

杭州

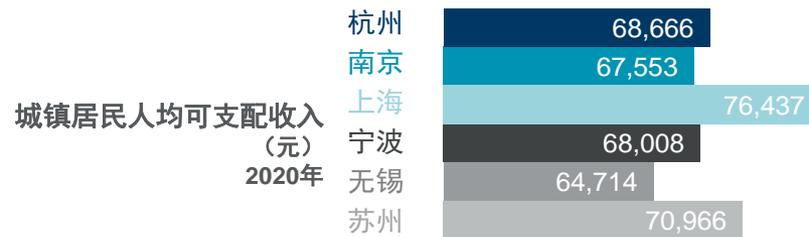
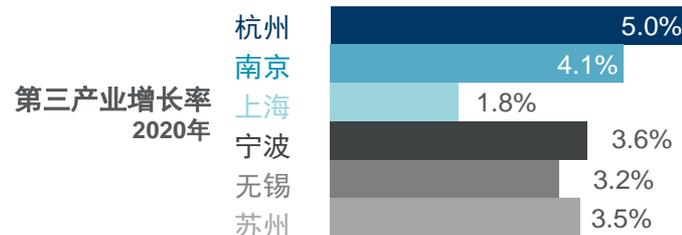
写字楼与零售市场概况

2021 第一季度

 CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

杭州宏观经济概况



注：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
江干区	滨江	2021年第一季度	商业	17,591	2,036	4.0	28,935	杭政储出[2020]73号
江干区	杭州中豪置业	2021年第一季度	商业	6,508	245	2.6	14,473	杭政储出[2020]72号
江干区	德信	2021年第一季度	商住	47,515	1,482	2.3	13,561	杭政储出[2020]77号
江干区	世茂	2021年第一季度	商住	50,977	1,742	3.0	11,392	杭政储出[2020]68号
西湖区	滨江	2021年第一季度	商业	35,104	886	3.5	7,212	杭政储出[2020]74号
拱墅区	杭州市运河综合保护开发建设集团	2021年第一季度	商业	9,783	194	3.0	6,618	杭政储出[2020]79号
拱墅区	杭州市运河综合保护开发建设集团	2021年第一季度	商业	9,727	193	3.0	6,618	杭政储出[2020]80号



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

杭州 甲级写字楼 市场概况

杭州写字楼市场

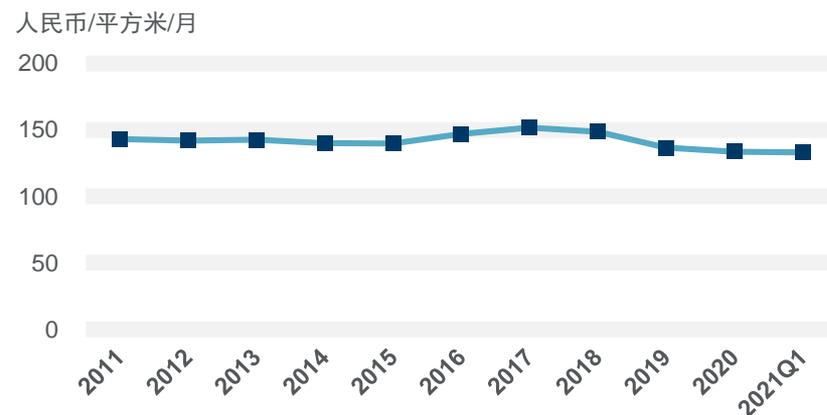
主要市场指标

存量	3,323,797 平方米	环比	↑
新增供应	45,000 平方米	环比	↓
平均租金	133.2元/平方米/月	环比	↓
空置率	12.4%	环比	↓
净吸纳量	44,800 平方米	环比	↓
资本估值范围	30,000-35,000 元/平方米	环比	→
预计收益范围	5.0%-5.5%	环比	→

新增供应, 净吸纳量和空置率



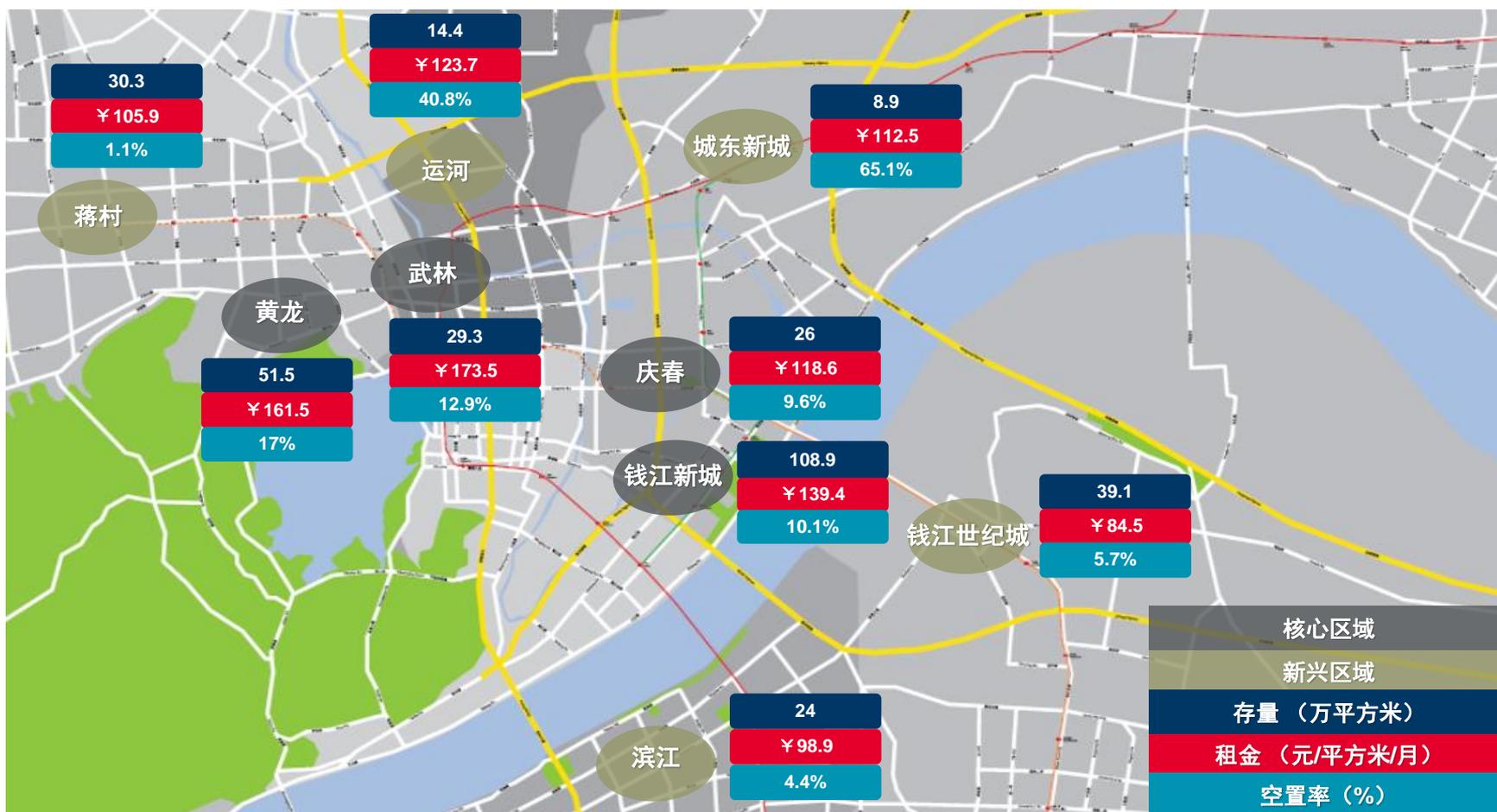
平均租金水平



写字楼市场各区域概况

八大主要区域

总存量: 332.4万平方米 (Q1 2021)

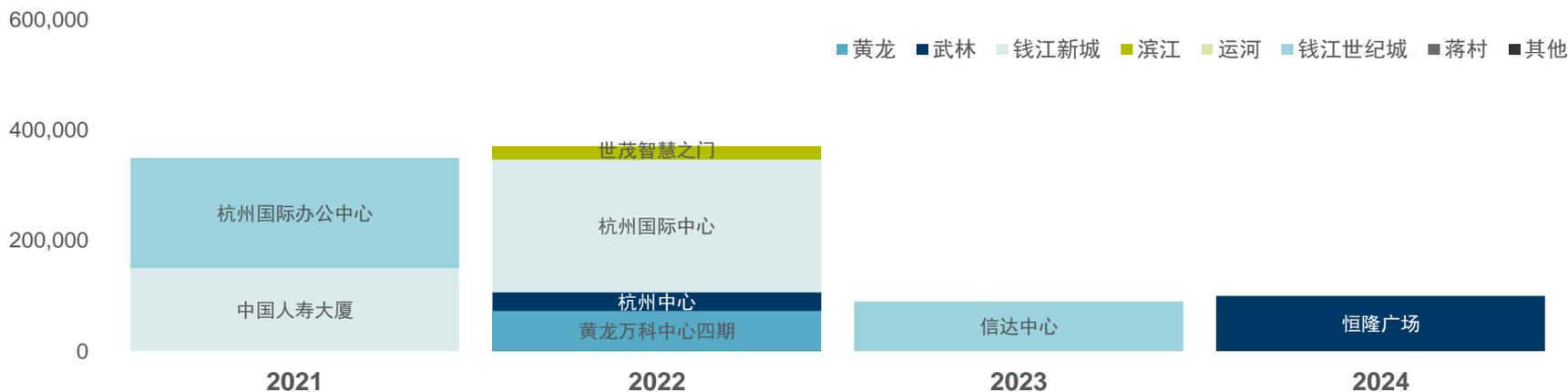


注：“平均租金”指基于建筑面积计算的写字楼租金面价（元/平方米/月）
戴德梁行研究部

杭州写字楼市场

未来供应和租赁成交

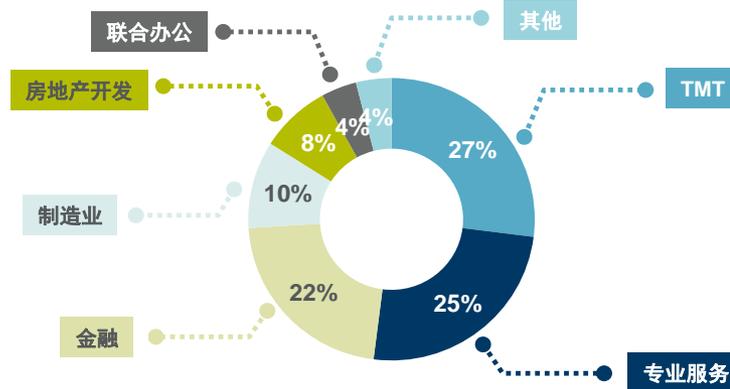
未来供应(2021-2024)



主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
西迪港	城东新城	梦想加	7,000
EFC	未来科技城	科技类公司	1,400
嘉华国际	黄龙	宁波银行	1,000

租赁成交比例 (按产业类型划分)



杭州写字楼市场

市场总结

概况



本季度，杭州甲级写字楼市场迎来环翼城的交付，该项目位于城东新城商圈，其体量为45,000平方米。至此，市场的总存量攀升到332.4万平方米。



由于国内经济的稳步复苏和租赁需求的持续回暖，一季度全市甲级写字楼的空置率相比去年同期下降了3.6%，而净吸纳量同比上涨了53.2%。分区域来看，本季度核心商圈的净吸纳量占比全市的34.7%，而非核心商圈的净吸纳量占比高达65.3%。



从租金方面来看，写字楼业主们继续提供优惠的租金水平，以吸引更多的租户入驻。本季度，杭州甲级写字楼整体租金相比去年同期下降了1.3%，录得人民币133.2元/平方米/月。其中，核心商圈的平均租金为人民币148.4元/平方米/月，而非核心商圈的平均租金为人民币100.6元/平方米/月。

展望



截至2024年末，杭州甲级写字楼市场预计将迎来91.1万平方米的新增供应，其中包括中国人寿大厦、黄龙万科中心四期和杭州中心。届时，杭州甲级写字楼的总存量有望达到423.5万平方米。随着市政建设的不断完善，品质项目的陆续交付和产业资源的有序导入，非核心商圈的商业价值将不断凸显，这将吸引更多优质企业和高端人才的入驻。



短期内，在项目供应过剩和租赁需求放缓的双重影响下，杭州甲级写字楼市场的空置率将呈现小幅攀升的态势，租金将面临一定的下行压力。中长期来看，杭州十足的经济韧性、良好的营商环境和巨大的市场潜力将推动甲级写字楼市场的可持续性发展。



从租户结构来看，短期内金融业、专业服务业和TMT行业仍将是杭州甲级写字楼市场最主要的租赁需求来源。值得一提的是，在疫后新的市场形势之下，联合办公行业得益于灵活的租赁条件，可控的租赁成本和完善的办公服务，有望出现明显的客户回流趋势。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

杭州 优质零售 市场概况

杭州零售市场

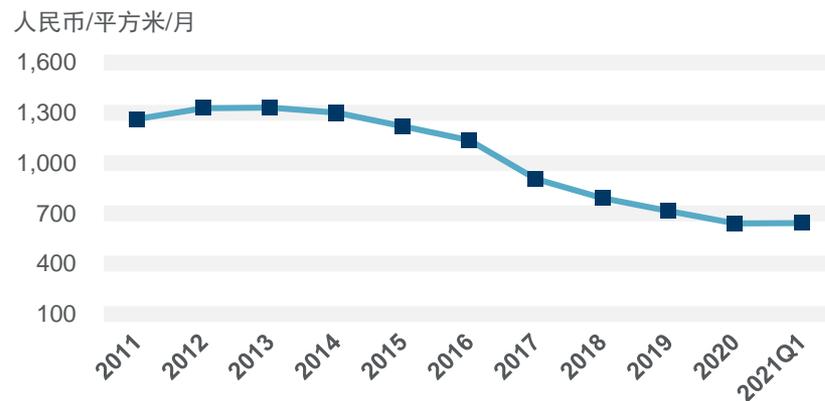
主要市场指标

存量	4,455,070 平方米	环比	↑
新增供应	30,000 平方米	环比	↓
平均租金	642.7元/平方米/月	环比	↑
出租率	93.7%	环比	↓
净吸纳量	14,770平方米	环比	↓

新增供应, 净吸纳量和出租率



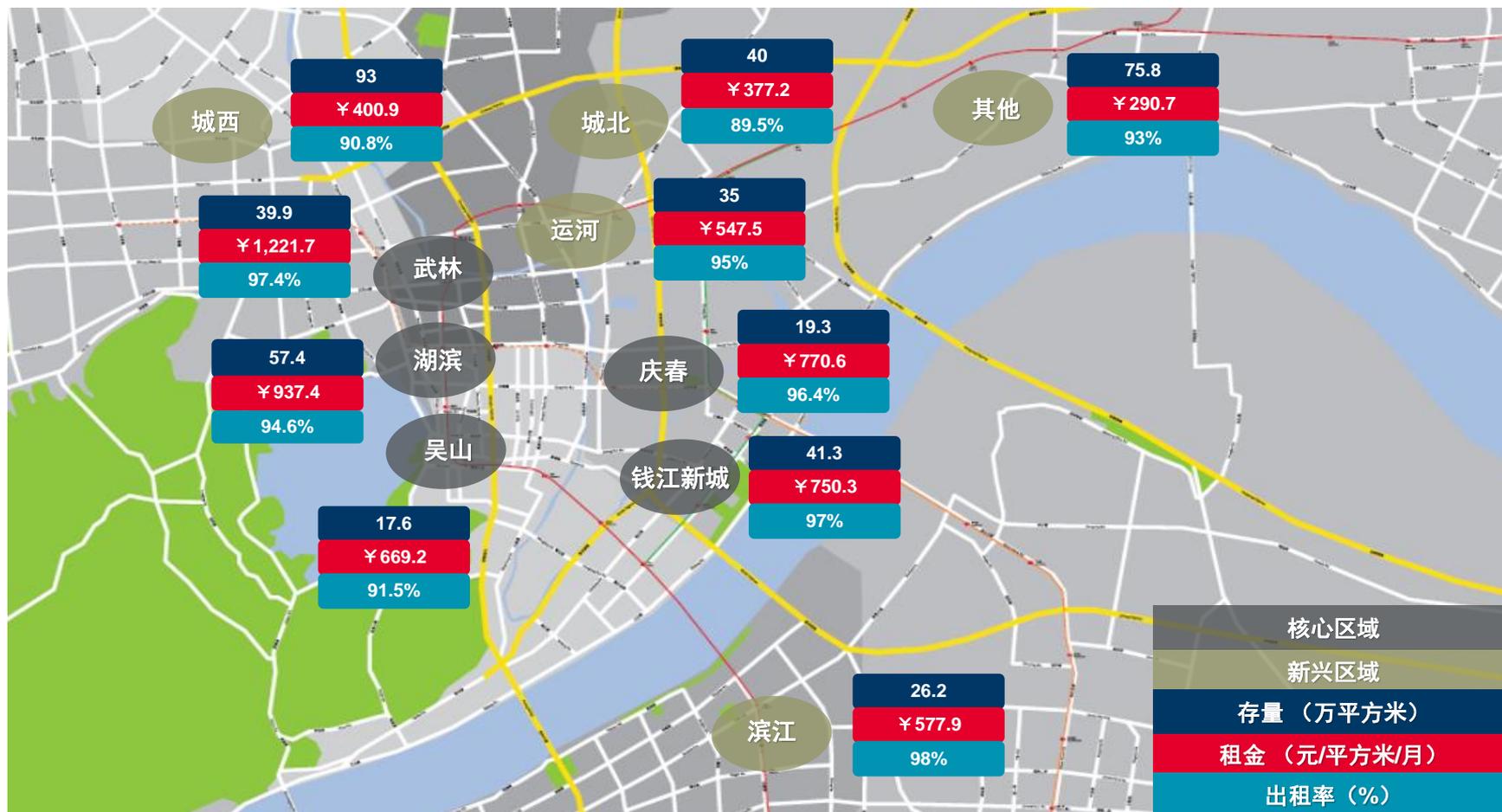
平均租金水平



零售市场各区域概况

十大主要区域

总存量: 445.5万平方米 (Q1 2021)



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。

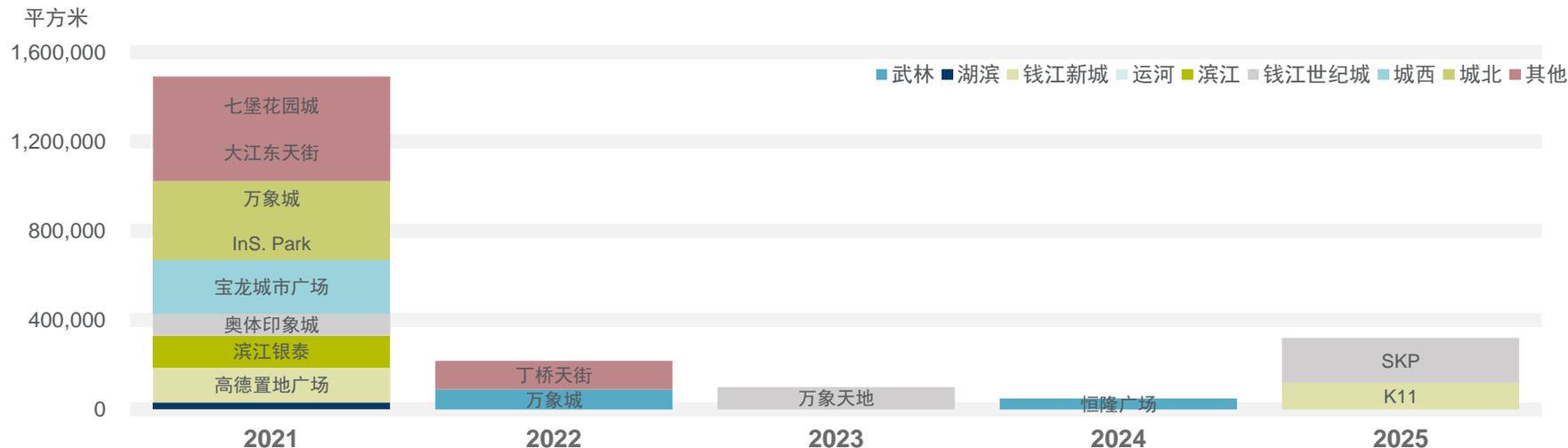
戴德梁行研究部

来源: 戴德梁行研究部 11

杭州零售市场

未来供应和租赁成交

未来供应 (2021-2025)



主要新店开幕

项目名称	商圈	租户
杭州大厦	武林	科丽妍
之江银泰	之江	爪爪联萌
宝龙城	滨江	百度

新增供应 (按各区域市场划分)



杭州零售市场

市场总结

概况



本季度，杭州优质零售市场迎来湖滨88的开门迎客，新添体量30,000平方米。至此，全市优质零售物业的总体存量调整至445.5万平方米。本季度，全市优质零售物业的首层平均租金录得人民币642.7元/平方米/月；出租率环比基本持平，录得93.7%；而净吸纳量录得14,770平方米。



新开业的湖滨88项目位于湖滨商圈的黄金位置，且毗邻西湖，是一座以打造年轻潮流圈层文化为主的全新概念的商业综合体。项目集合了大牌旗舰店、网红美妆、潮流服饰、特色餐饮等，其引入的主力店品牌有：OPPO 旗舰店、索尼直营旗舰店、完美日记、熹燃、Pad自助购衣店Dress Ease等。



商业业态方面，“她经济”蓬勃发展。例如，杭州大厦引入了Biologique Recherche原液之谜、科丽妍、妮瑞斯等高端护肤品牌，以促进女性顾客线下消费的升级。此外“宠物经济”逆流而上。例如，为迎合千禧一代宠物主的情感消费需求，之江银泰引进了一家一站式宠物生活馆——爪爪联萌。

展望



2021年，杭州优质零售市场预计将迎来十余座购物中心正式开业，商业体量约149.2万平方米。其中，非核心商圈的体量占比高达87.3%，主要优质项目有，七堡花园城、江东天街、InS.Park等。然而，考虑到新型冠状病毒疫情的不确定性、建设工程进度延缓、项目招商困难、企业自身战略调整等一系列因素，2021年拟开出的十余个商业项目中，预测延期的不在少数。



1月18日，钱江世纪城管委会与北京华联集团正式签约，宣布了杭州SKP项目落地钱江世纪城。SKP的入驻，将填补杭州钱塘江南岸高端商业综合体的空白。作为2022年杭州亚运会主战场的钱江世纪城，其板块价值势必得到提升。与此同时，杭州有望迎来更加多元的商业格局和丰富的消费场景。



从政府政策方面来看，2021年1月，杭州政府发布了《建设国际消费中心城市三年行动计划（2021—2023年）》。该计划明确提出，未来三年，杭州将加快建设全球智慧消费体验中心、时尚消费资源集聚地、知名休闲目的地，建成立足国内、面向亚洲、辐射全球的国际消费中心城市。可以预见，政府背书之下，杭州零售市场将迎来发展新契机。

联系方式

汤耀光

杭州、南京和合肥总经理

harris.yk.tong@cushwake.com

黎庆文

华东区董事总经理

kelvin.qw.li@cushwake.com

吴凡一

大中华区研究部宣传经理

maggie.wu1@cushwake.com

Shaun Brodie

大中华区租户研究主管

shaun.fv.brodie@cushwake.com

中国杭州市江干区钱江路1366号

华润大厦A座903室

Tel: +86 571 8577 9946

cushmanwakefield.cn

微信号：戴德梁行

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

