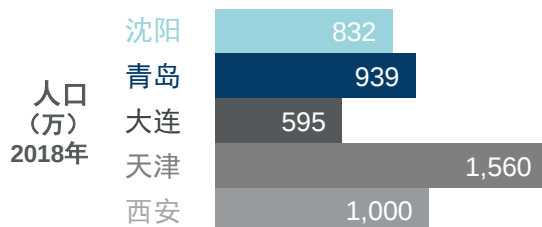
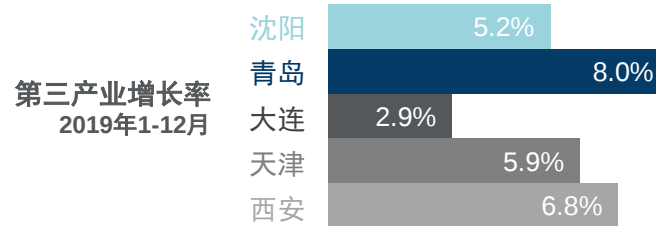
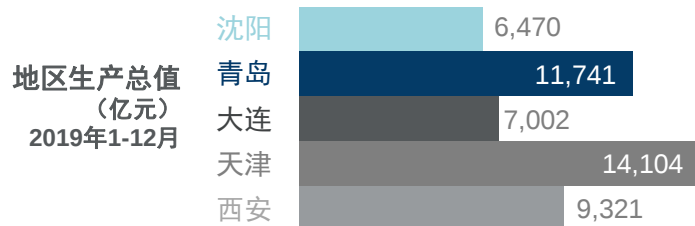
2020 第一季度



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
大东区	华晨宝马汽车有限公司	2020 Q1	工业	912,524	549	1	602	大东G-71
经济技术开发区	沈阳锦雅塑料制品有限公司	2020 Q1	工业	13,328	6	1	484	JK2019-113
沈北新区	沈阳国字菜篮子农业发展有限公司	2020 Q1	商业	18,113	53	2	1,410	沈北2019-025
沈北新区	辽宁东北海福食品加工配送中心	2020 Q1	工业	9,991	5	1	484	沈北（G）2019-019
沈北新区	沈阳精合数控科技开发有限公司	2020 Q1	工业	10,943	3	1	306	沈北（G）2018-009
沈北新区	沈阳太平洋实业有限公司	2020 Q1	工业	11,837	4	1	335	沈北（G）2018-034
沈北新区	沈阳太平洋实业有限公司	2020 Q1	工业	12,332	4	1	306	沈北（G）2018-035
苏家屯区	沈阳绿生源农副产品有限公司	2020 Q1	工业	8,351	3	1	300	SJTG2018-20
沈北新区	新未来地产开发有限公司	2020 Q1	住宅	141,553	722	2	2,550	沈北2019-032
铁西区	沈阳嘉鑫企业管理有限公司	2020 Q1	住宅 商业	35,781	583	2	9,050	TX2019-010
铁西区	辽宁云天建筑工程有限公司	2020 Q1	住宅	11,424	242	2	10,600	TX2019-012
皇姑区	沈阳鼎新置业有限公司	2020 Q1	住宅 商业	73,537	794	2	5,400	皇姑2019-03
浑南区	沈阳润地房地产有限公司	2020 Q1	住宅	160,220	2,019	2	7,000	HN-19021



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

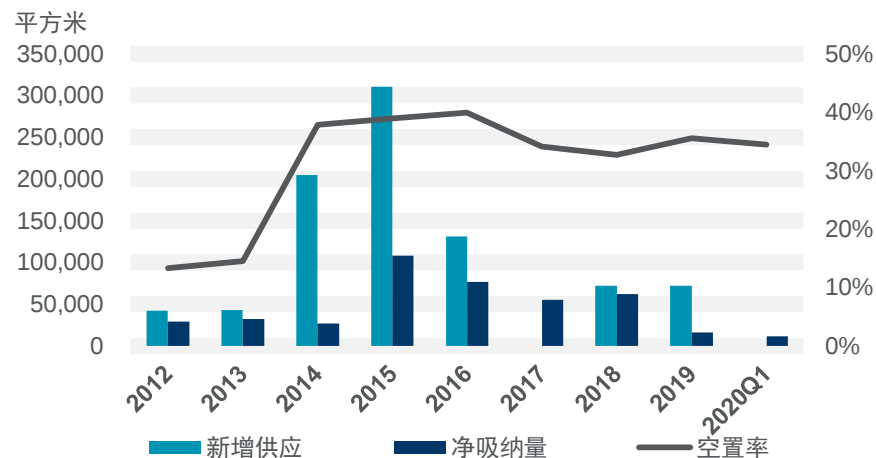
沈阳 甲级写字楼 市场概况

沈阳写字楼市场

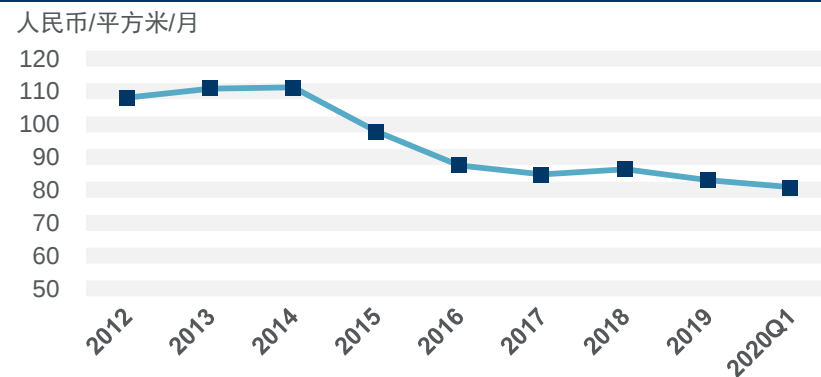
主要市场指标

存量	1,098,075 平方米	环比	→
新增供应	0 平方米	同比	→
平均租金	80.8元/平方米/月	环比	↓
空置率	34.5%	环比	↓
净吸纳量	11,878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



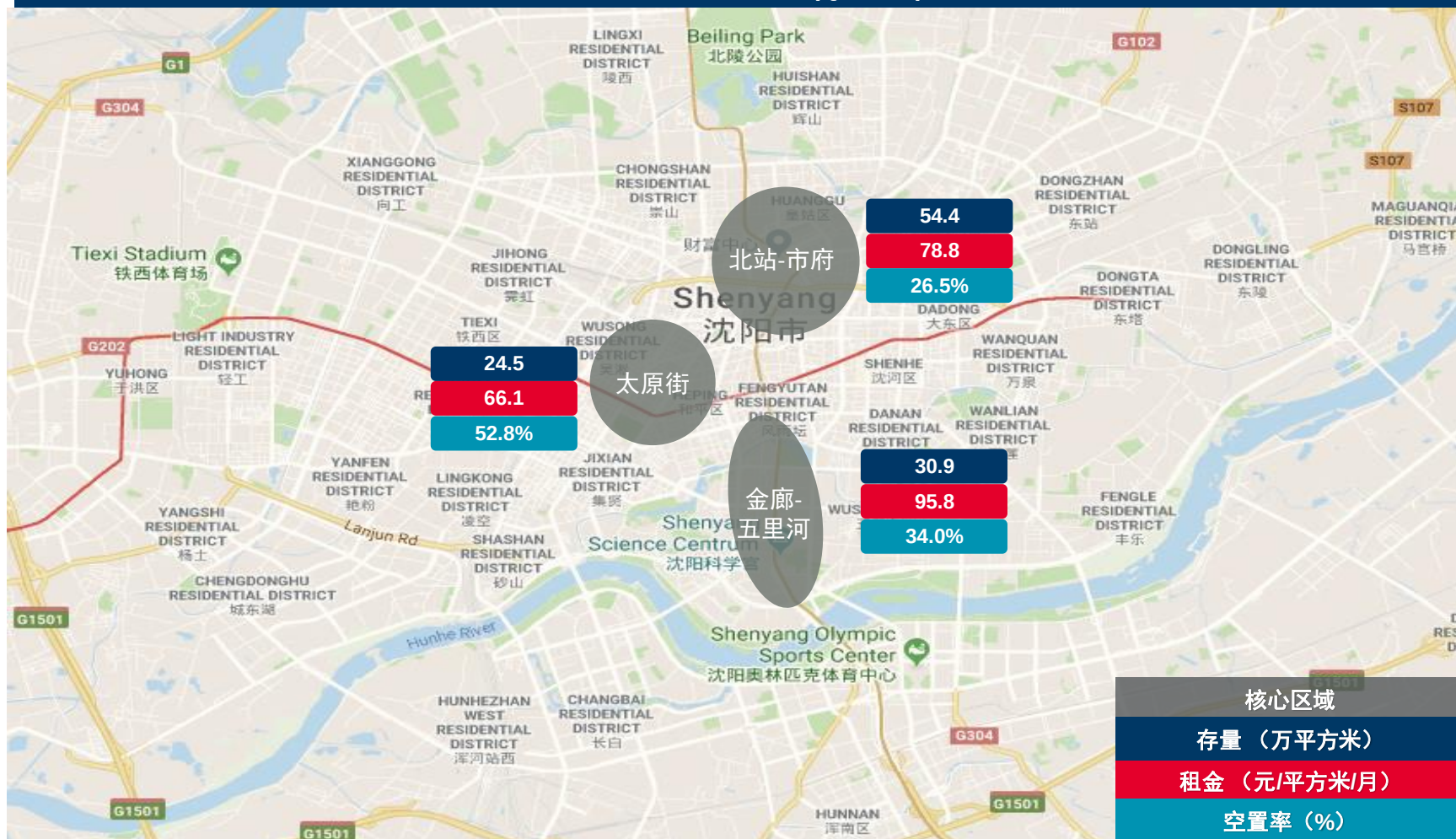
平均租金水平



写字楼市场各区域概况

三大核心区域

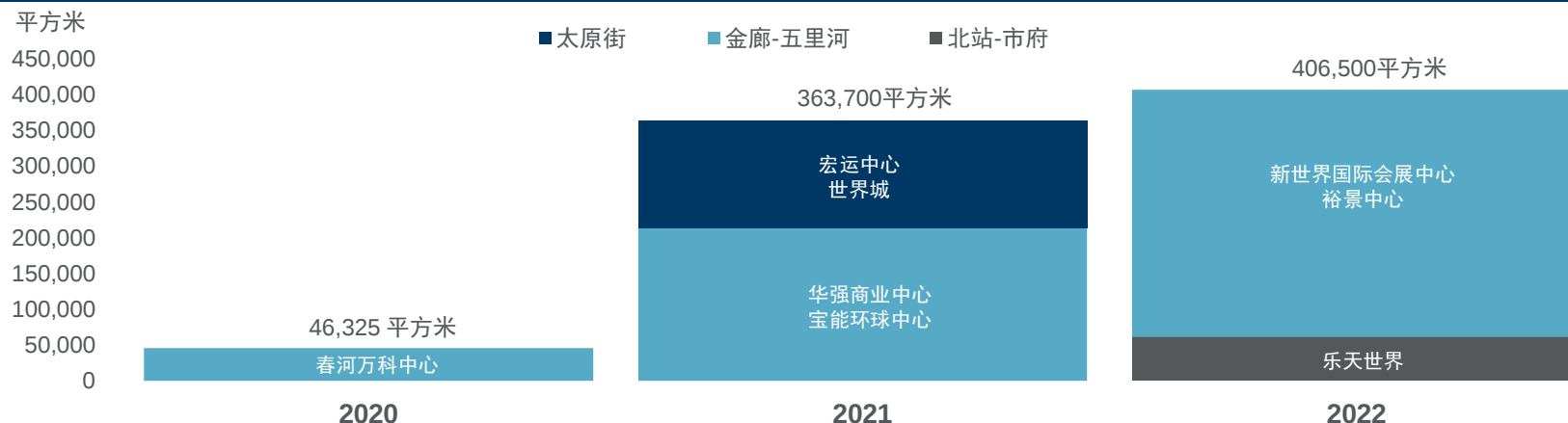
总存量:109.8万平方米 (Q1 2020)



沈阳写字楼市场

未来供应和租赁成交

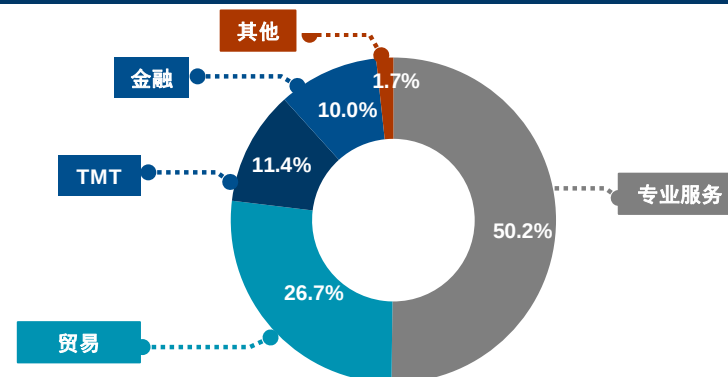
未来供应(2020-2022)



主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
新地中心1号	北站-市府	北京粉笔天下	880
嘉里中心B座	金廊-五里河	新华三	1,187
嘉里中心B座	金廊-五里河	康师傅	1,851

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



2020年第一季度，沈阳无新项目入市，沈阳甲级写字楼市场总存量仍保持在109.8万平方米，市场依旧承受压力。



本季度，沈阳市甲级写字楼整体空置率有所下降，环比下降1个百分点至34.5%，受经济下行及疫情影响，沈阳甲级写字楼市场租金环比下降2.6%，录得每月每平方米人民币80.8元。

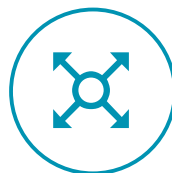


春节前，甲级写字楼市场有少量租赁成交，使得本季度市场吸纳表现相对稳定；但节后受疫情影响多数企业选址需求中断或者延期，预计短期内整体市场仍将受到较大的下行压力。

展望



位于金廊板块春河万科中心计划将于今年三季度入市，将为市场带来约5万平方米的新增供应。疫情的发展会使大部分项目工期延长，未来两年，沈阳甲级写字楼市场新增供应也将放缓。



第一季度诸多新兴先进产业在沈阳投资布局，未来将为沈阳商办市场带来新发展机遇。此外，受疫情影响，医疗保险等行业会有一轮新的市场机会，短时间内在线医疗、在线教育等在线服务也将释放新租需求。



未来，品牌优质、服务水平高，智能化且健康安全系数高的楼宇将更具优势，受到租户更多的信任。疫情之下，抗风险能力较强的品牌企业租户，将成为业主方争夺的目标客户，项目间的博弈也将加剧，灵活的租金政策及租金条件或将成为主要方式。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

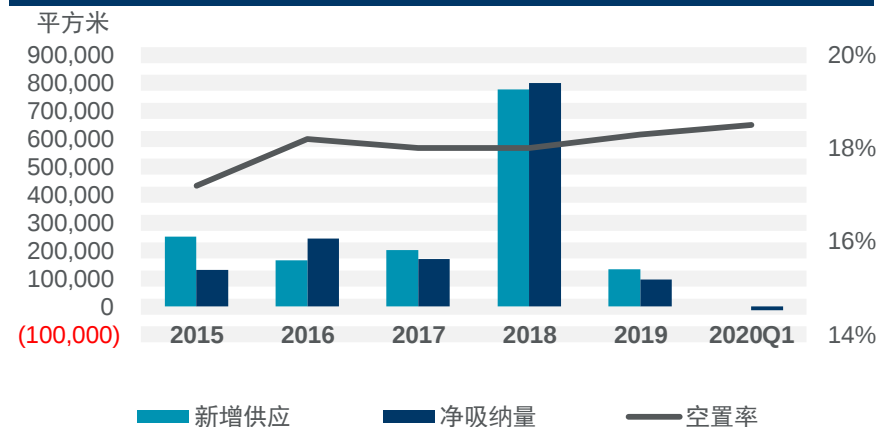
沈阳 优质零售 市场概况

沈阳零售市场

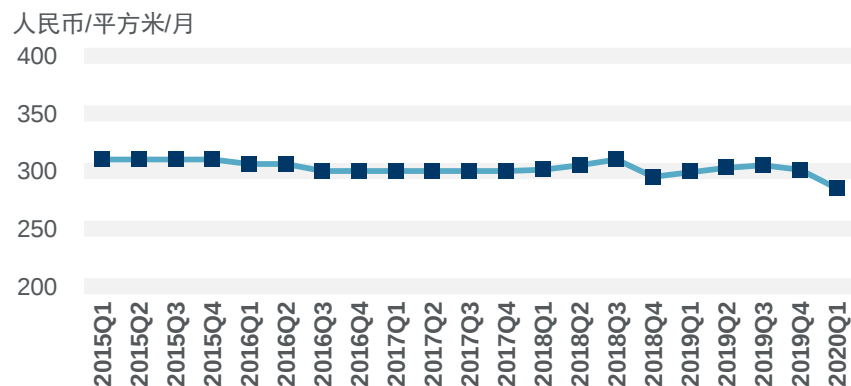
主要市场指标

存量	4,892,251平方米	环比	→
新增供应	0平方米	同比	→
平均租金	285元/平方米/月	环比	↓
空置率	18.5%	环比	↑
净吸纳量	0平方米	同比	→

新增供应, 净吸纳量和空置率



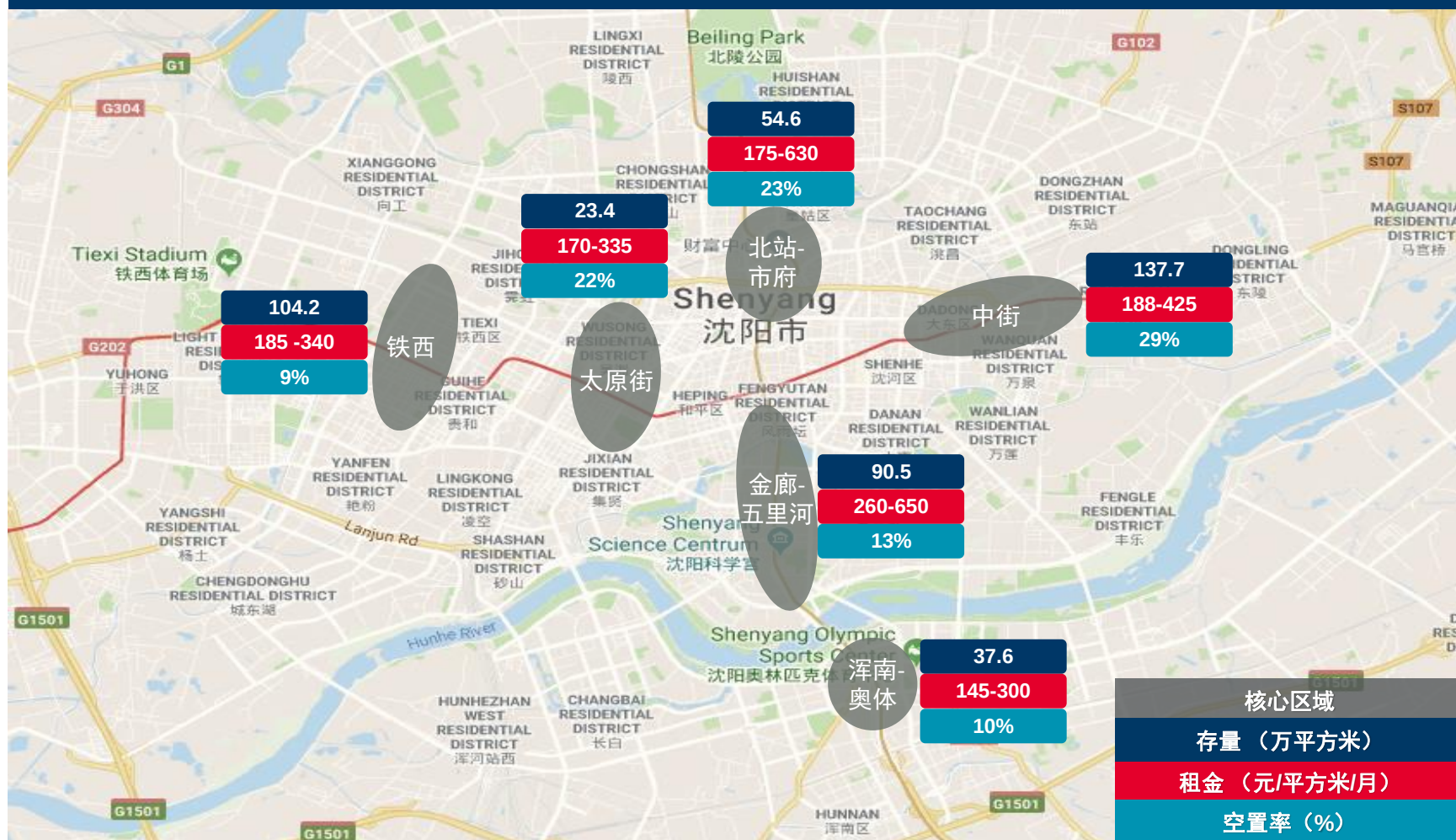
平均租金水平



零售市场各区域概况

六大核心区域

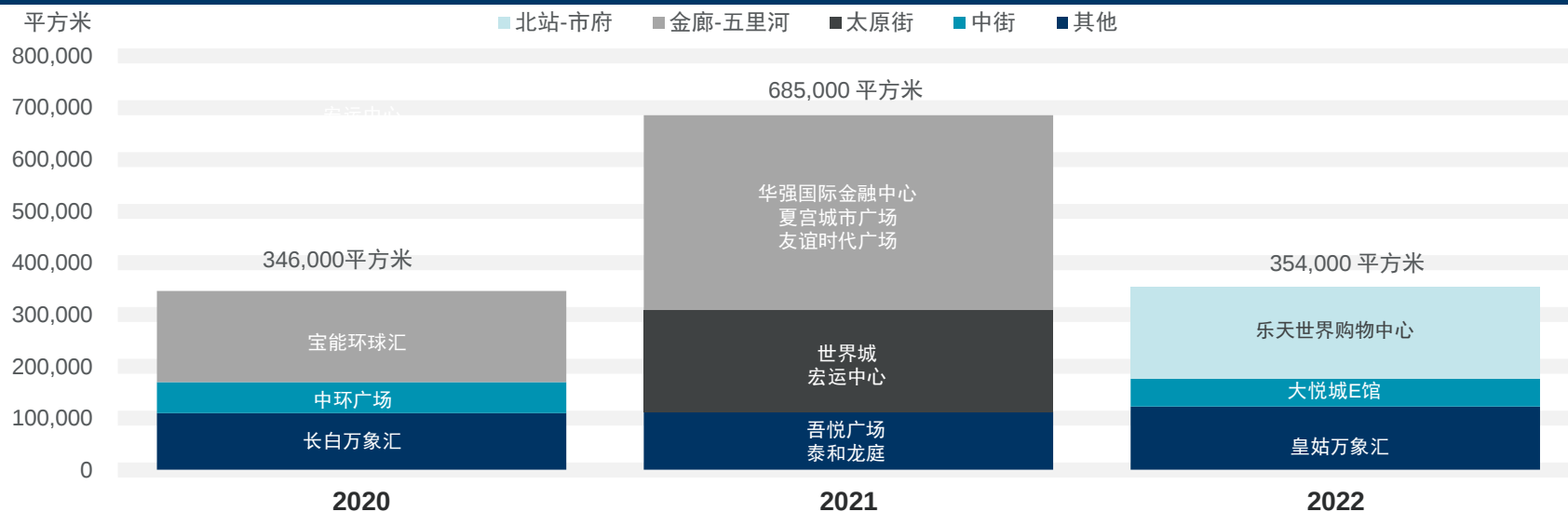
总存量:489.2万平方米 (Q1 2020)



沈阳零售市场

未来供应和租赁成交

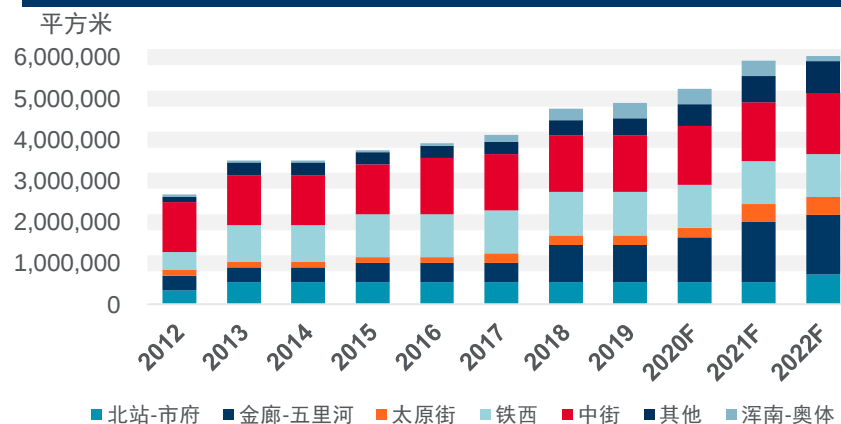
未来供应 (2020-2022)



主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	类型
FTC金融中心购物广场	北站-市府	张小盒	餐饮
卓展	金廊	MaxMara	服饰
卓展	金廊	Versace	服饰
卓展	金廊	Dunhill	服饰

年末存量 (按各区域市场划分)

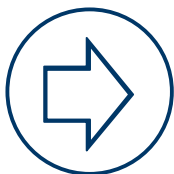


■ 北站-市府 ■ 金廊-五里河 ■ 太原街 ■ 铁西 ■ 中街 ■ 其他 ■ 浑南-奥体

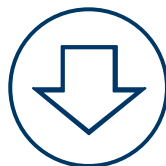
沈阳零售市场

市场总结

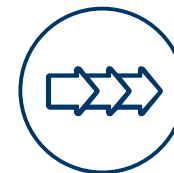
概况



2019年第一季度，沈阳无新商业项目入市，优质零售市场总存量为489.2万平方米。



本季度受疫情影响，全市优质零售市场平均报价租金环比下降5.3%至人民币每平方米每月285元。同时，疫情期间客流骤减，购物中心内影院、餐饮、儿童娱乐及线下培训机构几乎处于停滞状态。



2月末以来，大部门商铺陆续恢复营业，各商户大多采用扩大折扣优惠力度以刺激消费，积极应对疫情所带来的业绩影响。同时，万达、华润等商业地产企业也为商户减免租金，缓解租户成本压力。

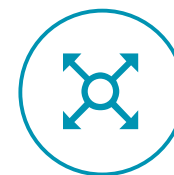
展望



受疫情影响，原计划在2020年10月开业的苏宁大型商业综合体（原太原街兴隆百货）项目暂缓入市，其他原定新增项目的进度也受到影响，预计未来整体市场新增供应节奏将放缓。



随着疫情的持续蔓延，预计短期内沈阳整体零售市场的平均租金将持续呈下行趋势。另外，疫情期间人们对线上多样化购物方式的依赖性加强，也加速了零售市场线上线下融合的步伐。



通过本次疫情，社区商业、生鲜电商被更多大众所接受与推崇，未来购物中心的运营和业态品牌布局将面临更多的挑战，强体验式、沉浸式商业及开放式街区发展或将加快。

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

魏东

董事、北区研究部主管

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

