

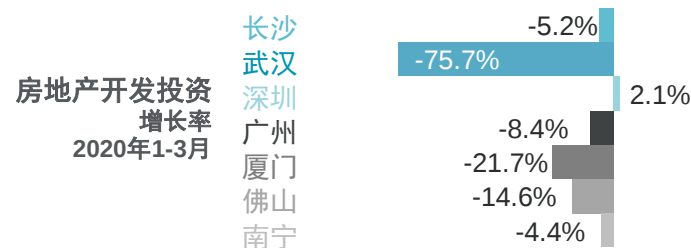
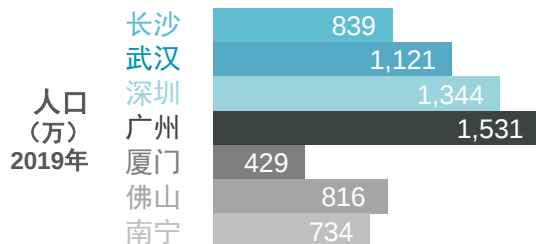
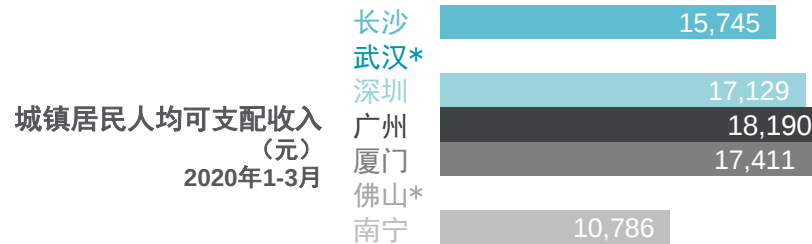
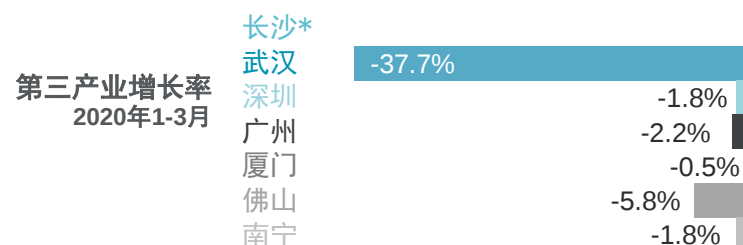
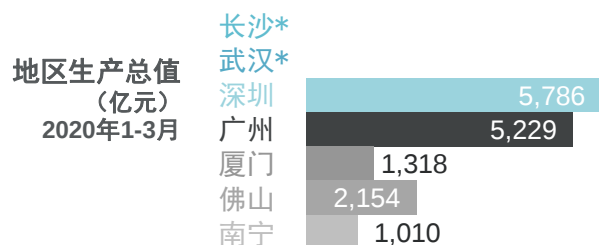
长沙

写字楼与零售市场概况

2020 第二季度

 CUSHMAN &
WAKEFIELD
戴德梁行

长沙宏观经济概况



注: *暂无法从公开渠道获取官方数据

* 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	总建面 (平方米)	楼面价 (元/平方米)	地块编号
岳麓区	长沙中海融城房地产开发有限公司	2020/5/13	商业、住宅用地	136,366	3,341.8	1.75-3.9	442,743	7,548	[2020]长沙市022号
开福区	长沙龙湖房地产开发有限公司、步步高投资集团股份有限公司等2人	2020/4/7	商业、住宅用地	164,826	2,825.0	3.0-3.07	498,346	5,669	[2020]长沙市013号
雨花区	长沙旭辉房地产开发有限公司	2020/2/5	商业、住宅用地	122,409	2,546.0	≤4.0	489,637	5,200	[2019]长沙市115号 (继续挂牌)
岳麓区	长沙汉唐置业有限公司	2020/6/5	商业、住宅用地	240,004	1,634.5	1.6-3.0	495,305	3,300	[2020]长沙038号
岳麓区	长沙中海融城房地产开发有限公司	2020/4/28	商业、住宅用地	147,556	1,581.5	1.2-4.0	334,972	4,721	[2020]长沙市020号
岳麓区	上海复媛实业发展有限公司	2020/4/10	商业、住宅用地	60,550	1,472.3	3.1-5.7	241,595	6,094	[2020]长沙市014号
雨花区	深圳市天集湘投投资发展有限公司、湖南省容德文化产业发展有限公司等2人	2020/2/27	商业、住宅用地	121,332	1,376.2	2.5-5.0	452,660	3,040	[2020]长沙市001号 (继续挂牌)
岳麓区	长沙实地房地产开发有限公司	2020/3/31	商业、住宅用地	131,055	941.0	2.0-3.0	313,648	3,000	[2020]长沙市011号
岳麓区	长沙市兰海购绿建房地产开发有限公司	2020/4/13	商业、住宅用地	50,346	723.5	3.8-4.0	195,526	3,700	[2020]长沙市015号



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

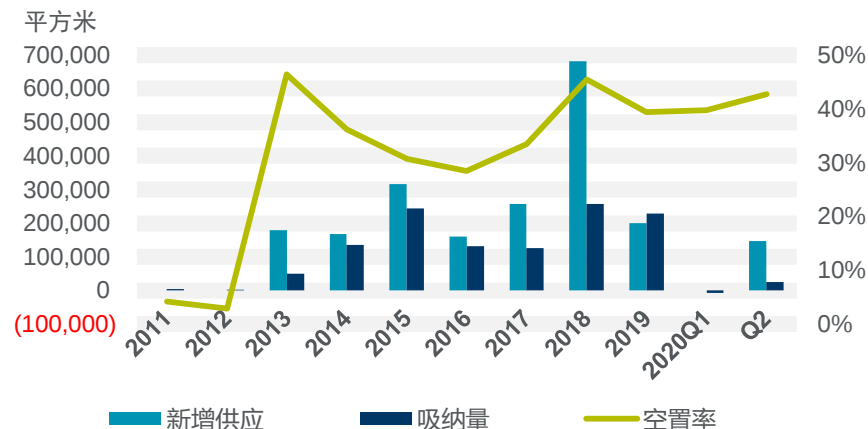
长沙 甲级写字楼 市场概况

长沙甲级写字楼市场

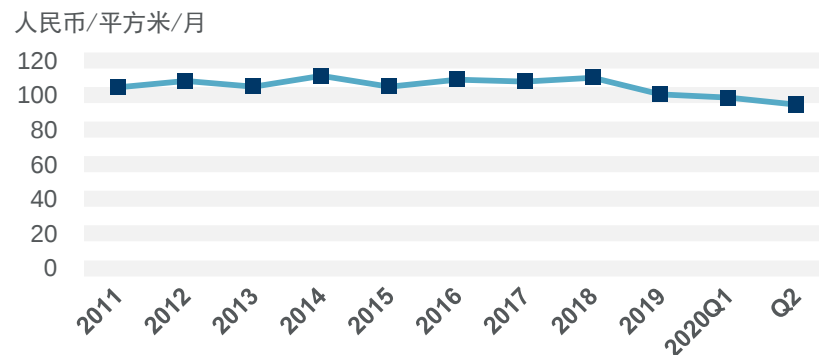
2020年二季度主要市场指标

存量	213.8万平方米	环比	↑
新增供应	14.7万平方米	同比	↑
平均租金	94.4元/平方米/月	环比	↓
空置率	42.7%	环比	↑
净吸纳量	2.6万平方米	同比	↑
资本估值范围	16,000-20,000元/平方米	环比	↓
预计收益范围	5.7%-7.1%	环比	→

新增供应，净吸纳量和空置率



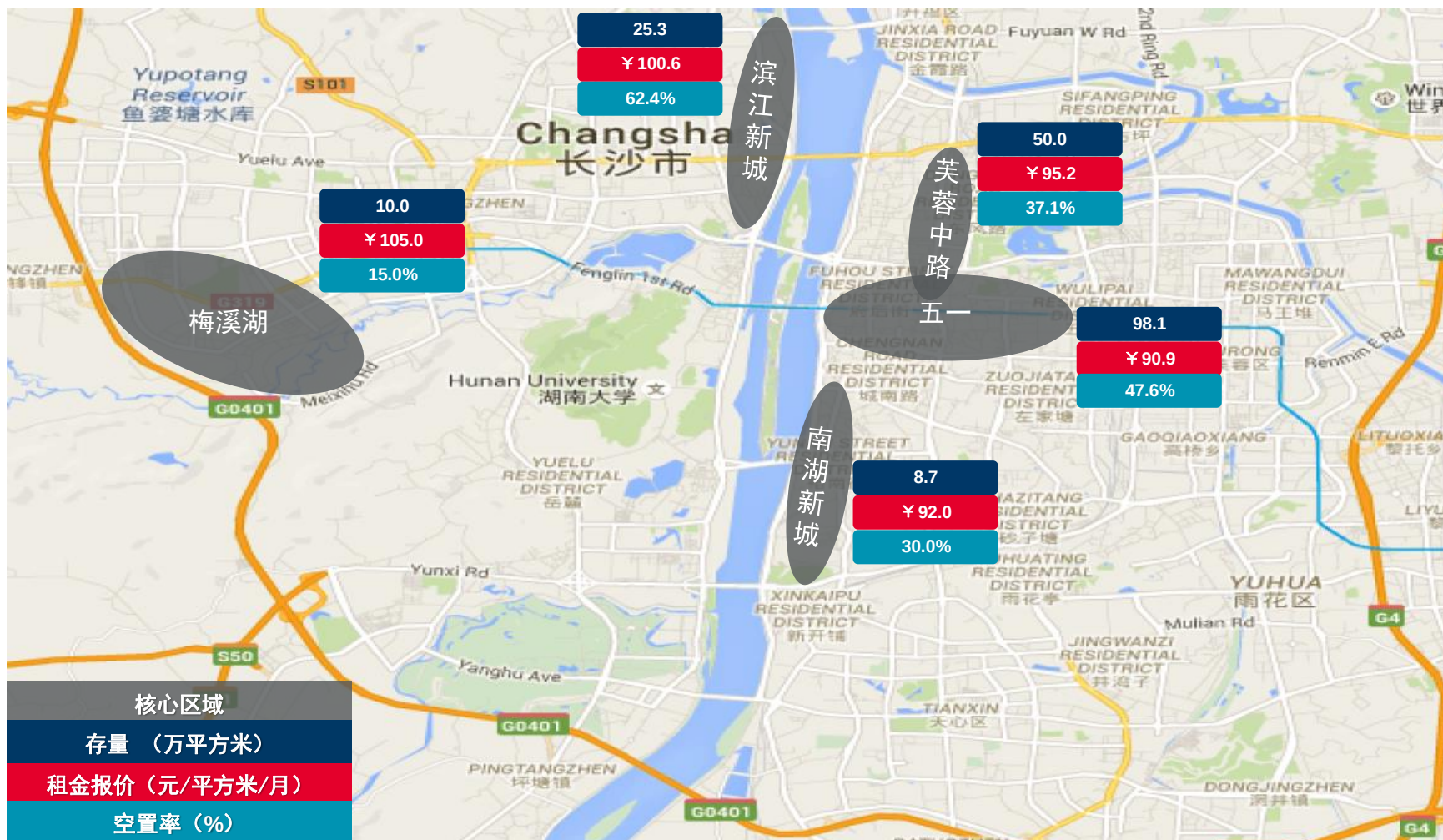
平均租金水平



甲级写字楼市场主要商务区概况

核心商务区

五大商务区存量：192.1万平方米



注：以上只包含五大商务区总存量。
戴德梁行研究部

长沙甲级写字楼市场

未来供应和租赁成交

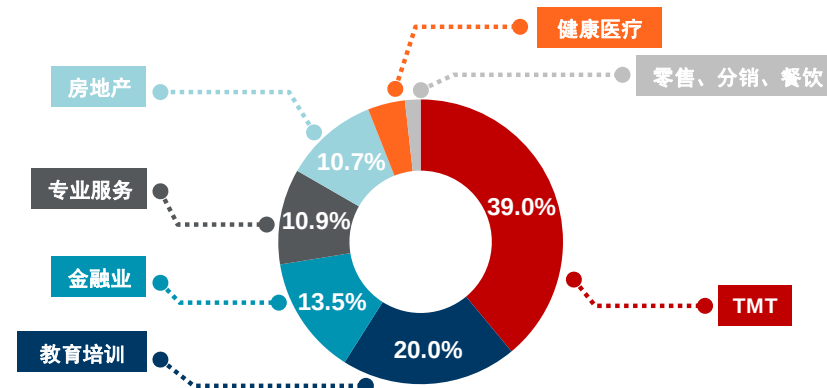
未来供应(2020H2-2024)



2020年二季度主要租赁交易

项目名称	商务区	租户	面积 (平方米)
泊富国际广场	芙蓉中路	湖南省科学技术出版社	4,500
金茂广场北塔	梅溪湖	猿辅导	4,000
新华保险大厦	芙蓉中路	天安财险	2,700

2020年二季度租赁成交比例 (按产业类型划分)



注：专业服务类包含联合办公。

长沙甲级写字楼市场

市场总结

概况



2020年二季度，世茂环球金融中心的入市为市场带来约14.7万平方米的新增供应，将长沙甲级写字楼市场存量推升至213.8万平方米。



租金方面，受新冠肺炎疫情冲击，长沙甲级写字楼市场租赁需求疲软，租户议价空间加大。截至二季度末，长沙甲级写字楼整体租金环比下跌3.7%，至94.4元每平方米每月。



新项目的入市推动全市空置率上升，二季度长沙甲级写字楼整体空置率环比上升2.9个百分点至42.7%。

展望



下半年，长沙甲级写字楼市场预计将迎来约47.4万平方米的新增项目集中入市。叠加新冠疫情对经济的影响暂未完全恢复等因素，短期来看，长沙甲级写字楼租金仍将承压下行、空置率攀升。



从租赁成交企业类型来看，疫后TMT、教育培训尤其是在线教育行业在长沙加速布局，二者以占二季度长沙甲级写字楼租赁成交面积约59.0%，成为二季度长沙甲级写字楼市场租赁成交的需求主力。



本次新冠肺炎疫情中，统一业权、拥有专业物管服务团队的楼宇展现了一定的市场优势，也成为疫后客户较为青睐的选址对象。长期来看，随着长沙城市基建的不断加强、高端服务业的进一步导入，统一业权的楼宇在长沙写字楼市场的优势将不断增强。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

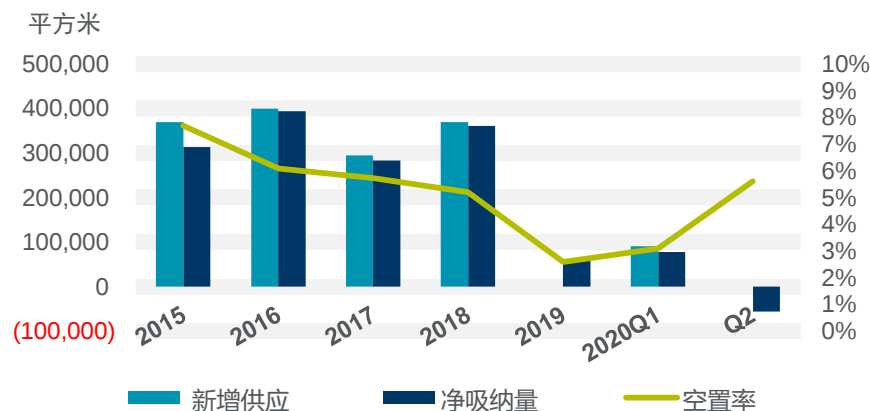
长沙 优质零售 市场概况

长沙优质零售市场

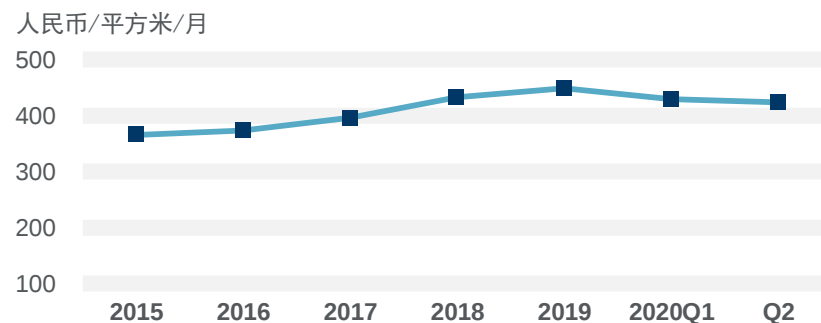
2020年二季度主要市场指标

存量	229.0万平方米	环比	→
新增供应	0 平方米	同比	→
平均租金	423.2元/平方米/月	环比	↓
空置率	5.6%	环比	↑
净吸纳量	-5.6万平方米	同比	↓

新增供应，净吸纳量和空置率



平均租金水平



注：主要市场指标仅统计五大核心商圈；

平均租金是主要购物中心的首层租金报价的算术平均数，基于使用面积计算，不包含免租期、物业管理费和推广费等其他费用。

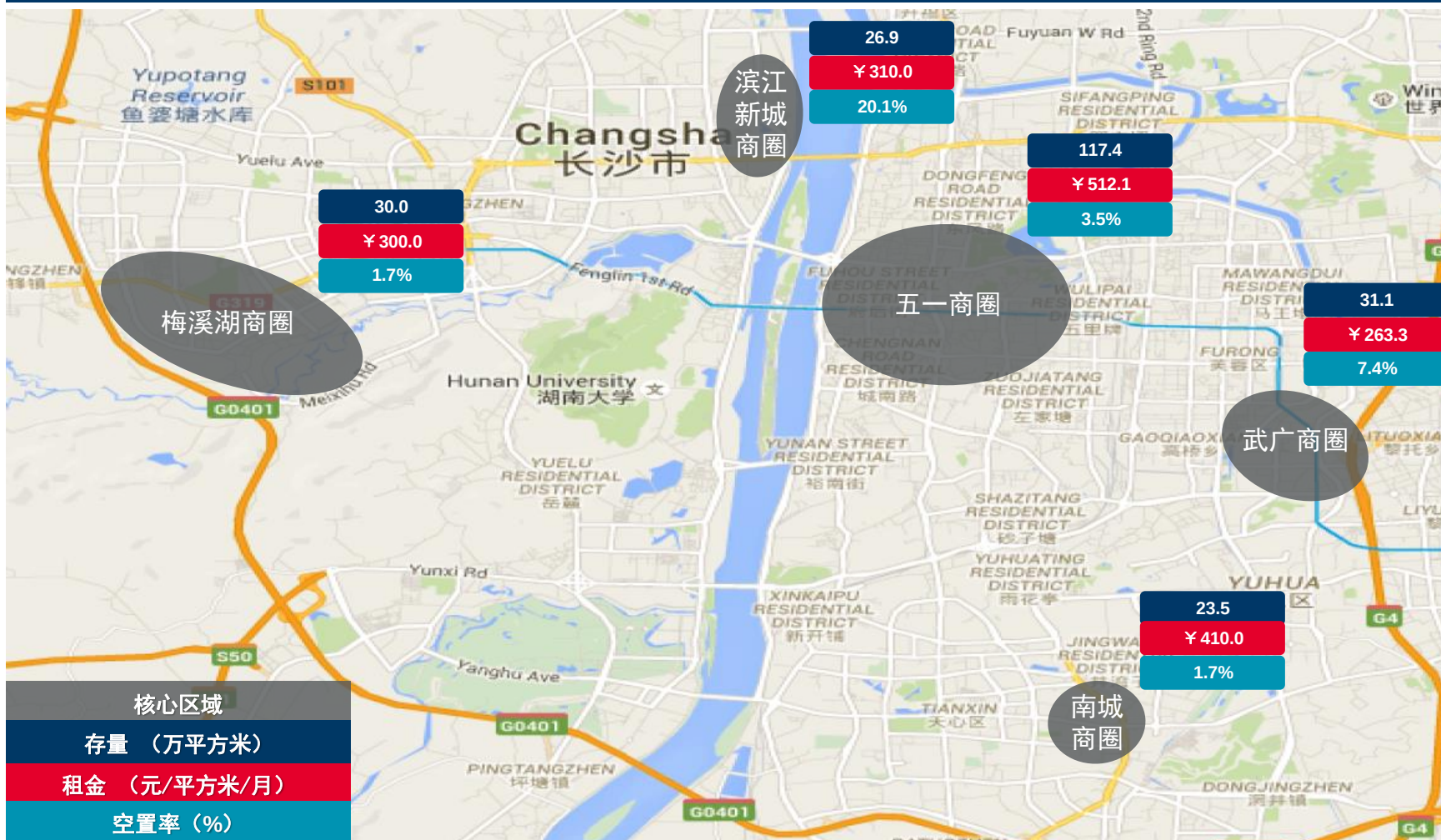
戴德梁行研究部

来源：戴德梁行研究部 10

优质零售市场主要商圈概况

五大核心商圈

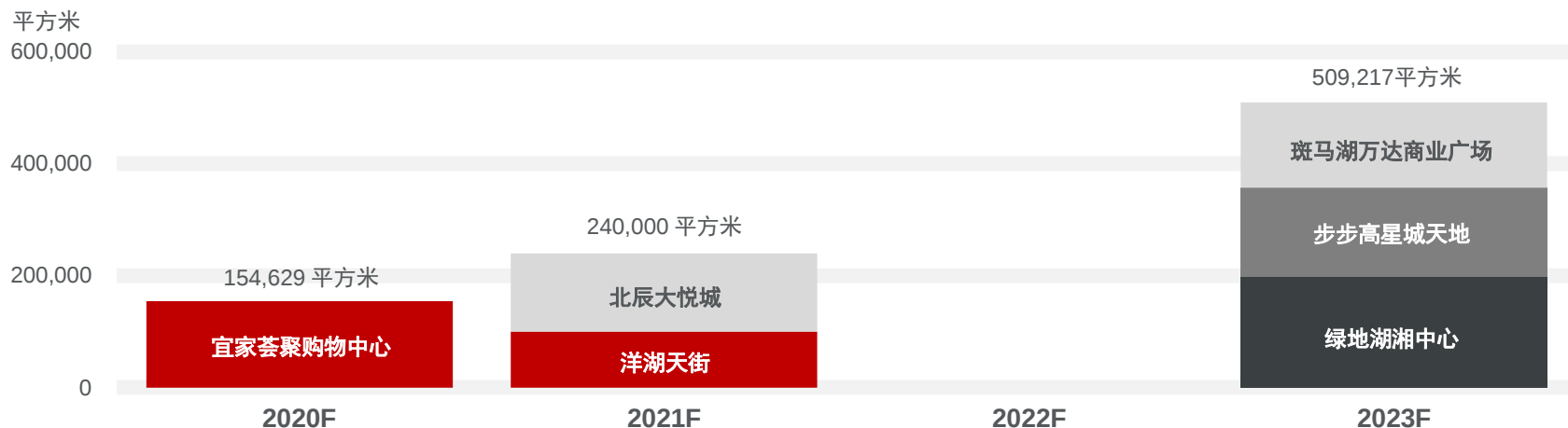
总存量：229.0万平方米



长沙优质零售市场

未来供应和租赁成交

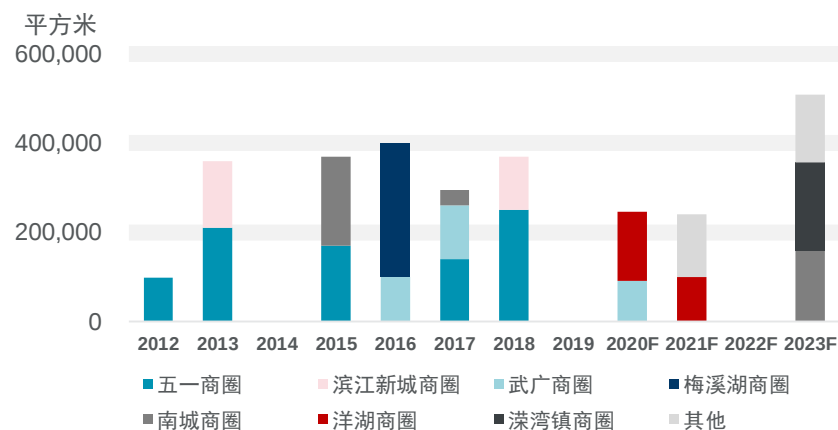
未来供应 (2020H2-2023)



主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
步步高梅溪新天地	梅溪湖商圈	奥山冰场	750
IFS	五一商圈	DEGAIA	120
IFS	五一商圈	ALIENWARE	40

新增供应 (按各区域市场划分)



长沙优质零售市场

市场总结

概况



2020年二季度，长沙优质零售市场没有新开业项目，市场总存量保持在229.0万平方米。



新冠疫情推动零售运营商调整经营策略，二季度长沙河西平和堂宣布永久性闭店，推动全市整体空置率攀升至5.6%，环比上升2.5个百分点。本季度，长沙优质零售物业的平均租金环比下跌1.4%至423.2元每平方米每月。



二季度，虽然品牌入驻活跃度仍较去年放缓，但自4月起，长沙从二级防控转为三级防控，市民外出热情逐步恢复，各大商圈客流回升，多数零售商重启拓店计划。其中，餐饮业态以占总成交面积约37.9%。成为本季度长沙零售市场租赁成交的主力业态。

展望



下半年，长沙零售市场将迎来宜家荟聚中心的开业，该项目位于暂无大型购物中心项目的洋湖商圈。长沙零售市场版图进一步扩大，未来项目的入市将有效带动区域需求增长。



短期来看，部分小型零售、餐饮品牌受疫情冲击明显，闭店情况普遍，一定程度上推高了卖场空置率，但另一方面这也将成为部分卖场新一轮品牌升级的契机。



长期来看，新冠肺炎疫情加速实体商业线上线下融合速度，对市民的消费观念和消费方式产生了一定影响。购物中心云购物、直播等相关线上购物模式有望持续发展，推动购物体验的多元化发展。

联系方式

程家龙

华南区董事总经理

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

杨婷婷

华南区研究部助理分析师

tinny.yang@cushwake.com

中国长沙市湘江北路1500号北辰时代

广场写字楼2302-2303室

Tel: +86 731 85594650

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

