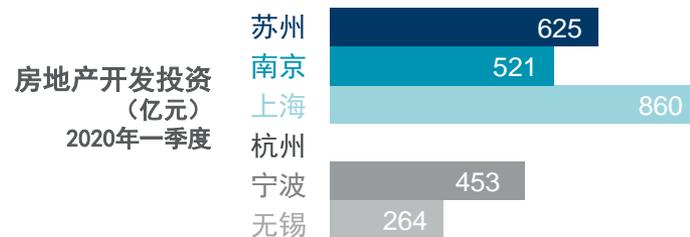


苏州

写字楼与零售市场概况

2020 第二季度

苏州宏观经济概况



注：杭州2020年一季度房地产开发投资额未披露。

* 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	楼面价 (元/平方米)	地块编号
相城区	阳澄湖投资有限公司	2020年第二季度	商业/办公用地	22855	160.0	≤2.5	2800.09	苏地2020-WG-25号
高新区	开市客(苏州)贸易有限公司	2020年第二季度	商业/办公用地	33343.4	142.5	≥1.4且 ≤1.6	2671.86	苏地2020-WG-20号
吴中区	苏州市吴中资产经营管理有限公司	2020年第二季度	商业/办公用地	26619	123.4	>1.5且≤2	2318.07	苏地2020-WG-33号
吴中区	苏州市长恒置业有限公司	2020年第二季度	商业/办公用地	11298.7	102.6	≤3.5	2593.21	苏地2020-WG-48号
吴中区	苏州市吴中区郭巷街道集体资产经营公司	2020年第二季度	商业/办公用地	26942.5	100.6	≤2	1866.94	苏地2020-WG-47号
相城区	苏州阳澄计算机科技发展有限公司	2020年第二季度	商业/办公用地	12453	71.0	≤1.5	3799.88	苏地2020-WG-13号
高新区	苏州狮山广场发展有限公司	2020年第二季度	商业/办公用地	29000	54.3	≤0.6	3125	苏地2020-WG-21号



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

苏州 甲级写字楼 市场概况

苏州写字楼市场

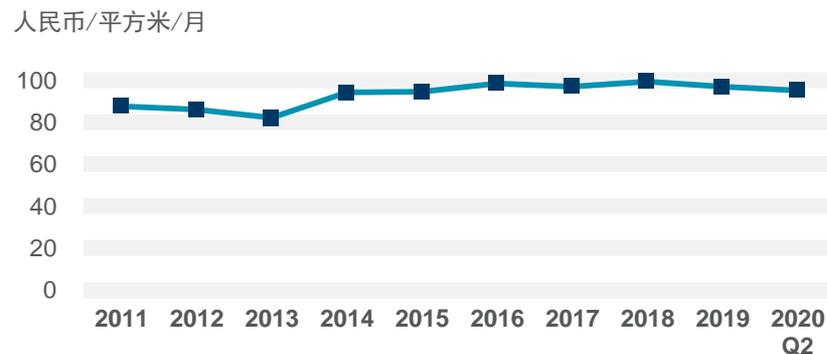
主要市场指标

存量	2,217,294 平方米	环比	↑
新增供应	25,000 平方米	同比	↑
平均租金	95.3元/平方米/月	环比	↓
空置率	30.6%	环比	↓
净吸纳量	33,143平方米	同比	↑
资本估值范围	17,000-35,000 元/平方米	环比	↓
预计收益范围	3.6%-5.4%	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：2,217,294平方米，建筑面积（2020年第二季度）



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）。

戴德梁行研究部

来源：戴德梁行研究部

苏州写字楼市场

未来供应和租赁成交

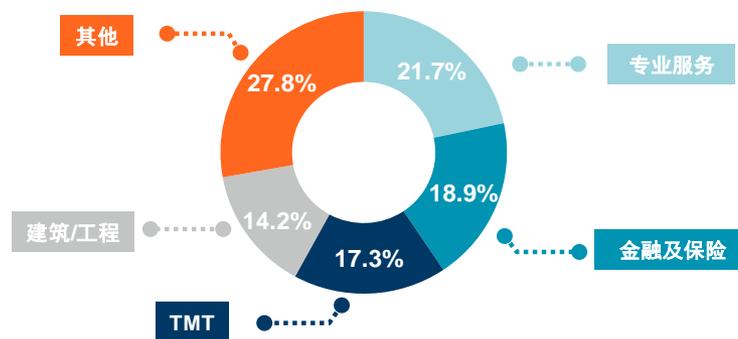
未来供应(2020-2023)



主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
中海财富中心	工业园区	中国平安人寿	1,600
中海财富中心	工业园区	苏州盈天地资讯科技	1,000
苏州中心D座	工业园区	华泰联合证券	500

租赁成交比例 (按产业类型划分)



苏州写字楼市场

市场总结

概况



4月，中海财富中心东塔开始租赁办公空间。由于新冠肺炎疫情的延迟，许多优质写字楼项目将其入市时间推迟到2021年。



随着新冠肺炎疫情在苏州得到控制，第二季度租赁需求回升。虽然一些较小的企业无法经受住新冠肺炎疫情带来的经济影响，但还是有一些企业扩大了现有空间或搬迁新址。专业服务、金融和TMT行业是本学期租赁需求的主要推动因素。中海财富中心，苏州中心等项目较为活跃。



本季度，净吸纳量录得33144平方米，为近一年来新高。苏州整体平均空置率降至约30.6%，但是平均租金环比下降0.9%，而且仍有下降趋势。目前，全市平均租金为每月每平方米95.3元人民币。

展望



中南中心在6月底开工，官方透露力争5年半竣工。届时，金鸡湖西的楼宇竞争将更加激烈。理想情况下，就近期而言，在高新区和工业园区，2021年预计有756,433平方米优质办公供应值得期待。



如今，体温检测和健康码检查已成为全市写字楼租户的日常。经济放缓也给租户企业的未来带来了诸多不确定性，尤其是贸易公司。在这个充满挑战的时期，许多优质项目有以价换量的倾向，这样的趋势在今年仍有可能延续。



此外，二季度，苏州举办了第一届苏锡常一体化发展与合作峰会。在峰会上，三方签署了一份备忘录，以加强产业合作，为科技企业拓宽市场机会。随着三地产业互动更加频繁，企业租赁需求有望进一步从疫情中复苏，写字楼去化压力将逐步减轻。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

苏州 优质零售 市场概况

苏州零售市场

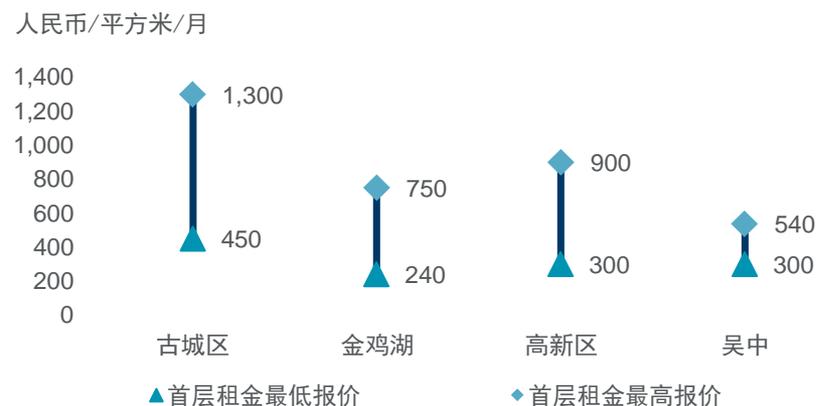
主要市场指标

存量	2,868,000 平方米	环比	■
新增供应	0 平方米	同比	■
租金水平	240-1,300元/平方米/月	环比	↓
出租率	94.8%	环比	↓
净吸纳量	-5,890 平方米	同比	↓
资本估值范围	8,500-35,000 元/平方米	环比	■
预计收益范围	3.9%-6.1%	环比	↓

新增供应, 净吸纳量和出租率



租金水平



零售市场各区域概况

六大核心商圈

总存量：2,868,000 平方米（2020年第二季度）



注：“平均租金”指基于使用面积的首层报价（元/平方米/月），不包含物业管理费和推广费等。

戴德梁行研究部

来源：戴德梁行研究部 11

苏州零售市场

未来供应和租赁成交

未来供应 (2019-2023)



主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
天虹CCMall	石路	The Colorist调色师	200
天虹CCMall	石路	KKV	200
诚品生活	金鸡湖	Wow Colour	150
绿宝广场	高新区	明之季	50

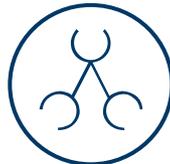
新增供应 (按各区域市场划分)



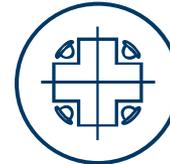
概况



本来一些商场计划2020年开业，受疫情影响，将时间推迟到2020年下半年，因此在第二季度没有新项目入市。随着疫情在苏州得到控制，一些课外教育机构已经重新开课，但电影院仍然关闭。在包括购物中心在内的所有公共场所，体温和健康码检查在苏州仍然没有松懈。



现在市场正在复苏。第一季度的游客数量下降了60.4%，但由于铁路车站等交通枢纽开始接受全国各地健康码，到苏州旅游已经非常方便了。二季度的整体净吸纳量录得-5890平方米。空置率上升至5.2%，首层优质铺位平均租金小幅下降至每月每平方米586.4元人民币。



位于商场不佳位置的小店受到了严重冲击。但从积极的方面来看，购物中心已经抓住机会加快了升级战略，比如加强品牌组合。美妆品牌就是一个很好的例子，在产品价格保持较低的情况下展示了强劲的销售业绩。在二季度，市政府着力打造“姑苏八点半”这一夜经济品牌，旨在促进城市夜间经济的消费。

展望



预计下半年将有总计约25万平方米的优质商业供应。未来两年内，近郊商圈以及古城也将迎来新一轮的商业升级。



考虑到良好的经营业绩，包括The Colorist调色师和Wow Colour在内的几个美妆品牌在二季度扩大了实体店的规模，在很多购物中心开设了店面。与此同时，一些创新的餐饮品牌占据了成熟餐饮品牌所腾出的空间。



“姑苏八点半”围绕“夜Show、夜游、夜食、夜购、夜娱、夜宿”6个主题来打造苏州独特的夜经济品牌。从五一假期开始，这一举措已扩展到全市许多商业零售场所。越来越多的商店和餐馆也开始在周末和节假日延长营业时间，而很多街边小摊出现在购物中心周围。这些支持零售市场的创新举措和活动有助于提升购物中心的客流，并拉动租户的销售收入。

联系方式

黎庆文

华东区董事总经理

kelvin.qw.li@cushwake.com

杨婕

苏州公司副总经理

janice.yang@cushwake.com

Shaun Brodie

大中华区租户研究主管

shaun.fv.brodie@cushwake.com

吴凡一

大中华区研究部宣传经理

maggie.wu1@cushwake.com

中国江苏省苏州市苏州工业园区苏州中心D座807

Tel : +86 512 62983690

www.cushmanwakefield.cn

微信公众号: 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

