

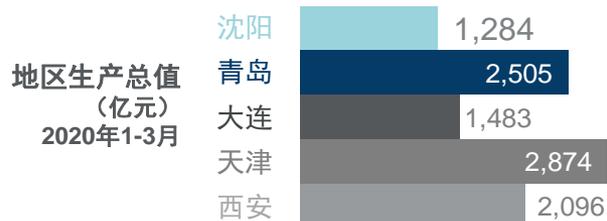
# 沈阳

## 写字楼与零售市场概况

2020 第二季度

 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12月; \*\*数据截止至2019年7月; 人口指标中沈阳、大连为2018年数据

# 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	总价	容积率	楼面价	地块编号
				(平方米)	(百万元)		(元/平方米)	
浑南区	沈阳润地房地产有限公司	2020 Q2	住宅	160220	2018	1.8	7000	HN-1902
浑南区	东软医疗系统股份有限公司	2020 Q2	教育科研	116816	113	1.5	650	HN-18007
浑南区	融盛财产保险有限公司	2020 Q2	商务	13349	28	2.1	1010	HN-18008
浑南区	沈阳启迪科技发展有限公司	2020 Q2	住宅、商务、商业	88642	625	1.8	4030	HNG-2002
大东区	沈阳美的企业管理咨询有限公司	2020 Q2	住宅、商业	145736	1836	2.0	6300	2020-002
皇姑区	沈阳致凯置业有限公司	2020 Q2	住宅、商业	149616	921	1.8	3420	2020-005
皇姑区	沈阳华润置地紫云府房地产有限公司	2020 Q2	住宅	154802	2167	2.0	7000	皇姑2020-01号
皇姑区	沈阳方林企业管理有限公司	2020 Q2	住宅、商业	5477	273	5.0	10000	2020-007
沈北新区	沈阳彦里企业管理有限公司	2020 Q2	住宅、商业	101589	625	1.8	3420	2020-004
沈北新区	沈阳冠里企业管理有限公司	2020 Q2	住宅	125051	784	1.5	4180	2020-003
沈北新区	辽宁安鑫房产置业有限责任公司	2020 Q2	住宅、商务	32526	182	2.0	2800	沈北2020-009
和平区	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	2020 Q2	住宅、商业	108607	2823	2.0	13000	CB2019-5号
沈河区	广西盛泽投资有限公司	2002 Q2	住宅	11097	599	4.5	12000	2020-006
经济技术开发区	大连阳光城宏瑞发展有限公司	2020 Q2	住宅	24806	202	1.7	4800	JK2019-006
苏家屯区	沈阳恒荣房地产开发有限公司	2020 Q2	住宅	45595	79	1.1	1590	SJT2020-01



CUSHMAN &  
WAKEFIELD

戴德梁行

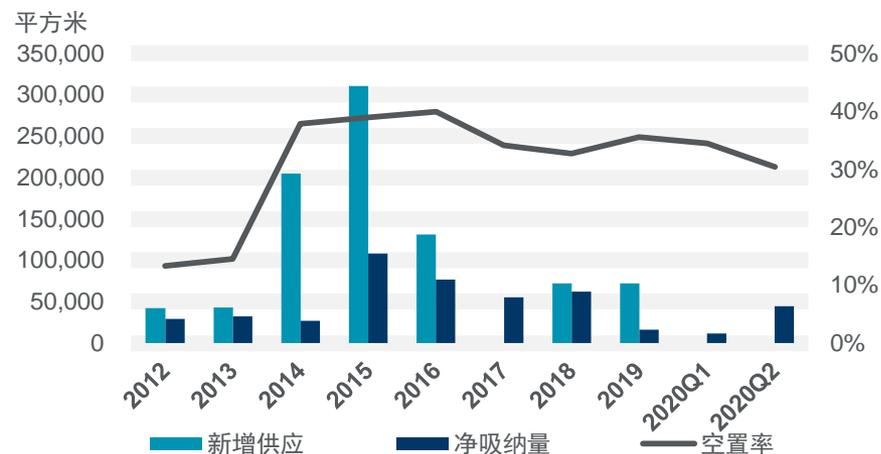
# 沈阳 甲级写字楼 市场概况

# 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	78.3元/平方米/月	环比	↓
空置率	30.4%	环比	↓
净吸纳量	44,854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



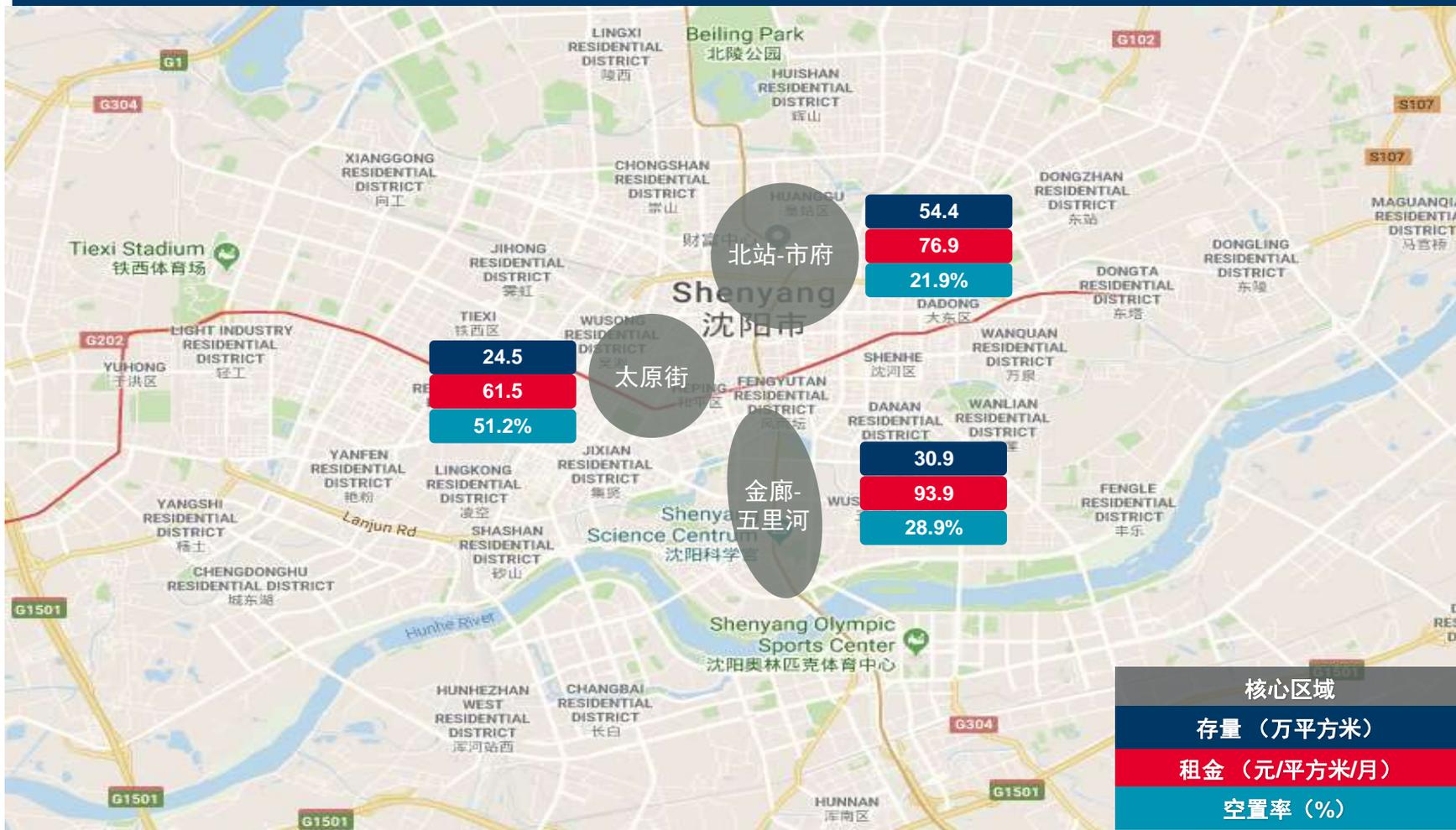
### 平均租金水平



# 写字楼市场各区域概况

## 三大核心区域

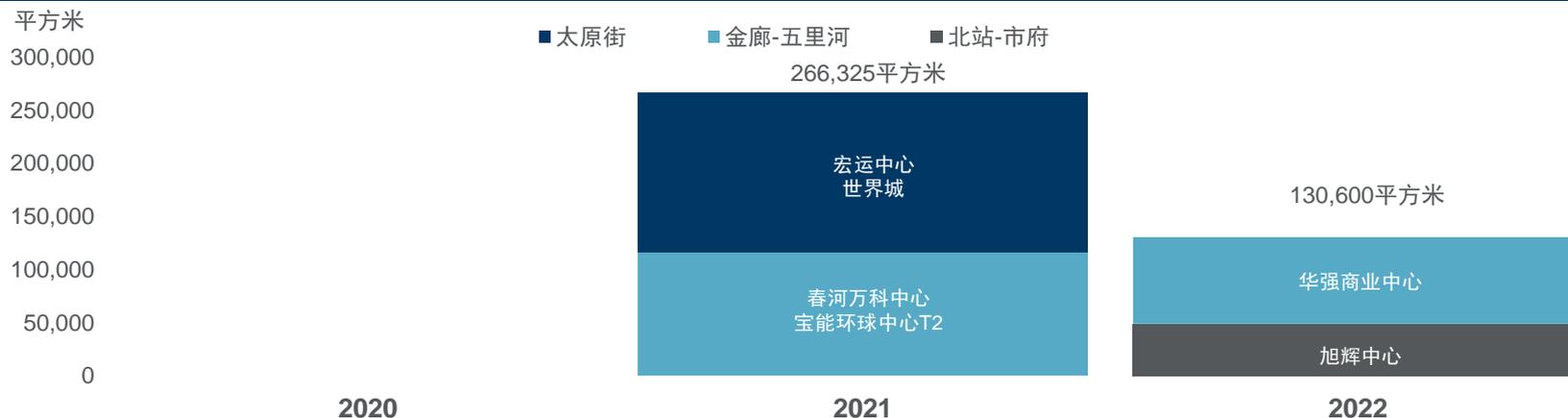
总存量:109.8万平方米 (2020年 第二季度)



# 沈阳写字楼市场

## 未来供应和租赁成交

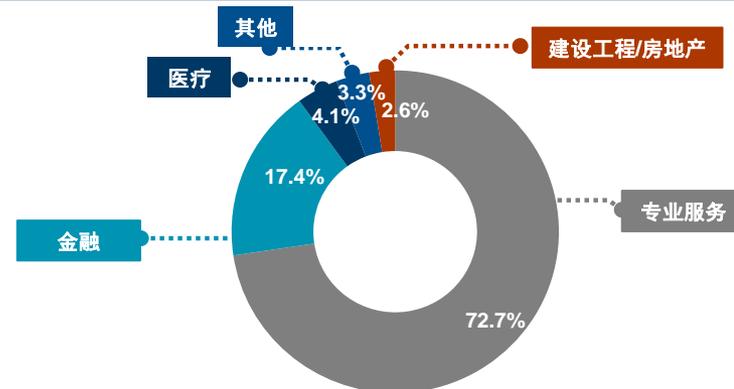
### 未来供应(2020-2022)



### 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	学而思教育	20,000
茂业中心	金廊-五里河	猿辅导教育	8,000
嘉里中心B座	金廊-五里河	辽宁泛华保险	3,132

### 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年第二季度，沈阳无新项目入市，甲级写字楼市场总存量仍保持在109.8万平方米；受疫情的持续影响，写字楼市场租户议价心理加强，且各业主方也为争夺优质客户而加大了租金谈判空间。因此，整体市场租金继续下探，环比下降3%。



本季度，疫情影响逐渐显现，多数企业选址需求中断或者延期，市场租赁成交数量同比下降了67%，市场持续承压。虽有因疫情而倒闭或退租的企业，但多为小微企业，并非甲级楼宇主流客群。



线上教育在自身区域布局及疫情影响的双重作用下发展迅猛，本季度成为市场租赁成交的主力。学而思及猿辅导两个大面积交易为市场带来了近3万平方米的租赁需求，弥补了疫情对市场的负面冲击，也使得本季度全市甲级写字楼市场空置率环比下降1.1个百分点至30.4%



### 展望

受疫情及经济下行趋势双重影响，多数在建项目工期被推迟而调整了入市时间。预计2020年下半年，沈阳写字楼市场仍没有新项目入市，整体市场短期内新增供应节奏也将持续放缓。



随着疫情的逐渐缓解，预计保险等受影响较小行业，将最先从疫情中恢复，逐渐向市场释放租赁需求；另外，随着沈阳人才引进政策的持续推进，也将同时带动相关产业的发展，为写字楼租赁市场带来新的发展机会。



经过疫情的洗礼，未来品牌优质、物业服务及健康安全系数较高的智能化楼宇会越来越受到租户的青睐。业主方也将更加重视客户关系的维护，通过升级服务及增添人文关怀来增加客户与业主方粘性，做好客户的维护与拓展。



CUSHMAN &  
WAKEFIELD

戴德梁行

# 沈阳 优质零售 市场概况

# 沈阳零售市场

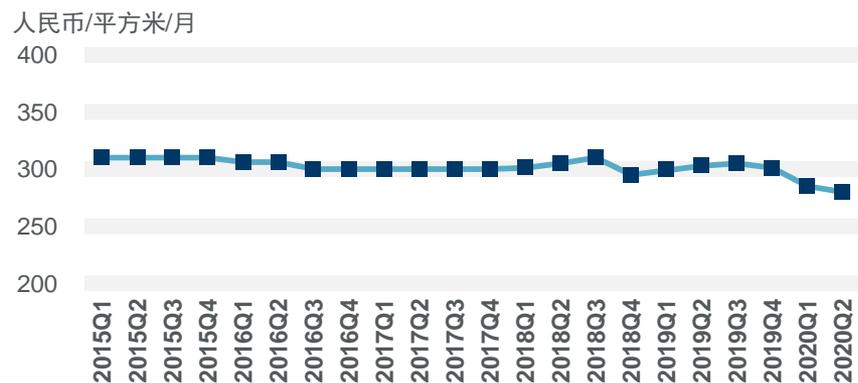
## 主要市场指标

存量	4,892,251平方米	环比	→
新增供应	0平方米	同比	→
平均租金	280元/平方米/月	环比	↓
空置率	20.4%	环比	↑
净吸纳量	-94,420 平方米	同比	↓

### 新增供应, 净吸纳量和空置率



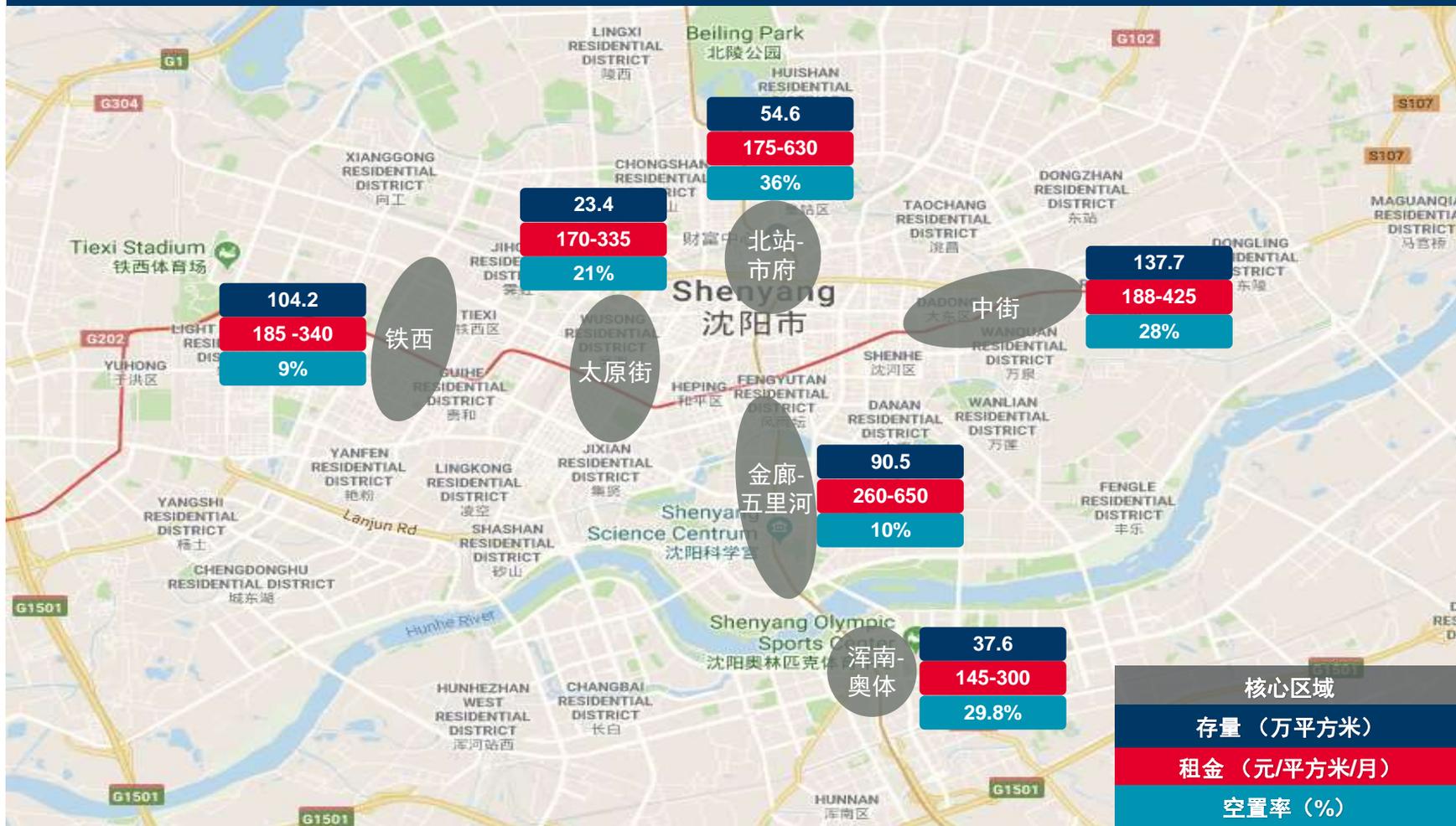
### 平均租金水平



# 零售市场各区域概况

## 六大核心区域

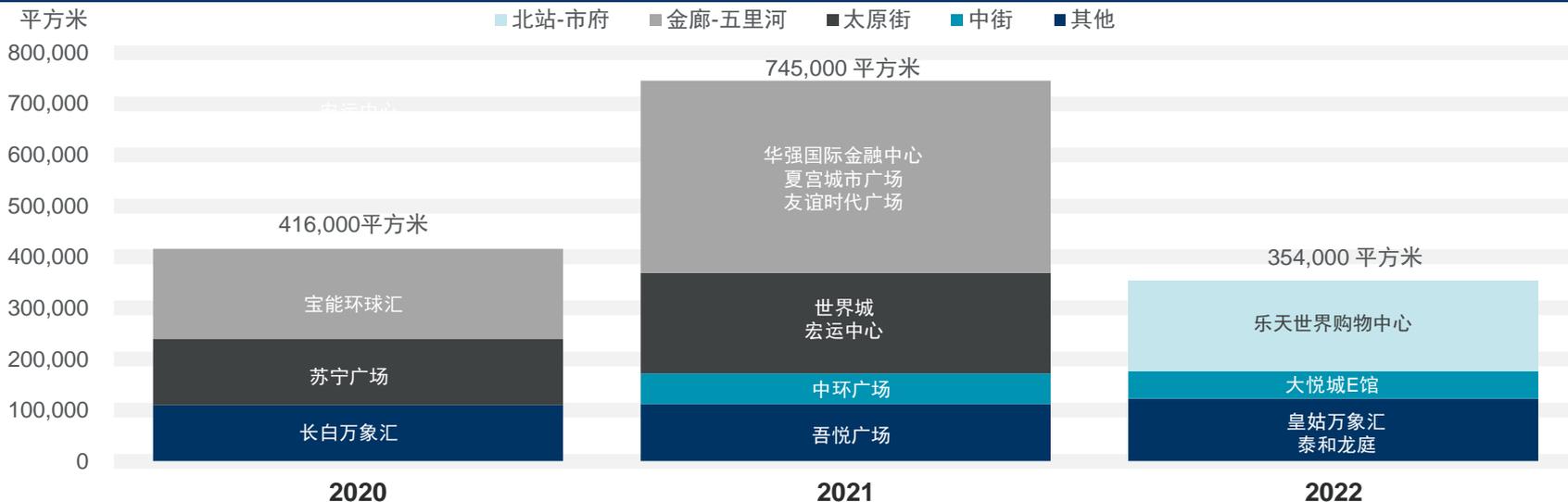
总存量:489.2万平方米 (Q2 2020)



# 沈阳零售市场

## 未来供应和租赁成交

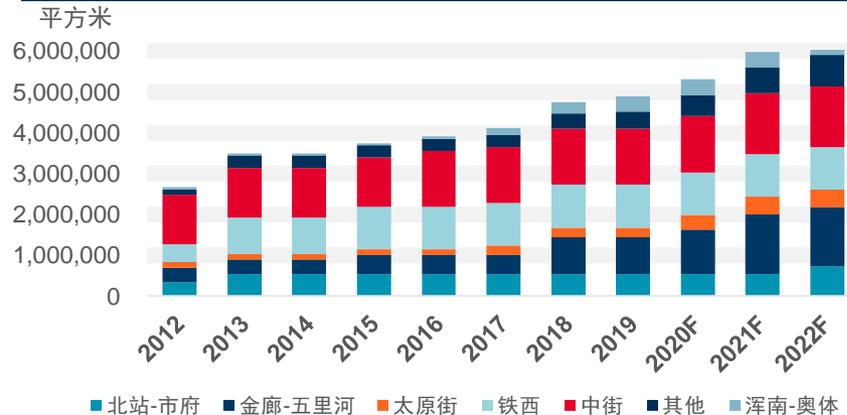
### 未来供应 (2020-2022)



### 主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	类型
中兴	太原街	TUDOR	时尚零售
恒隆广场	北站-市府	范日道	餐饮
奥体万达广场	浑南-奥体商圈	Tata	时尚零售
万达广场	太原街	MUSCLE DOG	时尚零售

### 年末存量 (按各区域市场划分)



# 沈阳零售市场

## 市场总结

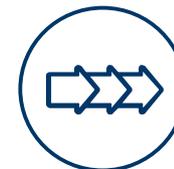


### 概况

2020年第二季度，沈阳零售市场无新项目入市，全市优质零售项目总存量仍为489.2万平方米。



本季度，虽然商场客流有所恢复，但整体市场仍承压前行。全市优质零售商业平均租金微降至人民币每平方米每月280元。同时，疫情影响下沈阳零售市场两级分化明显，部分运营不佳的项目仅有部分餐饮和商超维持营业，全市平均空置率上升1.9个百分点至20.4%。



疫情也加速了商场品牌的更替，本季度新开店铺多为时尚零售品牌。如，Tata入驻浑南-奥体商圈的万达广场，TUDOR进入太原街商圈的恒隆广场。而影院、线下教育机构、儿童娱乐等依旧处于停滞状态。

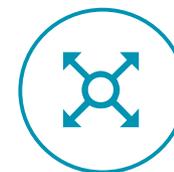


### 展望

受疫情影响，部分在建项目工期被推迟，零售市场新增供应节奏进一步放缓。2020年下半年，沈阳零售市场有三个项目计划入市，若能如期开业将为市场带来约41.6万平方米的优质零售空间。



电影院作为吸引商场的客流的一大来源，其复工时间还不确定。预计长时间的停业会使一部分中小影院或原本经营状态不善的影院难以维持经营而最终关闭。预计未来沈阳零售市场空置率仍将呈缓慢上升态势。



疫情加速了零售业服务模式及人们购物习惯的改变，尤其是餐饮、商超等生活服务类的业态都陆续推出微信小程序下单等服务。未来，零售市场线上线下一体化运营的趋势将越来越明显。

# 联系方式

## 张琦

大连及沈阳公司总经理

[Jason.q.cheung@cushwake.com](mailto: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](mailto:Sean.s.wang@cushwake.com)

## 魏东

董事、北区研究部主管

[Sabrina.d.wei@cushwake.com](mailto:Sabrina.d.wei@cushwake.com)

## 吴凡一

大中华区研究部宣传经理

[maggie.wu1@cushwake.com](mailto:maggie.wu1@cushwake.com)

## 佟星

沈阳研究部分析师

[Tracy.Tong@cushwake.com](mailto: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](http://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

