

# 大连

## 写字楼与零售市场概况

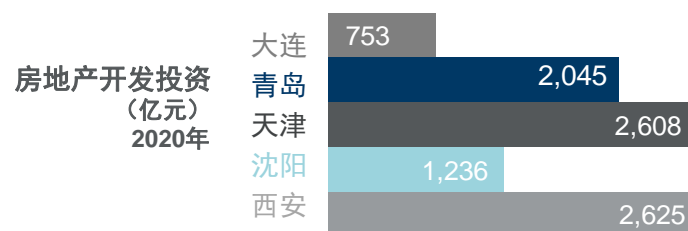
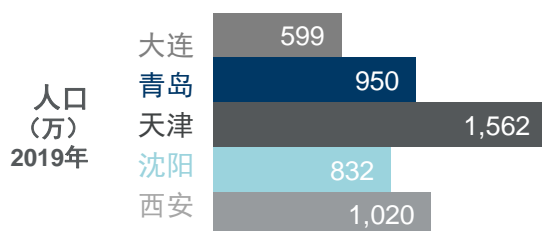
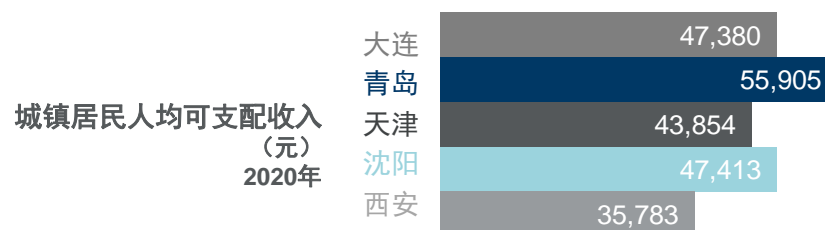
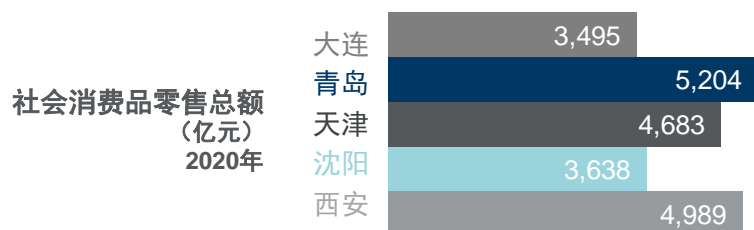
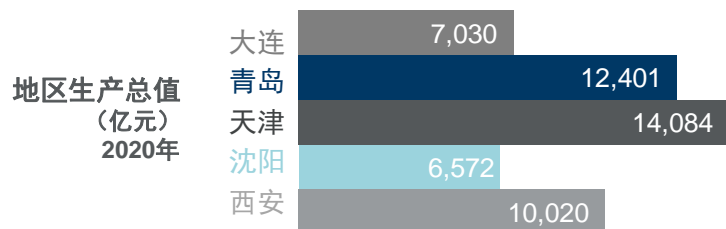
2021 第一季度



CUSHMAN &  
WAKEFIELD

戴德梁行

# 大连宏观经济概况



• 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

# 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
中山区	大连国际航运中心大厦有限公司	2021-01-07	商务用地	17,313	509.29	6.90	4,263	大城(2020)-21号
中山区	成大医院(大连)有限公司	2021-01-13	医疗用地	36,442	271.35	4.95	1,508	大城(2020)-22号
中山区	大连胜鼎创美置业有限公司	2021-01-28	住宅用地	7,032	70.82	1.15	8,754	大城(2020)-23号
甘井子区	大连招义房地产有限公司	2021-02-04	综合用地	91,382	2,120.62	1.02-2.45	10,086	大城(2021)-1号
甘井子区	大连招义房地产有限公司	2021-03-10	住宅用地	138,827	945.52	1.40-1.50	4,741	大城(2021)-3号





CUSHMAN &  
WAKEFIELD

戴德梁行

# 大连 甲级写字楼 市场概况

# 大连写字楼市场

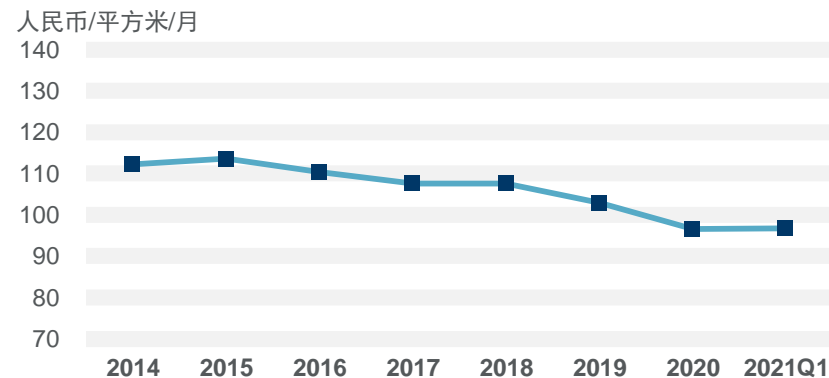
## 主要市场指标

存量	921,544平方米	环比	→
新增供应	0平方米	同比	→
平均租金	96.7元/平方米/月	环比	↑
空置率	29.0%	环比	↓
净吸纳量	7,543平方米	同比	↑
资本估值范围	15,000-25,000元/平方米	环比	→
预计收益范围	4.7%-7.8%	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: 92.2万平方米 (2021Q1)

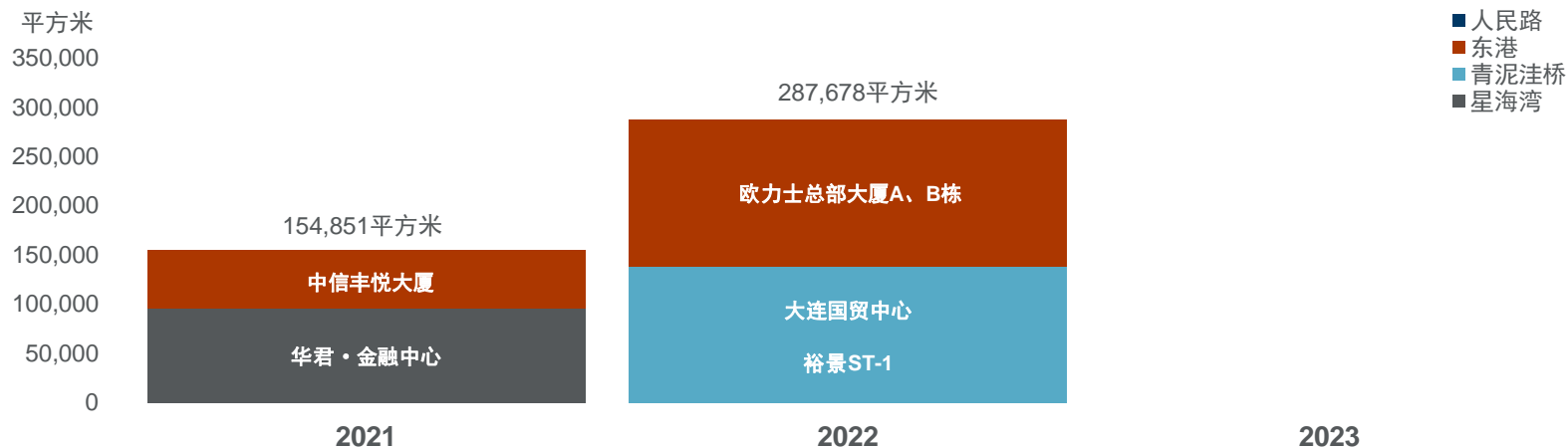


注：“平均租金”指基于建筑面积计算的写字楼租金面价（元/平方米/月）

# 大连写字楼市场

## 未来供应和租赁成交

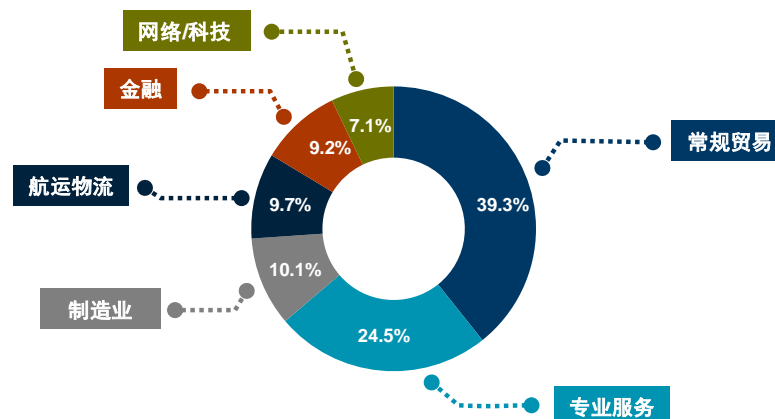
### 未来供应(2021Q2-2023)



### 主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
富力中心	东港	大连沛德贸易	1,100
裕景国际中心	青泥洼桥	山特维克可乐满刀具	730
希望大厦	青泥洼桥	闹海房地产咨询	675

### 租赁成交比例 (按产业类型划分)



# 大连写字楼市场

## 市场总结

### 概况



2021年第一季度，大连市甲级写字楼市场无新增供应入市，总存量保持在92.2万平方米。



写字楼市场活跃度自去年第四季度逐步恢复，本季度吸纳量最终录得7,543平方米，空置率随之下降0.8个百分点至29.0%；随着市场回暖，优惠条件略有回收，平均租金小幅上升至每月每平方米人民币96.7元，环比涨幅为0.2%。



本季度成交集中于市场标杆项目，这些位于核心区位的优秀楼宇，以高标的服务、较高的硬件标准和齐全的配套设施，在激烈的市场竞争中获得客户青睐；在区域成交方面，青泥洼桥片区表现突出。

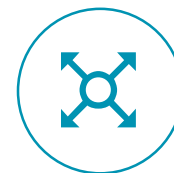
### 展望



春节后多个写字楼项目逐渐复工，中信丰悦大厦预计于第二季度入市，东港商务区写字楼格局将发生悄然变化，其较高的楼宇标准也将为大连写字楼市场注入新的活力。



在中国外贸强劲增长的势头下，大连作为东北亚国际航运中心，常规贸易行业持续第五个季度上行，且带动航运物流业持续发展，其产业集群化效应逐步在放大。



大连写字楼市场已进入重度运营时代，客户体验需求愈加强烈，众多业主方开始探索对办公生态的重构，通过长期持续的配套建设、服务运营不断提升对租户的吸引力，也为提升城市楼宇的品牌化、标准化贡献了力量。





CUSHMAN &  
WAKEFIELD

戴德梁行

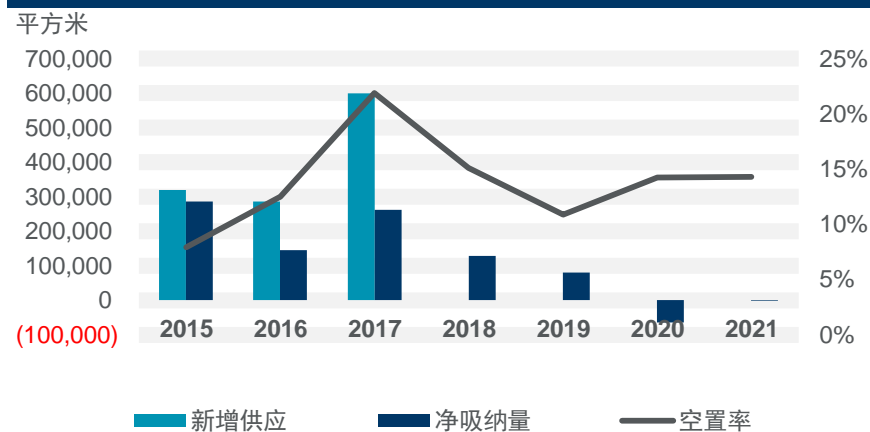
# 大连 优质零售 市场概况

# 大连零售市场

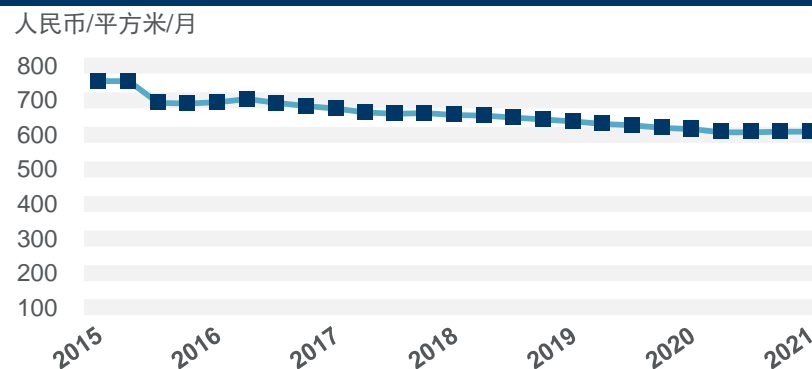
## 主要市场指标

存量	1,888,460 平方米	环比	→
新增供应	0 平方米	同比	→
平均租金	608.6元/平方米/月	环比	→
空置率	14.29%	环比	↑
净吸纳量	-1,200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

## 四大核心区域

总存量: 188.8 万平方米 (2021Q1)



# 大连零售市场

## 未来供应和租赁成交

### 未来供应 (2021-2023)

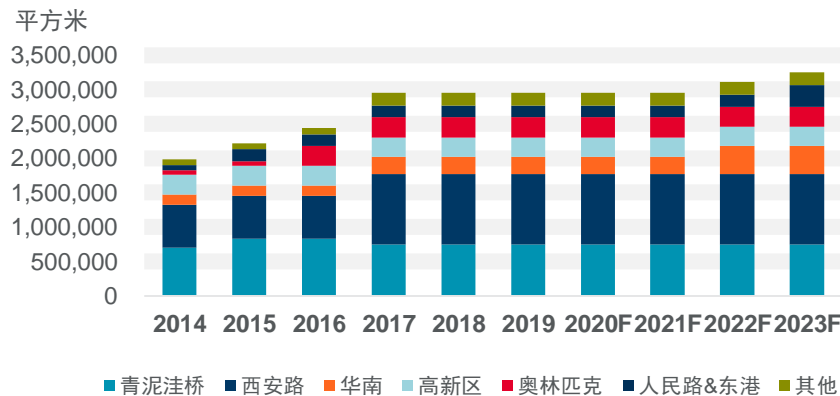


注：2021年预计暂没有优质商业项目入市。

### 主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
柏威年	青泥洼桥	DJI	80
柏威年	青泥洼桥	ADLV	120

### 年末存量 (按各区域市场划分)





# 大连零售市场

## 市场总结

### 概况



第一季度，大连市零售市场无新增供应入市，总存量依旧维持在188.8万平方米，且该存量或将维持至2021年底。



本季度，全市优质零售市场保持平稳，空置率环比上涨0.1个百分点至14.3%，平均租金稳定在每月每平方米人民币608.6元。



进入2021年，购物中心不断进行品牌调整与业态升级，跨界品牌与创新型业态持续进入购物中心，创造愉悦的购物体验，以满足年轻消费者复合多元化需求。

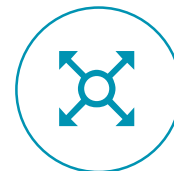
### 展望



未来一年，虽无新增供应投放市场，但在结合区域特色和商圈属性的基础上，进行差异化、特色化的业态升级成为未来大连优质购物中心的主要趋势。



2022-2023年，将分别迎来华南商圈的万象汇项目和东港商圈中海海港城两大购物中心，将为市场带来29.6万平方米的优质零售空间，提升商圈的商业市场氛围的同时将为周边居民及消费者带来更多便利。



未来，消费习惯的升级与改变将不断促使各大购物中心创新变革，传统类零售业态如服饰类业态比例将下降，创新业态如轻餐饮业态将持续受到购物中心的青睐。

# 联系方式

## 冯其武

大连公司副总经理、东北区估价及顾问服务部主管  
[qiwu.feng@cushwake.com](mailto:qiwu.feng@cushwake.com)

## 王盛

大中华区副总裁、北中国区董事总经理  
[sean.s.wang@cushwake.com](mailto:sean.s.wang@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)

## 魏东

北中国区研究部主管  
[sabrina.d.wei@cushwake.com](mailto:sabrina.d.wei@cushwake.com)

中国大连市中山区中山路136号  
希望大厦1601—1602室  
Tel: +86 411 88865288  
[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2021年

