

沈阳

写字楼与零售市场概况

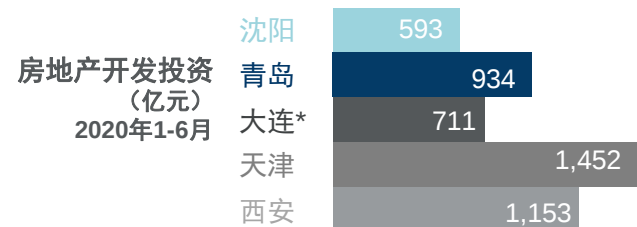
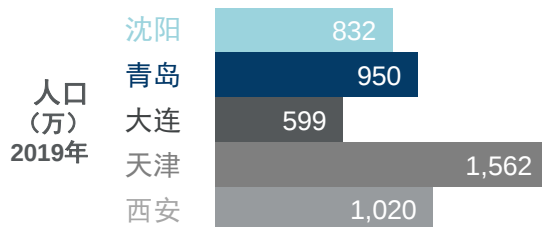
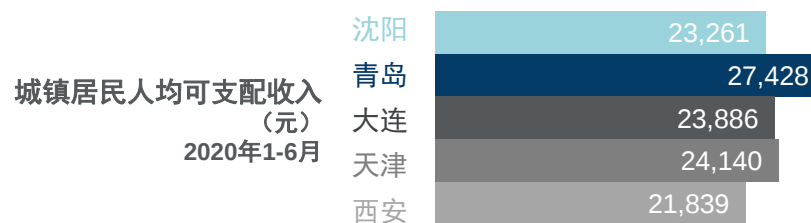
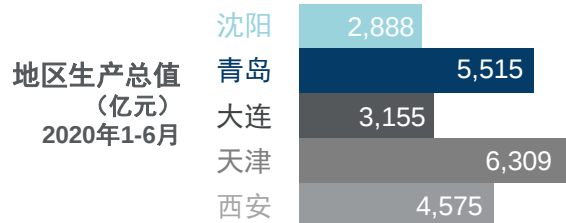
2020 第三季度



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

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
于洪区	沈阳金祥置地有限公司	2020 Q3	居住 商业	22,293	154	2.0	3,450	YH2020-12
浑南区	沈阳正威新动能产业园有限公司	2020 Q3	工业	195,022	95	1.0	486	HNG-2009
大东区	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	2020 Q3	居住	160,241	2,509	1.8	8,700	2020-008
大东区	沈阳金胜置业有限公司	2020 Q3	居住 商业	49,635	474	1.8	5,300	2020-009
经济技术开发区	沈阳锐境投资有限公司	2020 Q3	居住	100,178	793	1.8	4,400	JK2020-006
经济技术开发区	沈阳万科美好家商贸有限公司	2020 Q3	居住	149,281	1,155	1.8	4,300	JK2020-002
苏家屯区	沈阳润品房地产开发有限公司	2020 Q3	居住 商业	102,073	1,102	2.0	5,400	SJT2020-07
浑南区	沈阳红兴置业有限公司	2020 Q3	居住 商业	192,437	2,207	2.0	5,734	HN-20004
浑南区	沈阳林海房地产开发有限公司	2020 Q3	居住	95,835	1,535	1.8	8,900	HN-20005
浑南区	沈阳亿茂企业管理有限公司	2020 Q3	商业	6,591	36	1.2	4,610	HN-19008
大东区	沈阳润置企业管理有限公司	2020 Q3	居住	57,481	621	2.0	5,400	DD-2002
浑南区	辽宁越丰星行汽车销售有限公司	2020 Q3	物流仓储	58,281	35	1.0	607	HNG-2015



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

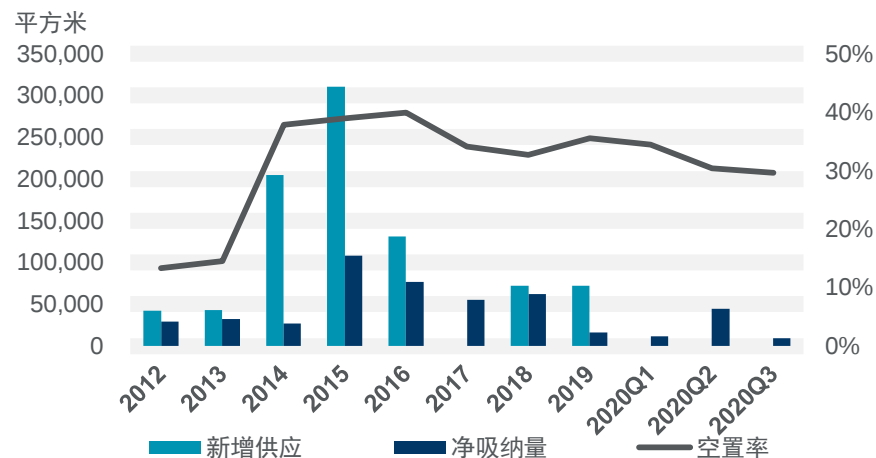
沈阳 甲级写字楼 市场概况

沈阳写字楼市场

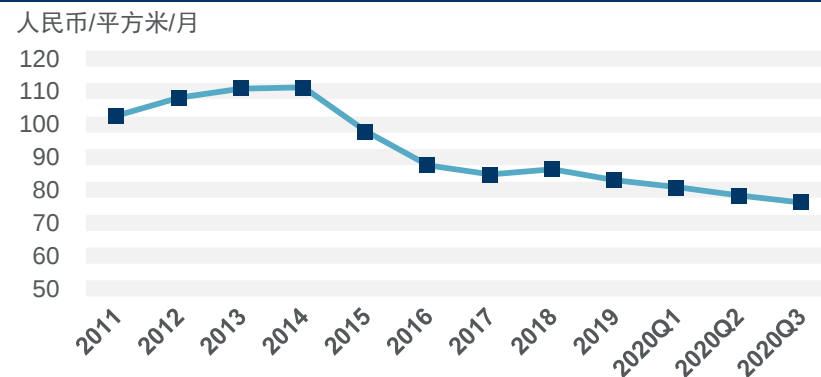
主要市场指标

存量	1,098,075 平方米	环比	→
新增供应	0 平方米	同比	↓
平均租金	76.2元/平方米/月	环比	↓
空置率	29.6%	环比	↑
净吸纳量	8,905 平方米	同比	↓
资本估值范围	11,053-15,053 元/平方米	环比	↓
预计收益范围	5.9%-7.9%	环比	↓

新增供应, 净吸纳量和空置率



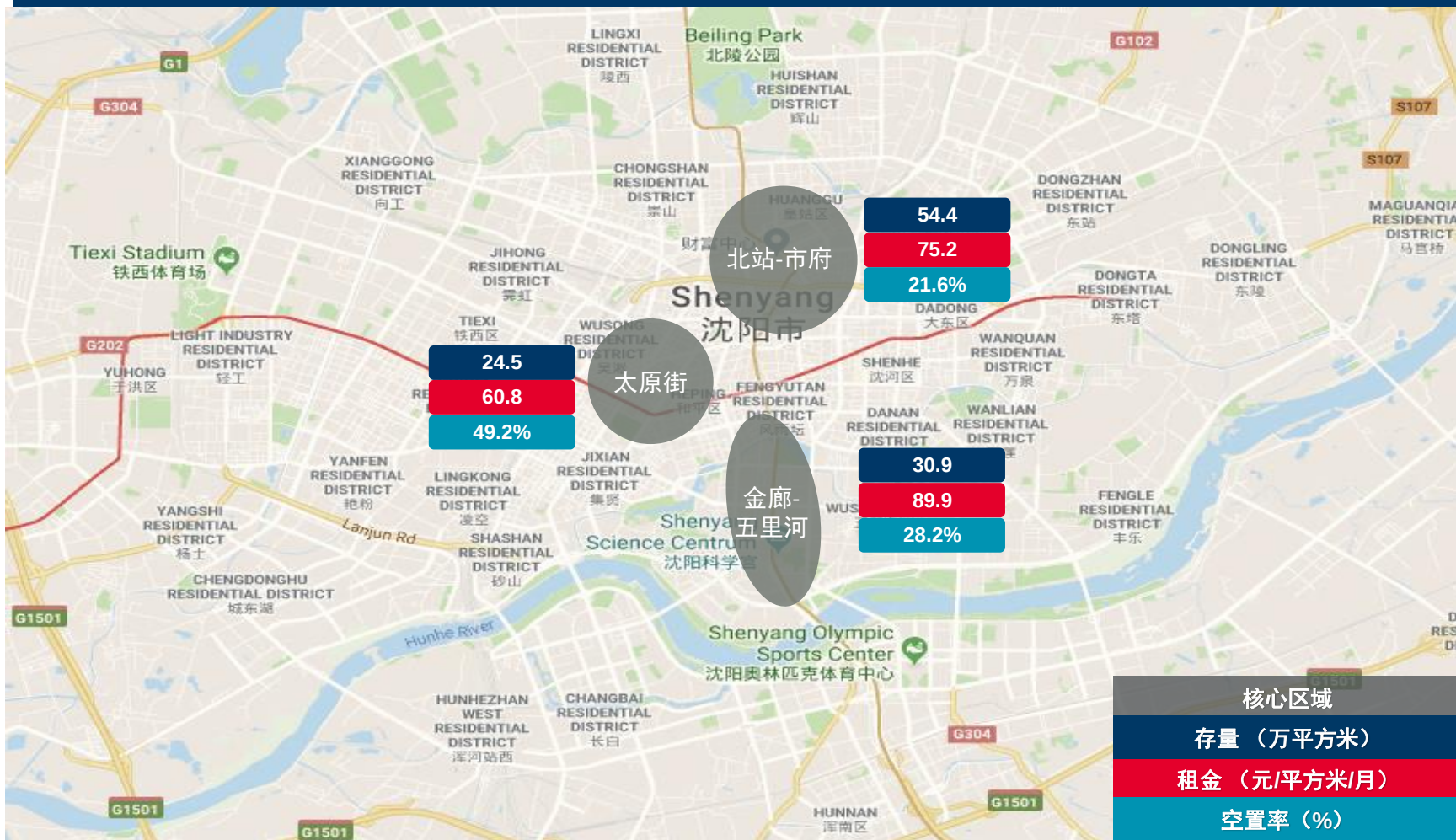
平均租金水平



写字楼市场各区域概况

三大核心区域

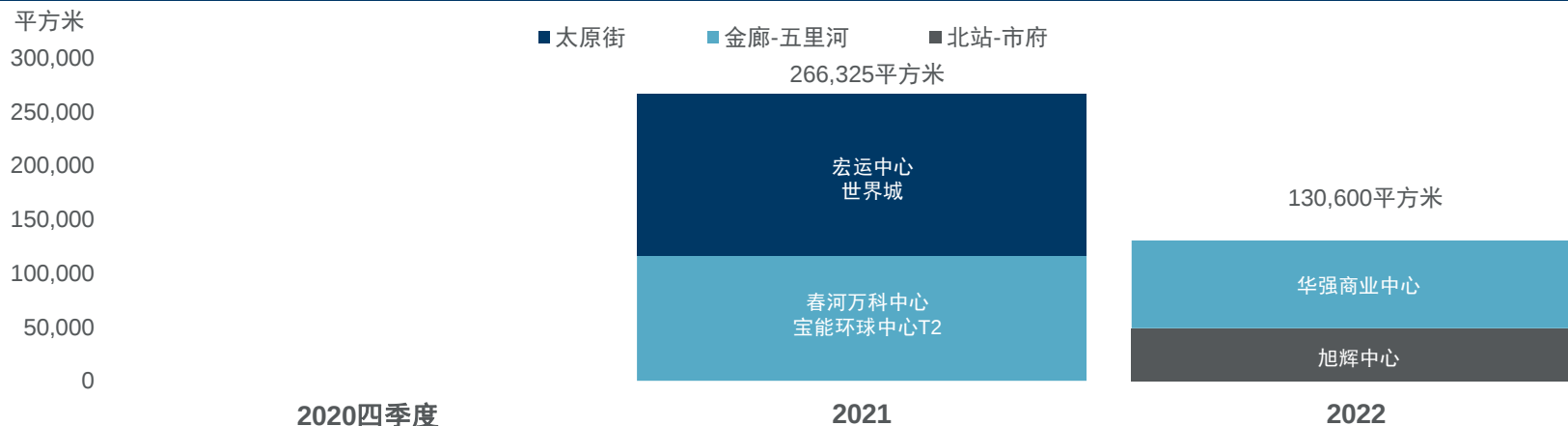
总存量:109.8万平方米 (Q3 2020)



沈阳写字楼市场

未来供应和租赁成交

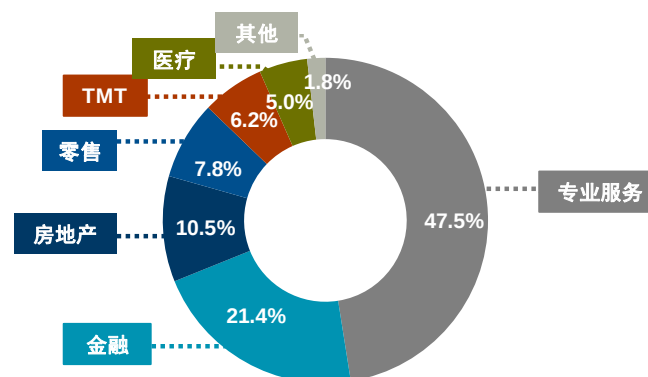
未来供应(2020四季度-2022)



主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
嘉里中心B座	金廊-五里河	玛氏箭牌	650
嘉里中心B座	金廊-五里河	华汇人寿	4,100

租赁成交比例 (按产业类型划分)



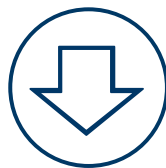
沈阳写字楼市场

市场总结

概况



2020年第三季度，沈阳无新项目入市，甲级写字楼市场总存量仍保持109.8万平方米。



本季度，沈阳甲级写字楼市场租金持续下探，全市平均成交租金环比下降2.7%至每月每平方米人民币76.2元。



受租金下行影响，整体市场租赁需求触底回暖，部分楼内租户搬迁至市内核心区的高品质楼宇。至此，本季度全市净吸纳量录得8,905平方米，空置率环比微降0.8个百分点至29.6%。

展望



截至2020年底，沈阳无新增甲级写字楼项目入市。基于对经济形势和存量市场的预判，业主方对市场将继续持谨慎态度，部分在建项目将存在延期入市的可能。



短期内受疫情中断的选址需求将缓慢复苏，在此期间，租户在租约谈判中将拥有更多话语权，预计沈阳甲级写字楼市场的平均租金将持续承压下行。



未来，受到疫情的严格防控，整体市场的成交租赁将主要以内资以及本土企业为主。同时，随着明年新项目进入市场，市场竞争将更加激烈，租金将面临进一步的下行压力。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

沈阳 优质零售 市场概况

沈阳零售市场

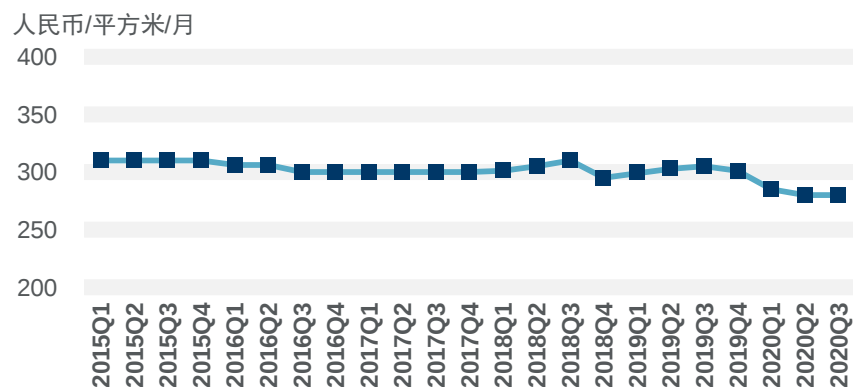
主要市场指标

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	20.8%	环比	↑
净吸纳量	-18,896平方米	同比	↓

新增供应, 净吸纳量和空置率



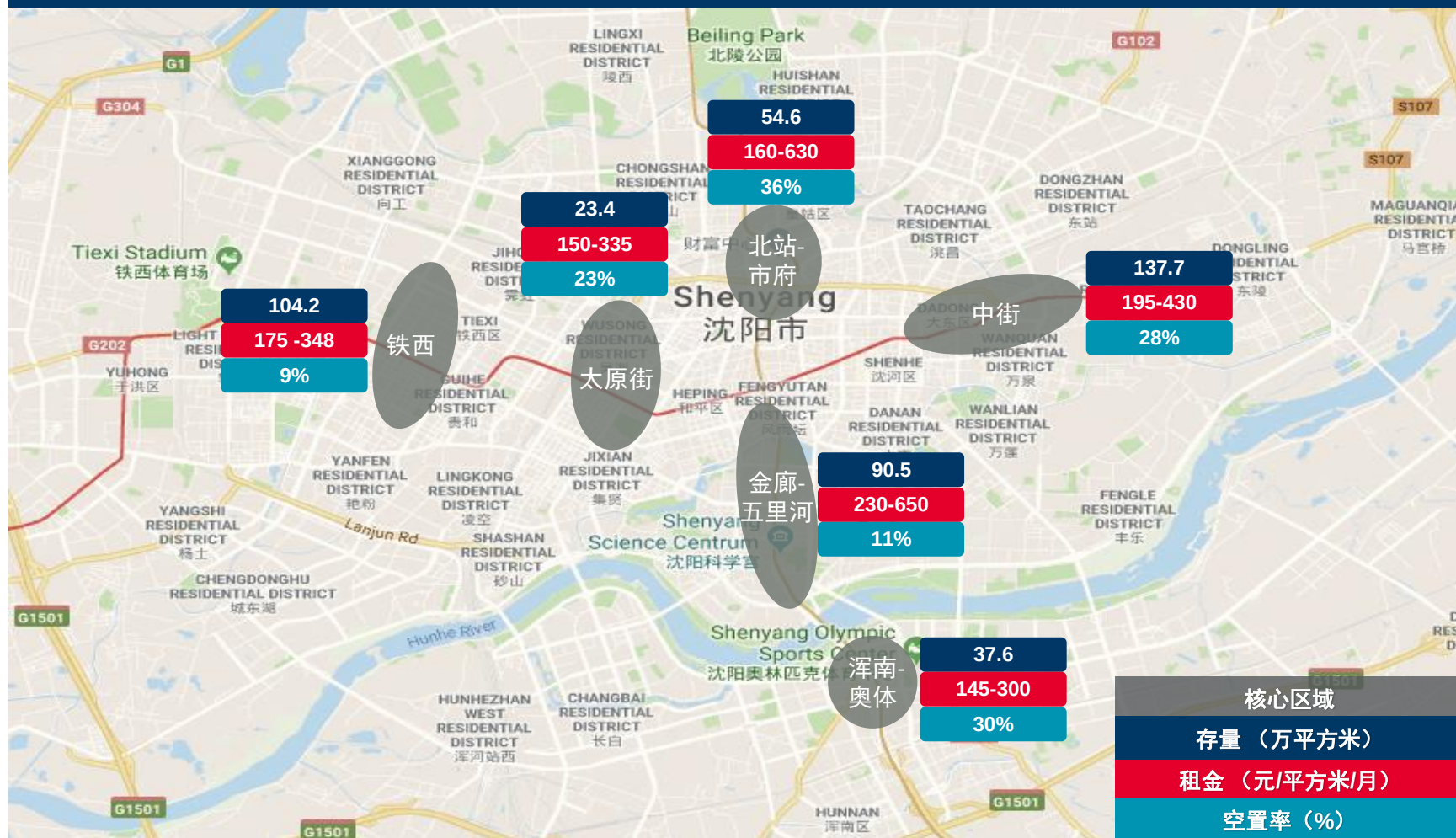
平均租金水平



零售市场各区域概况

六大核心区域

总存量:489.2万平方米 (Q3 2020)



沈阳零售市场

未来供应和租赁成交

未来供应 (2020四季度-2022)



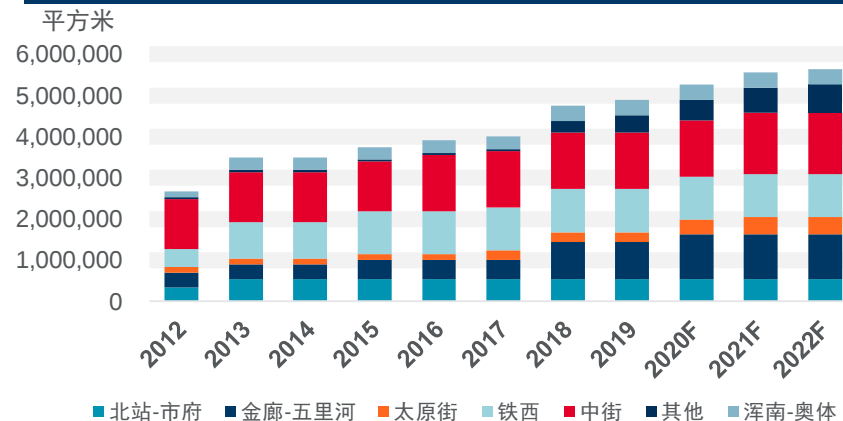
2020 四季度

主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	类型
花园城	浑南-奥体	一点点	餐饮
大悦城	中街	SEVENBUS	餐饮
万象城	金廊-五里河	GENTLEMONSTER	配饰
印象城	太原街	完美日记	美妆

2021

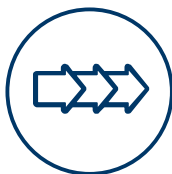
年末存量 (按各区域市场划分)



沈阳零售市场

市场总结

概况



2020年三季度，沈阳零售市场无新项目入市，全市优质零售项目总存量为489.2万平方米。



本季度，沈阳优质购物中心平均租金与上季度持平，录得人民币每平方米每月280元，空置率环比上升0.4个百分点至20.8%，整体市场净吸纳量录得-18,896平方米。



鉴于疫情的持续影响和品牌策略调整，GAP和C&A相继撤离大悦城和太原街万达。同时，部分新势品牌也加速填补市场空白，如东北首家GENTLEMONSTER旗舰店落址万象城，网红茶饮SEVENBUS落址中街大悦城。

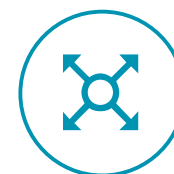
展望



长白万象汇和太原街苏宁广场计划将于2020年第四季度入市，如项目均能如期开业，预计将为市场带来19.7万平方米的新增供应。



随着本季度影院、KTV、教育培训和儿童娱乐等店铺的复工开业，各购物中心客流量逐步回升。同时，在地摊经济的带动下，街区夜市正成为购物中心新的招商方向和引流热点。



受疫情影响，消费者对就餐环境和消费场所都提出了更新更高的要求，未来，以餐饮、娱乐和教育为代表的商家将更加注重对卫生条件、服务品质和环境细节的把控。

联系方式

冯其武

大连及沈阳公司副总经理、东北区估价及顾问服务部主管
qiwu.feng@cushwake.com

王盛

大中华区副总裁、北区董事总经理
Sean.s.wang@cushwake.com

吴凡一

大中华区研究部宣传经理
maggie.wu1@cushwake.com

魏东

董事、北区研究部主管
Sabrina.d.wei@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33楼3302
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

