

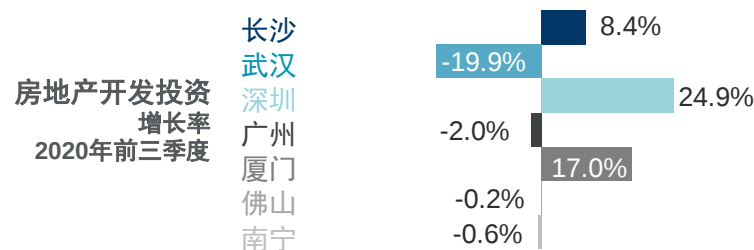
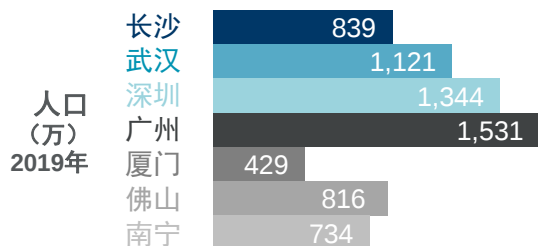
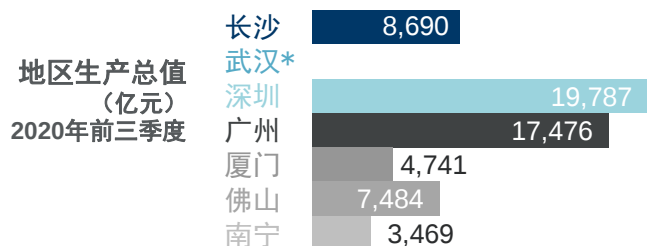
长沙

写字楼与零售市场概况

2020 第四季度

 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
雨花区	湖南江右置业有限公司	2020/10/13	商业用地	26,681	505.4	≤6.11	163,019	3,100	[2019]长沙市119号 (继续挂牌)
芙蓉区	长沙房产(集团)有限公司	2020/11/25	商业、住宅 用地	25,592	670.0	≤3.9	99,808	6,713	[2020]长沙市064号 (恢复挂牌)
雨花区	长沙旺江房地产开发有限公司	2020/11/20	商业、住宅 用地	127,907	1,500.0	3.0-5.0	448,032	3,348	[2020]长沙市065号
岳麓区	卓越京东(长沙)产业发展有限公司	2020/10/9	商业、住宅 用地	89,001	1,548.1	2.4-3.0	232,798	6,650	[2020]长沙市071号
岳麓区	湖南梅溪湖新城医疗投资有限公司	2020/10/12	商业用地	13,351	253.7	≤5.0	66,756	3,800	[2020]长沙市077号
开福区	湖南青熙房地产开发有限公司	2020/11/25	商业、住宅 用地	11,793	424.6	≤5.0	58,967	7,201	[2020]长沙市079号
天心区	深圳市振业(集团)股份有限公司	2020/11/2	商业、住宅 用地	16,944	445.2	≤4.0	67,777	6,568	[2020]长沙市082号
天心区	长沙珑悦置业有限公司	2020/11/2	商业、住宅 用地	72,822	895.7	≤3.0	218,466	4,100	[2020]长沙090号
岳麓区	长沙华实领峰置业有限公司、 湖南兴湘教育发展有限公司	2020/11/27	商业、住宅 用地	178,453	831.3	1.0-2.0	335,178	2,480	[2020]长沙市097号



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

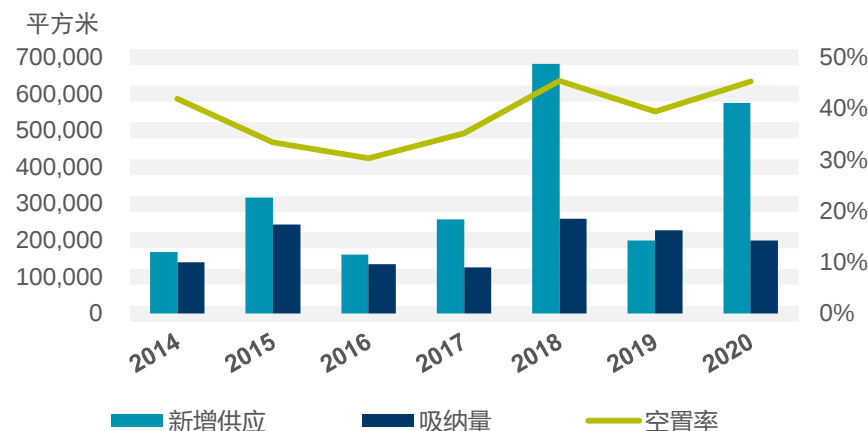
长沙 甲级写字楼 市场概况

长沙甲级写字楼市场

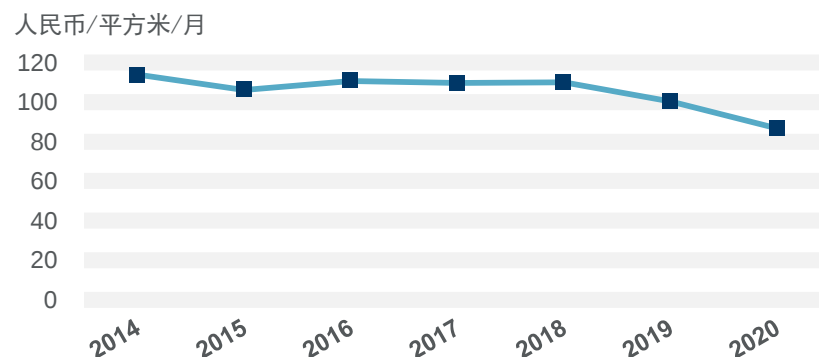
2020年主要市场指标

存量	256.5万平方米	环比	↑
新增供应	57.4万平方米	同比	↑
平均租金	86.8元/平方米/月	环比	↓
空置率	45.2%	环比	↑
净吸纳量	20.0万平方米	同比	↓
资本估值范围	16,000-20,000元/平方米	环比	→
预计收益范围	5.0%-6.5%	环比	↓

新增供应，净吸纳量和空置率



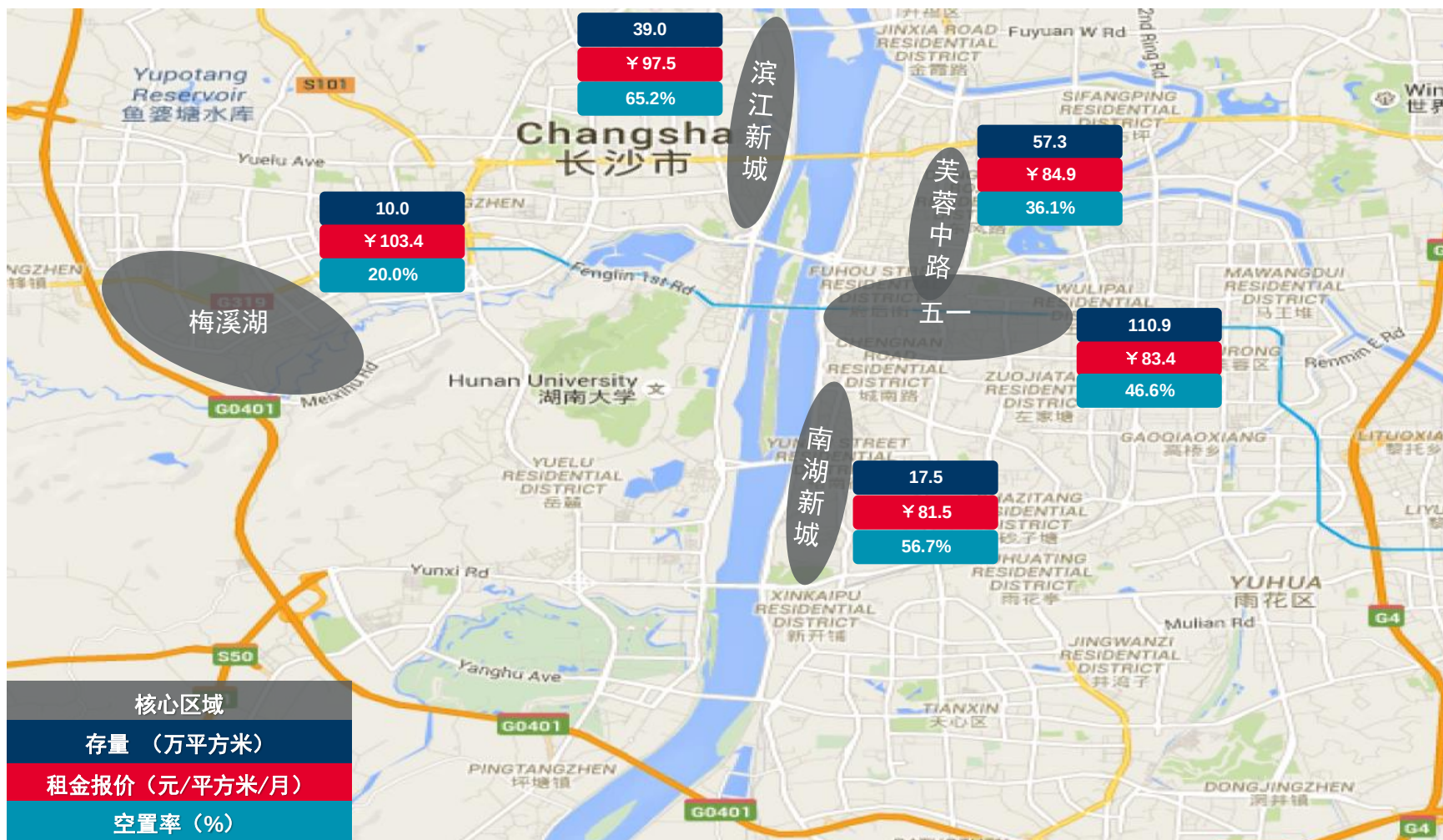
平均租金水平



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：234.8万平方米（总存量256.5万平方米）



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

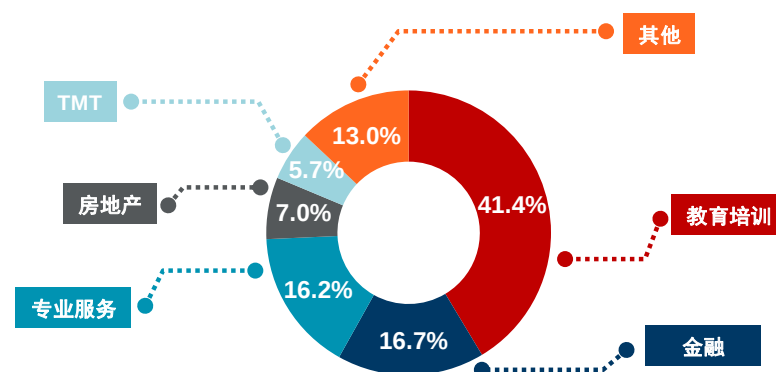
未来供应(2021F–2024F)



2020年四季度主要租赁交易

项目名称	商务区	租户	面积 (平方米)
金茂北塔	梅溪湖	猿辅导	4,400
富兴世界金融中心 T2	芙蓉中路	长沙银行	4,000
金茂北塔	梅溪湖	好未来	1,500

2020年四季度租赁成交比例 (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年四季度，佳兆业广场和湘江财富金融中心T1交付使用，共计为市场带来约26.6万平方米的新增供应，同时将长沙甲级写字楼总存量推高至256.5万平方米。



整体市场新增供应的累积，加剧了市场去化压力，致使高企的空置率再度上探，环比上升2.4个百分点至45.2%。租金方面，在高空置率和密集的新增供应双重压力下，市场租金水平继续下行。至此，整体租金环比下降1.6%至每月每平方米86.8元。



四季度企业租赁需求虽较上季度有所降低，不过整体表现仍超预期，加之新交付项目的提前预租，四季度长沙全市净吸纳量共录得约8.9万平方米，环比下降约2.8%。

展望



从市场成交数据来看，四季度仍以内资客户需求为主，其中教育培训、金融以及专业服务企业为最活跃的三类租户。因租金持续下行带来的写字楼性价比提升，教育培训企业积极扩张，占业务扩张总成交面积近七成。



2021年，长沙甲级写字楼市场预计将迎来湘江财富金融中心T2的入市，带来约6.5万平方米的新增供应。短期来看，整体市场供应放缓，高企的空置率有望下行。



2020年12月，随着在2017年试行的《长沙市青年人才筑梦工程实施细则》正式发布。其对创业扶持以及就业促进等方面的优惠政策较试行版有所提高，将进一步促进高人才引进以及相关产业发展，也将为长沙写字楼提供更多的租赁需求。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

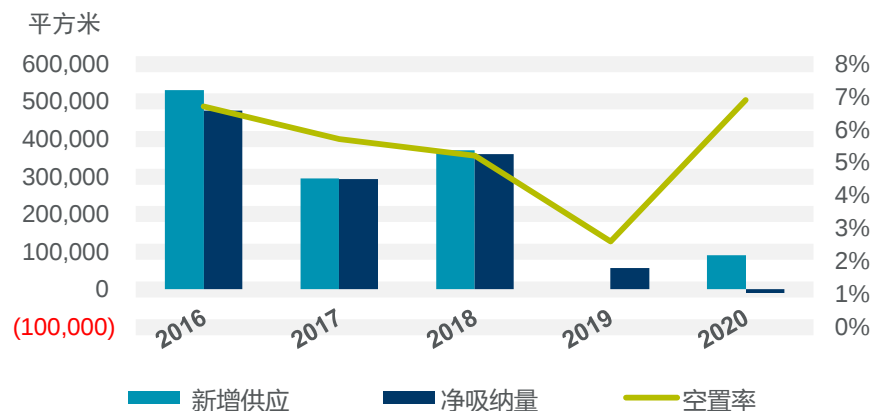
长沙 优质零售 市场概况

长沙优质零售市场

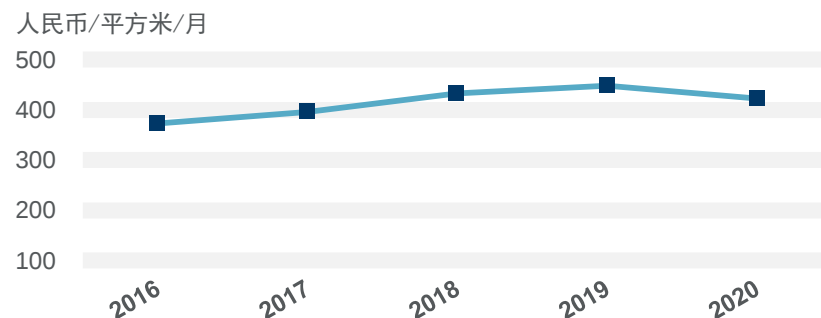
2020年主要市场指标

存量	229.0万平方米	环比	→
新增供应	9.1万平方米	同比	↑
平均租金	422.1元/平方米/月	环比	→
空置率	6.9%	环比	↑
净吸纳量	-0.9万平方米	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。

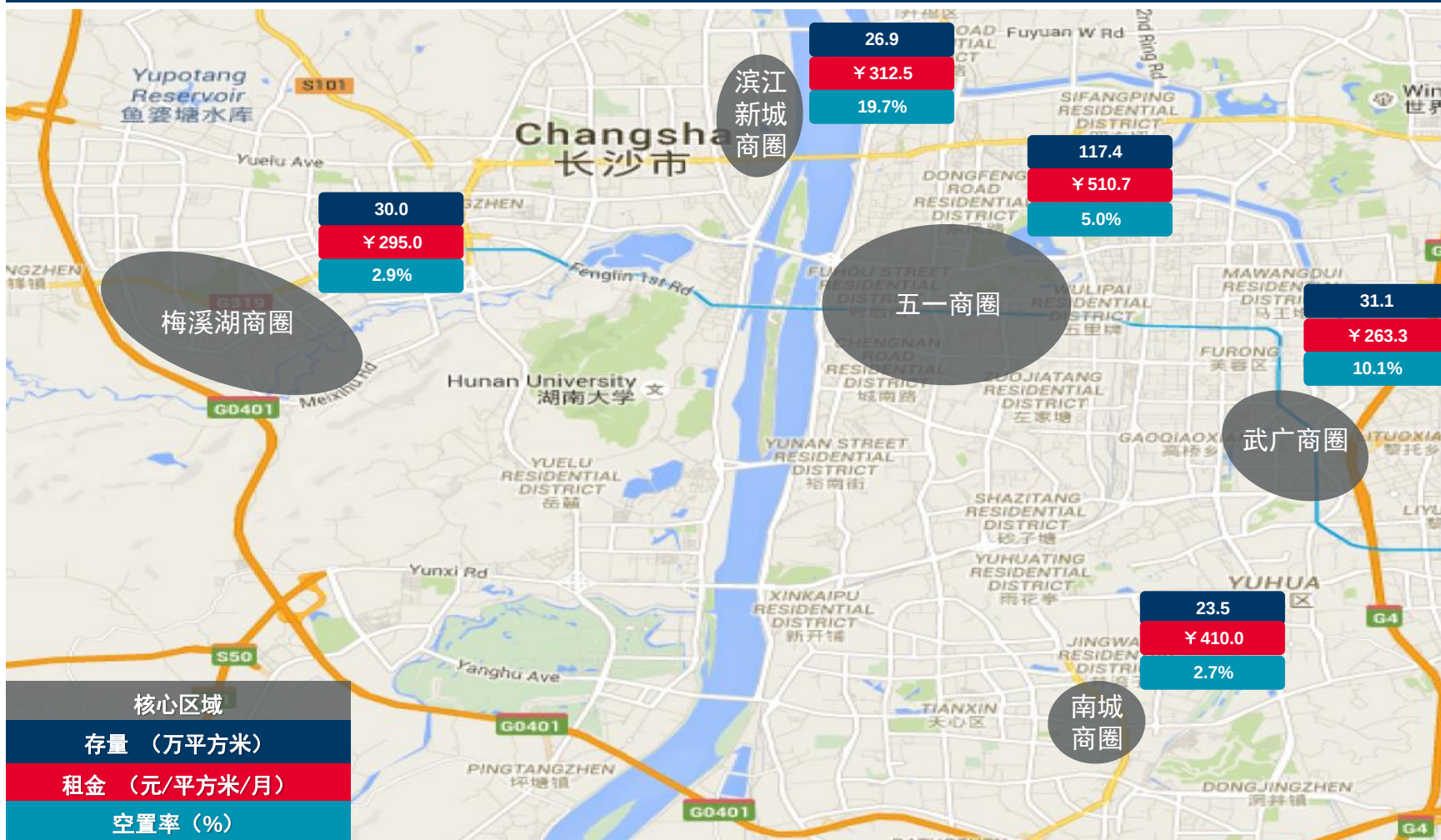
戴德梁行研究部

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 (2021F-2023F)



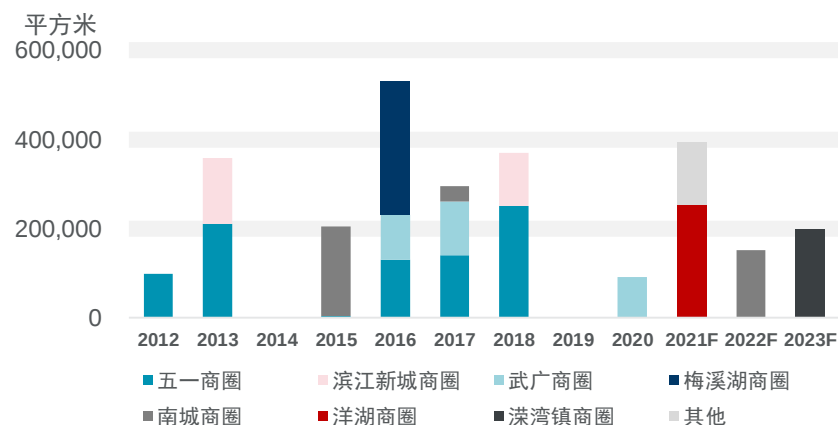
主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
奥克斯广场	滨江新城	斯凯奇	1,200
德思勤广场	南城	东合西	1,000
富兴CFC	五一	乐跑卡丁	1,000

注释: 新店为商场新开业店铺。

戴德梁行研究部

新增供应 (按各区域市场划分)



来源: 戴德梁行研究部 12

长沙优质零售市场

市场总结

概况



2020年四季度，长沙优质零售市场仍无新项目入市，全市优质零售物业总存量维持在229.0万平方米。



虽然已至年底，但疫情影响犹在，不少品牌因经营不善而选择闭店，叠加购物中心品牌升级计划的影响，大多项目空置率均有不同程度上升。整体来看，四季度长沙优质零售物业空置率环比上升1.4个百分点至6.9%。



本季度长沙优质零售市场核心商圈首层平均租金稳定在422.1元每平方米每月。

展望



2021年，预计将迎来洋湖天街、宜家荟聚中心以及北辰大悦城三个项目开业，将为市场带来约39.5万平方米的新增零售空间。届时将扩大长沙商业版图。



从新开业业态来看，四季度零售和餐饮仍是新开店铺的主力业态，分别占总新店开业面积约36.5%和35.3%；休闲业态扩张速度加快，占新店开业面积约14.5%，环比上升约7.5个百分点。



为解决商场业态同质化的难题，部分购物中心引进密室逃脱、健身房、主题博物馆等休闲娱乐业态或者推出各类活动来增加人气。预计多元化的休闲娱乐业态将成为各大购物中心的招商目标之一。

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2021年

