

长沙

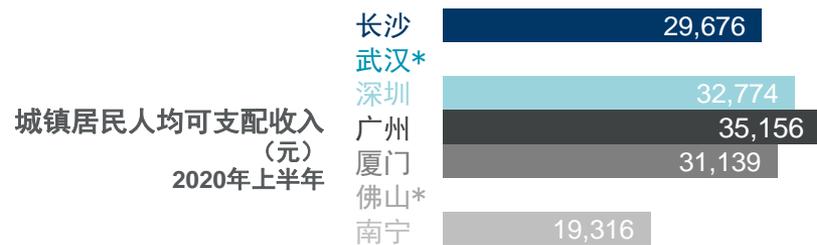
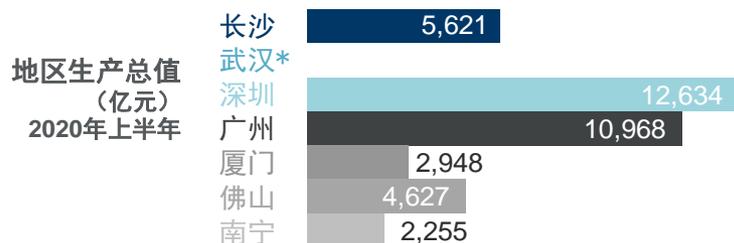
写字楼与零售市场概况

2020 第三季度

 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	长沙汉高房地产有限公司	2020/8/12	商业、住宅 用地	67,614	746.9	2.5-4.0	196,548	3,800	[2019]长沙市088号 (继续挂牌)
岳麓区	绿地地产集团长沙置业有限公司	2020/7/31	商业、住宅 用地	101,648	3,801.1	5.6-6.6	612,937	6,201	[2020]长沙市051号
开福区	长沙轨道万科置业有限公司	2020/9/17	商业、住宅 用地	39,986	2,019.1	4.1-11.96	263,953	7,650	[2020]长沙054号
岳麓区	湖南梦想置业开发有限公司	2020/8/19	商业、住宅 用地	134,002	1,350.8	≤2.1	281,405	4,800	[2020]长沙市060号
岳麓区	长沙麓谷汇智山湖置业有限公司	2020/8/21	商业、住宅 用地	132,892	1,339.6	≤2.8	372,097	3,600	[2020]长沙市061号
雨花区	长沙和诺商务咨询有限公司	2020/8/24	商业、住宅 用地	113,684	1,125.5	≤1.0-3.0	341,051	3,300	[2020]长沙市062号
岳麓区	长沙鸿尚房地产开发有限公司	2020/8/24	商业、住宅 用地	214,461	2,410.1	≤0.8-4.5	422,826	5,700	[2020]长沙市063号
岳麓区	湖南保利房地产开发有限公司	2020/9/3	商业、住宅 用地	165,623	3,193.1	2.4-3.1	467,864	6,825	[2020]长沙市066号
天心区	湖南梦想置业开发有限公司	2020/9/7	商业、住宅 用地	67,238	1,208.3	2.5-3.5	191,789	6,300	[2020]长沙市067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

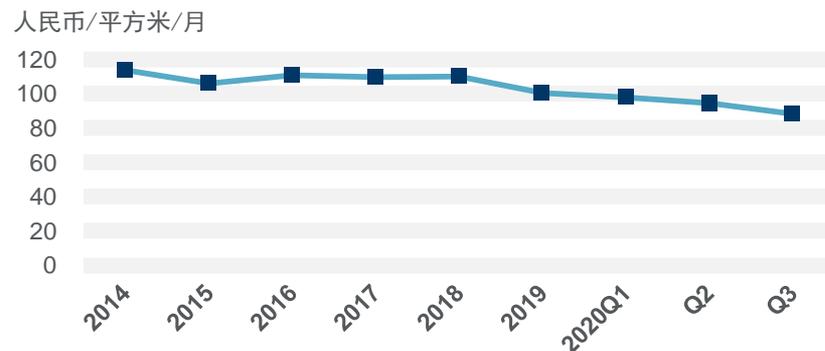
2020年三季度主要市场指标

存量	229.9万平方米	环比	↑
新增供应	16.1万平方米	同比	↑
平均租金	88.2元/平方米/月	环比	↓
空置率	42.8%	环比	↑
净吸纳量	9.2万平方米	同比	↑
资本估值范围	16,000-20,000元/平方米	环比	→
预计收益范围	5.3%-6.6%	环比	↓

新增供应, 净吸纳量和空置率



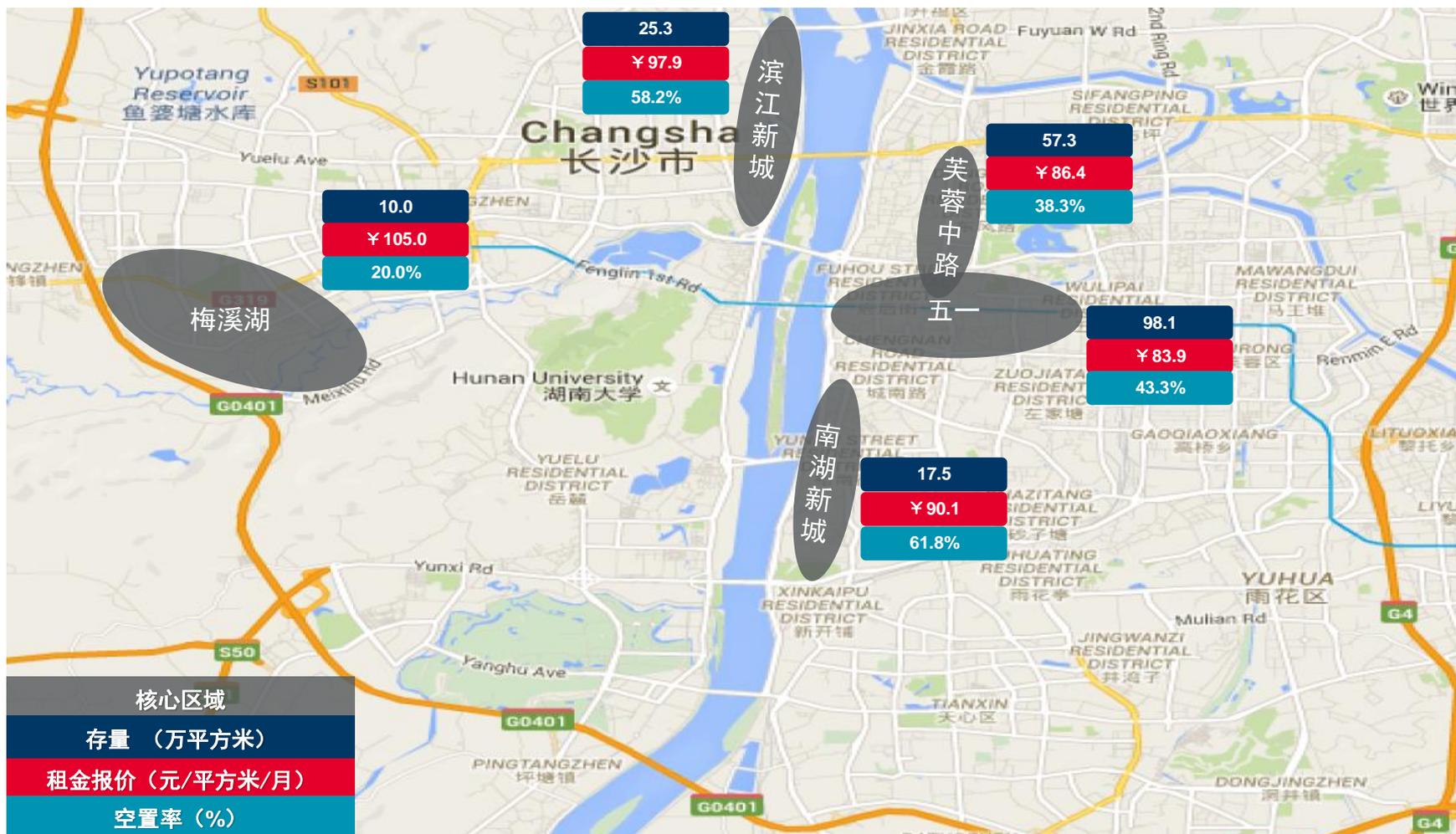
平均租金水平



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：208.2万平方米（总存量229.9万平方米）



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

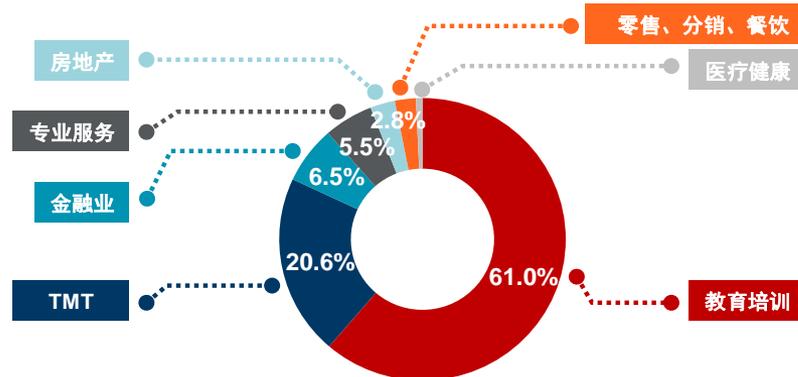
未来供应(2020Q4-2024F)



2020年三季度主要租赁交易

项目名称	商务区	租户	面积 (平方米)
富兴世界金融中心 T2	芙蓉中路	飞腾	10,000
富兴世界金融中心 T3	芙蓉中路	麒麟软件	7,700
泊富国际广场	芙蓉中路	掌门一对一	4,500

2020年三季度租赁成交比例 (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年三季度，富兴世界金融中心T2和汇景环球发展中心A栋集中入市，共计为长沙甲级写字楼市场带来约16.1万平方米的新增供应，将存量推升至229.9万平方米。



租金方面，写字楼业主们将策略重心从维持租金水平向提升入住率转移。三季度末长沙甲级写字楼平均租金每月每平方米88.2元，环比下降约6.6%。



虽然新增供应的集中入市使得长沙甲级写字楼空置率上升，但因全市租金普降，在一定程度上刺激租赁需求释放。截至三季度末，全市甲级写字楼整体空置率环比上升0.1个百分点至42.8%。



展望

四季度，位于滨江新城商务区的湘江财富金融中心A、B栋以及位于五一商务区的佳兆业广场预计仍将按计划于今年入市，将为市场带来约31.3万平方米的新增办公空间。届时滨江商务区和五一商务区的租金或将承压下行。



分行业市场成交数据来看，在线教育行业多为大面积租赁，需求表现最为活跃，占总成交面积约61.0%；TMT行业在政府政策扶持与租金优惠双重因素促进下，延续其活跃度，占总成交面积约20.6%。反观部分初创型公司退租仍有发生。



8月1日，长沙市政府发布“新基建”三年行动计划。预计随着计划的推行，新基建相关行业，如5G、人工智能、工业互联网等公司将为长沙写字楼市场带来更多的办公需求。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

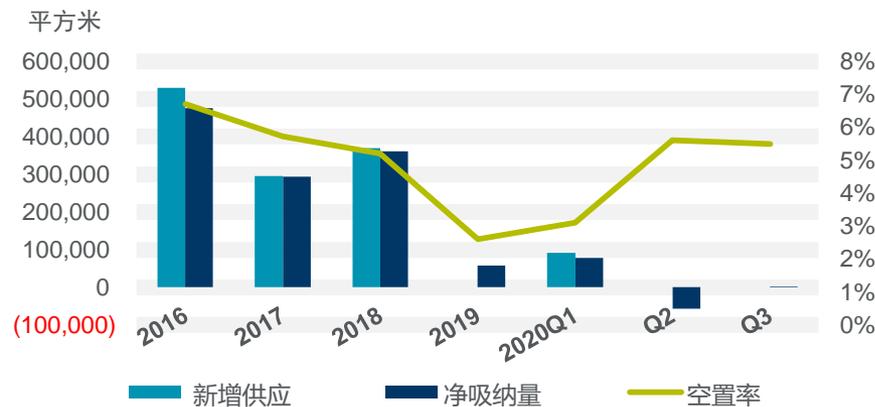
长沙 优质零售 市场概况

长沙优质零售市场

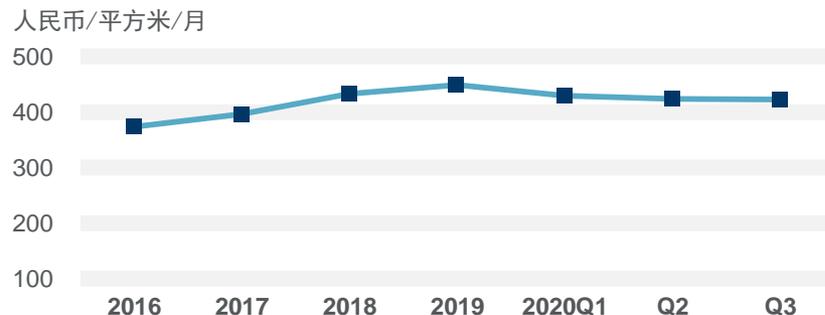
2020年三季度主要市场指标

存量	229.0万平方米	环比	→
新增供应	0 平方米	同比	→
平均租金	422.1元/平方米/月	环比	↓
空置率	5.5%	环比	↓
净吸纳量	0.2万平方米	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。

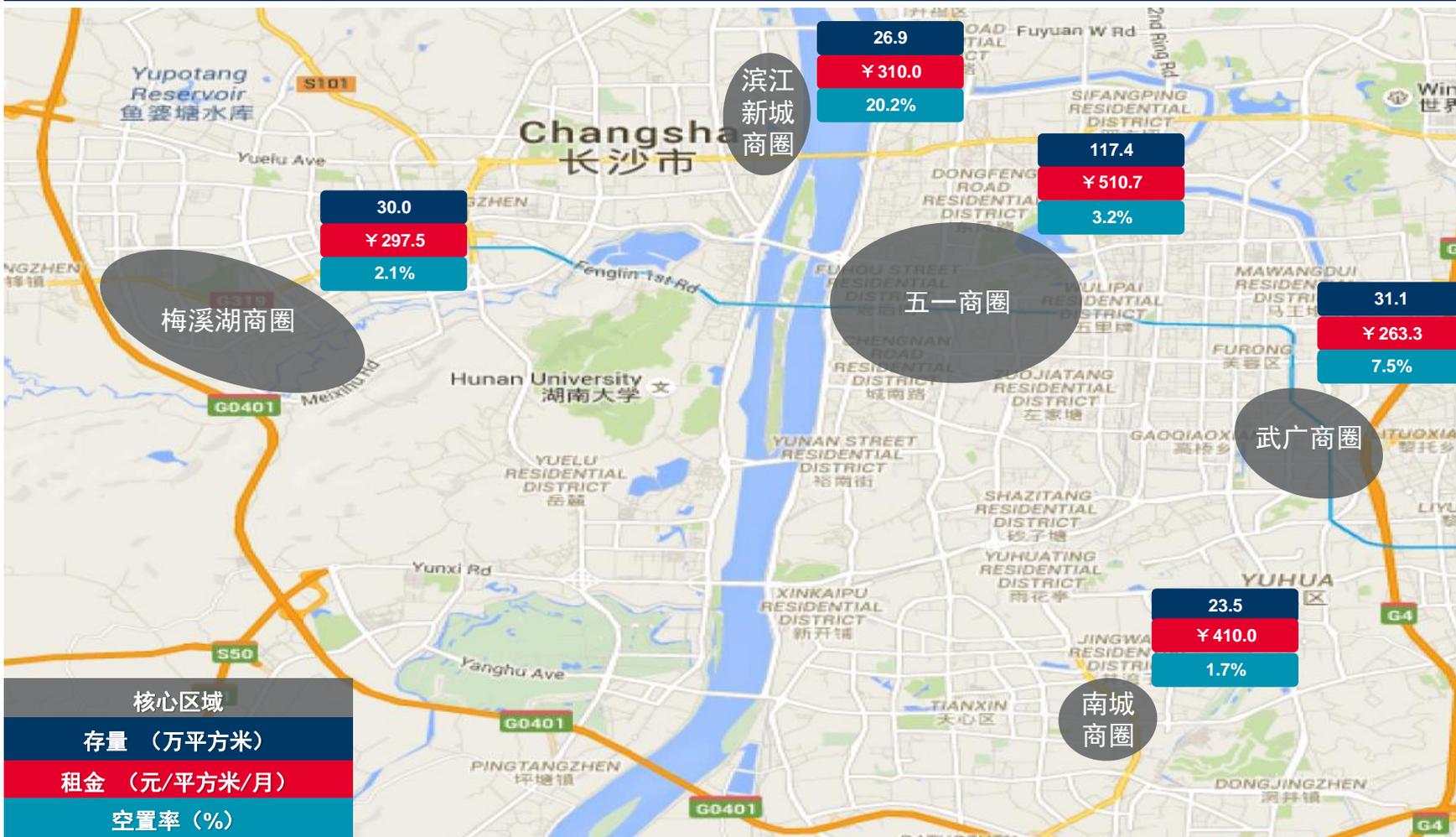
戴德梁行研究部

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

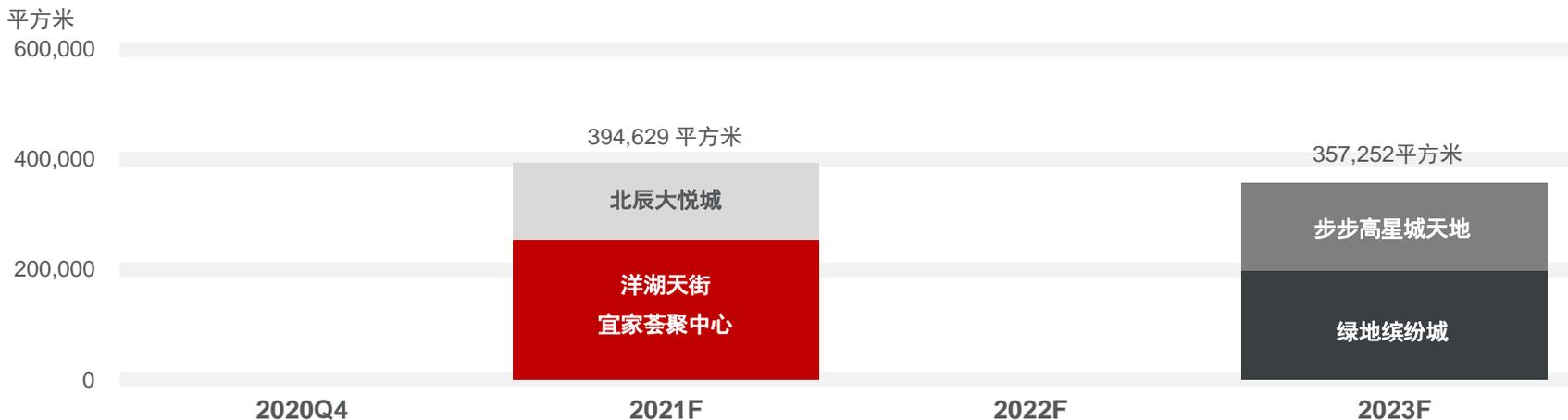


长沙优质零售市场

未来供应和租赁成交



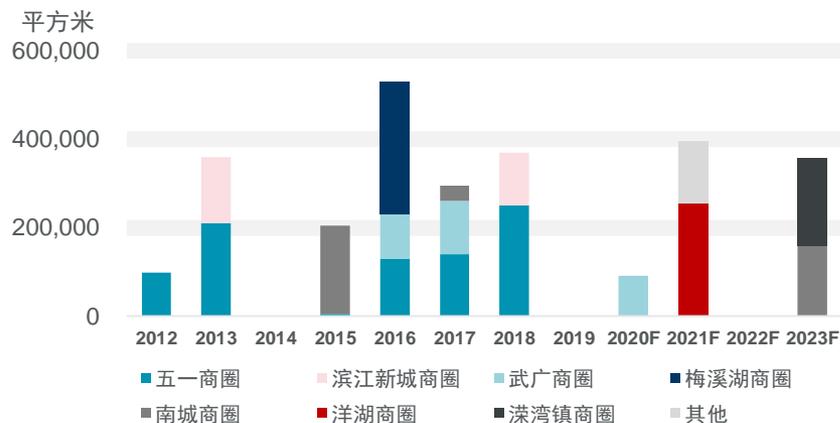
未来供应 (2020Q4-2023F)



主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
德思勤四季汇	南城商圈	Jack & Jones	700
德思勤四季汇	南城商圈	味上	500
王府井百货	五一商圈	VSARNNI	120

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年三季度，长沙优质零售市场暂无新项目入市，全市总存量保持在229.0万平方米。



本季度，部分购物中心为吸引品牌入驻纷纷下调了租金，致使全市平均租金环比下降约0.2%至每月每平方米422.1元。



本季度新开业店铺数量有所增加，截至三季度末，全市整体空置率环比下降0.1个百分点至5.5%。从新开业店铺业态来看，零售业态成为三季度长沙优质零售市场成交主力，占总成交面积约55.3%；其次是餐饮业态，占总成交面积约27.3%。

展望



因疫情造成工程进度延期，本来预计年内入市的项目纷纷推迟入市。新增项目的延缓入市，一定程度上缓解了现有项目的招商压力。



各购物中心小面积的小众餐饮品牌更替明显。加盟类的中式快餐类品牌则在三季度积极拓店，例如：秦九和在步步高梅溪湖新天地、德思勤四季汇开设了新店面。短期来看，简快餐类品牌仍将继续布局长沙各大商场，主要为上班族群服务。



6月底，长沙地铁3号线、5号线开通运营，途经五区一县，贯通南北，推动各区互联互通。给市民的出行带来了更多便利，也为沿线商业的发展注入了更多的活力。且地铁3号线途经洋湖商圈，预计随着龙湖天街、宜家荟聚中心的开业，该商圈的商业氛围将得到较大提升，迎来新的发展。

联系方式

程家龙

华南区董事总经理

jialong.cheng@cushwake.com

张晓端

华南区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

长沙研究部助理分析师

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

