

沈阳

写字楼与零售市场概况

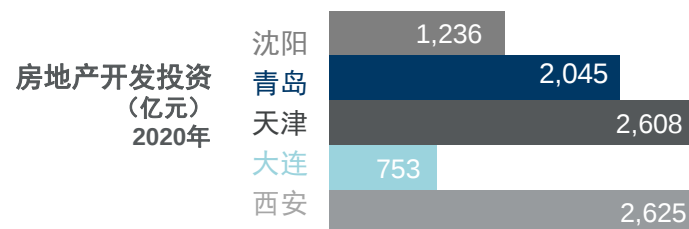
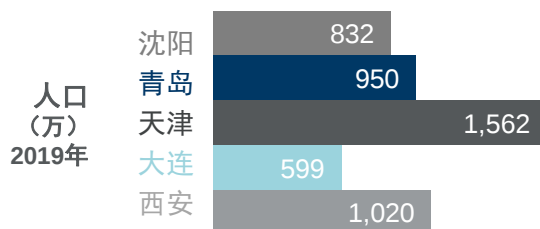
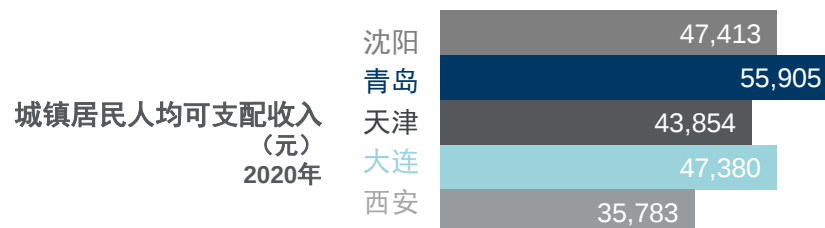
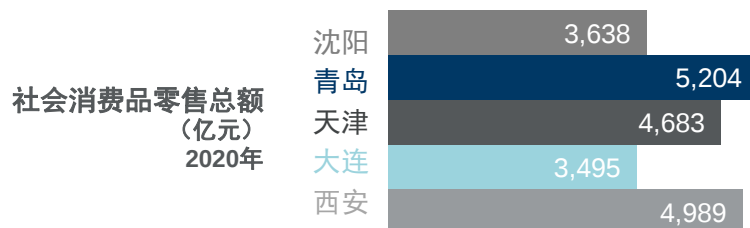
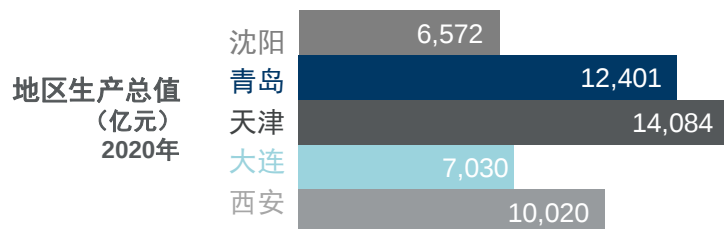
2021 第一季度



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

沈阳宏观经济概况



• 常驻人口统计口径为2019年数据，2020年政府未作发布

• 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 (万元)	容积率	楼面价 (元/平方米)	地块编号
经济技术开发区	沈阳中德城市发展有限公司	2021Q1	商业用地	44,180	8,557	2.6	745	ZD2020-008
大东区	沈阳嘉舜置业有限公司	2021Q1	居住用地	74,361	93,694	1	6,300	DD-2005
浑南区	沈阳英德尔电子有限公司	2021Q1	工业用地	32,609	1,595	1	489	HNG-1906
浑南区	沈阳联东金理实业有限公司	2021Q1	工业用地	83,340	4,075	1	489	HNG-2036
浑南区	沈阳风驰软件股份有限公司	2021Q1	工业用地	24,700	1,208	1	489	HNG-2037
浑南区	沈阳朗营置业有限公司	2021Q1	工业用地	31,799	1,933	1	608	HNG-2024
沈河区	沈阳华润润家养老服务公司	2021Q1	居住用地	20,207	49,213	1	9,020	2021-001
沈北新区	沈阳龙福山纪念园有限公司	2021Q1	公共设施用地	11,809	2,078	不设限	1,760	沈北2020-033
沈北新区	沈阳龙福山纪念园有限公司	2021Q1	公共设施用地	3,209	564	不设限	1,760	沈北2020-034



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

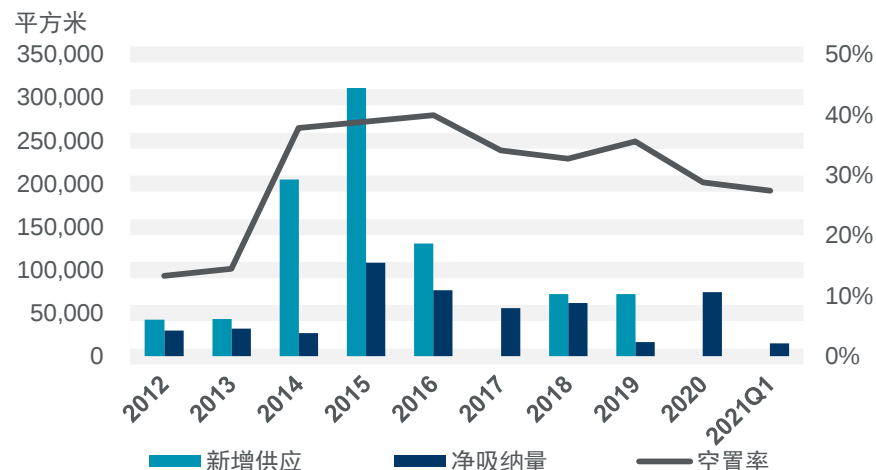
沈阳 甲级写字楼 市场概况

沈阳写字楼市场

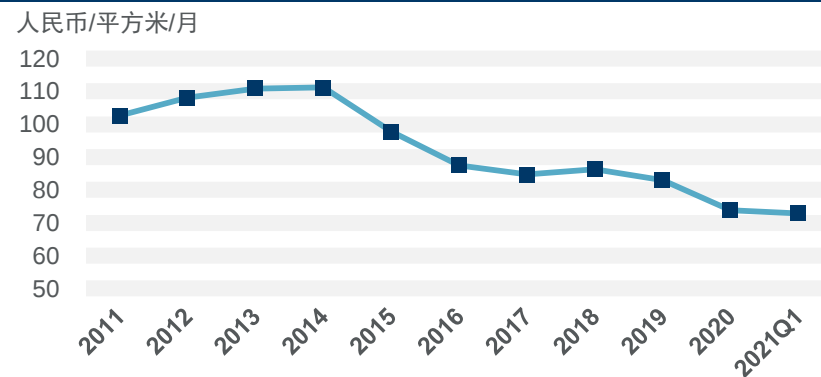
主要市场指标

存量	1,098,075 平方米	环比	→
新增供应	0 平方米	同比	→
平均租金	72.9元/平方米/月	环比	↓
空置率	27.4%	环比	↓
净吸纳量	14,618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



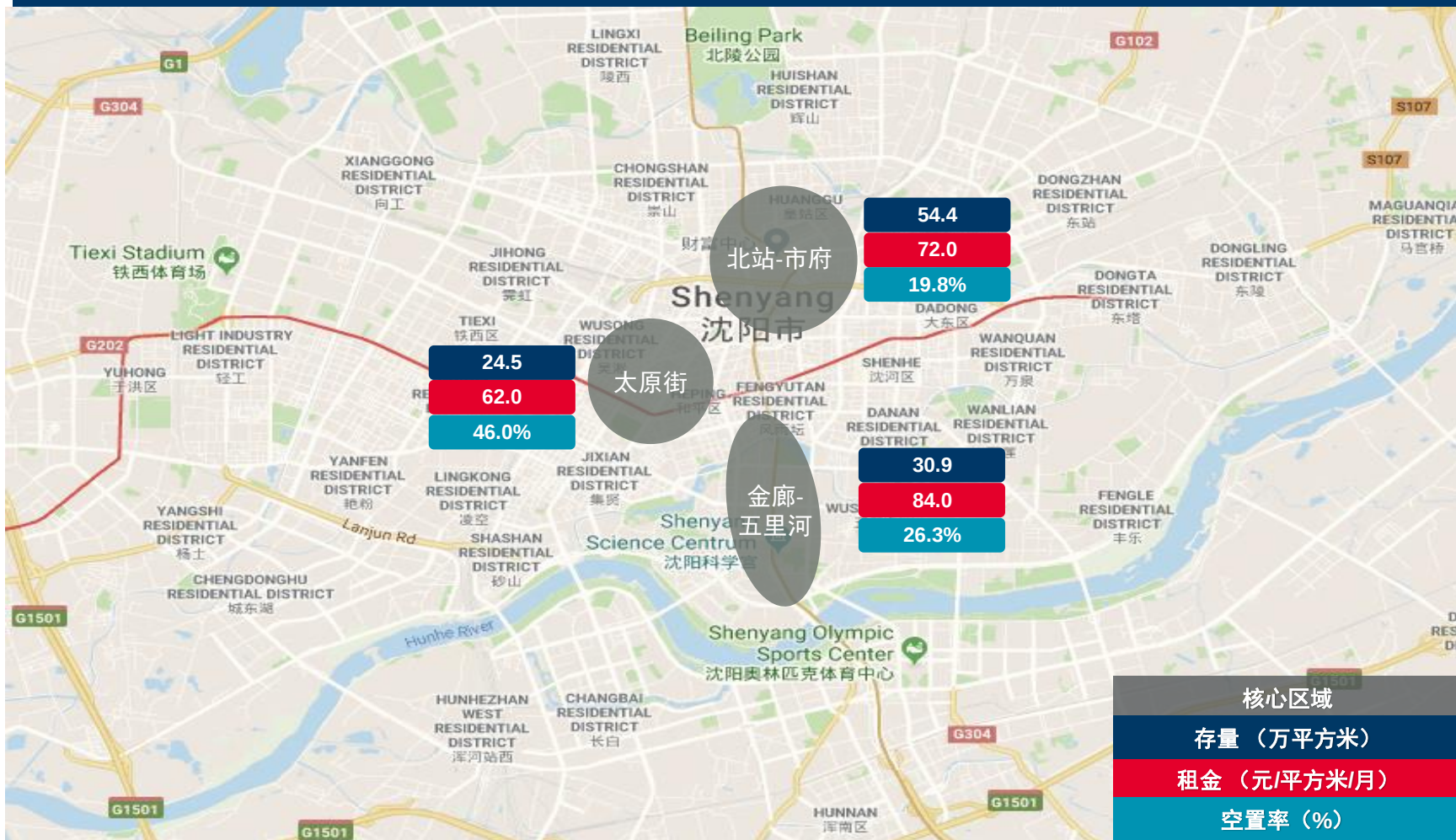
平均租金水平



写字楼市场各区域概况

三大核心区域

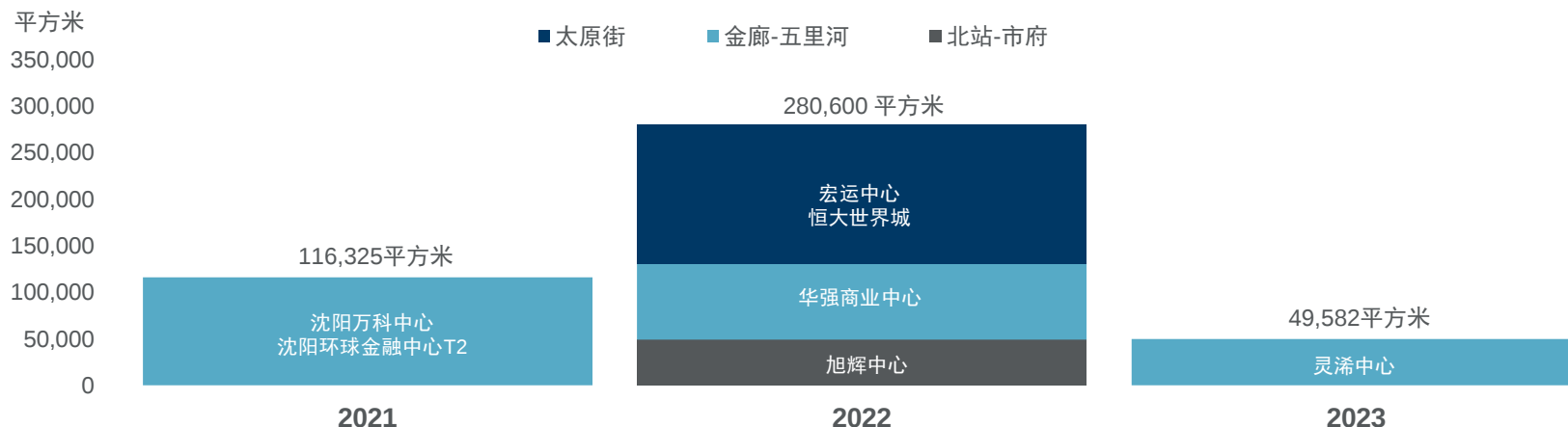
总存量:109.8万平方米 (Q1 2021)



沈阳写字楼市场

未来供应和租赁成交

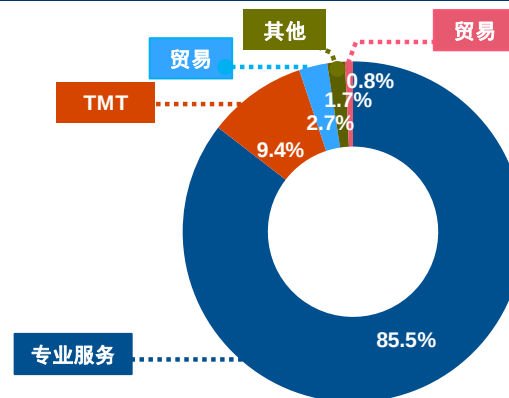
未来供应(2021Q2-2023)



主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
北约客置地广场	太原街	辽宁碳排放权交易中心有限公司	7,000
财富中心A座	北站—市府	橙心优选	640
新地中心1号楼	北站—市府	百草益寿	560

租赁成交比例 (按产业类型划分)



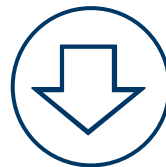
沈阳写字楼市场

市场总结

概况



2021年一季度，沈阳甲级写字楼市场无新增项目入市，市场总存量与上季度持平，保持在109.8万平方米。



一季度，沈阳写字楼市场租赁成交逐渐回暖，甲级写字楼市场净吸纳量为14,618平方米，环比增长62%，拉动空置率环比下降1.4个百分点至27.4%。整体写字楼市场租金则继续小幅下探，环比下降1.2%至每月每平方米人民币约72.9元。



本季度，太原街板块迎来大宗成交，如辽宁碳排放权交易中心有限公司租赁北约客置地广场约7,000平方米的办公面积。至此，拉动专业服务业成交面积占有所有行业成交面积比例高达85.5%，位居各行业之首。

展望



2021年，沈阳甲级写字楼市场将将迎来约11.6万平方米新增供应，主要集中在金廊-五里河商圈，新项目的入市将加剧市场竞争，同时整体市场空置率也将被推高。



京沈高铁的开通将为沈阳商业地产市场带来新契机。政府层面京沈对接加深，部分京企将尝试布局东北，届时将为沈阳写字楼市场带来机会。从政策导向及区域性发展来看，金融、专业服务及科技类行业将有更进一步的发展空间。



市场标杆写字楼项目运营重心已由提升入住率转向优化楼宇租户结构。伴随市场竞争性环境的加剧，业主方将更多的视角投放在楼宇的高质量及可持续发展上，以期综合性提高楼宇的持久竞争力。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

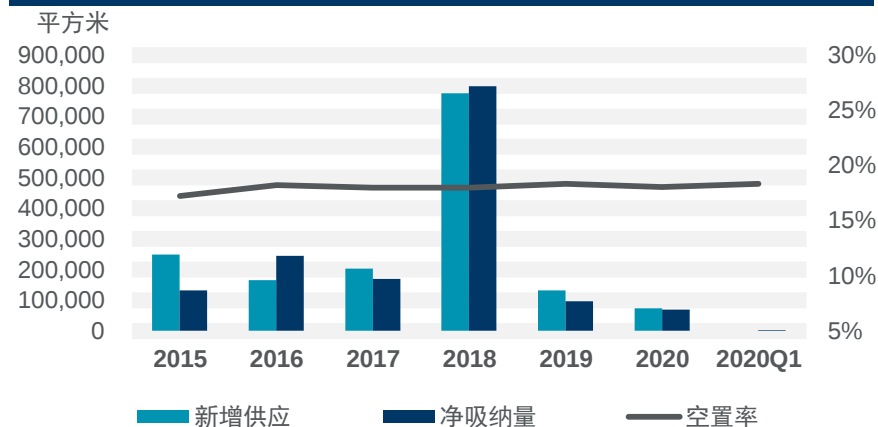
沈阳 优质零售 市场概况

沈阳零售市场

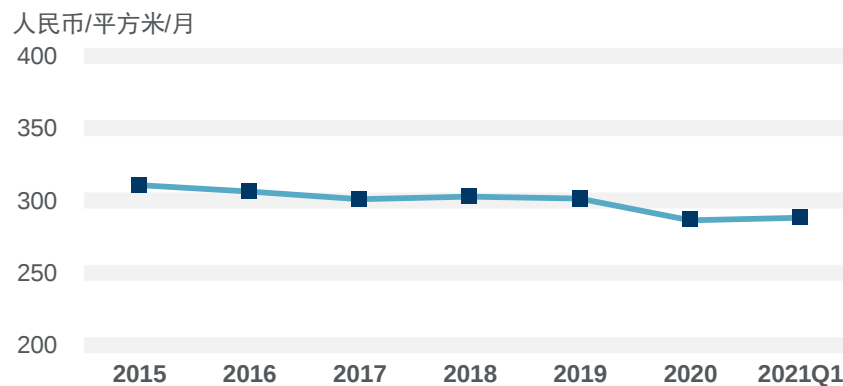
主要市场指标

存量	4,965,251平方米	环比	→
新增供应	0平方米	同比	→
平均租金	288元/平方米/月	环比	↑
空置率	18.04%	环比	↓
净吸纳量	496.72平方米	同比	↓

新增供应, 净吸纳量和空置率



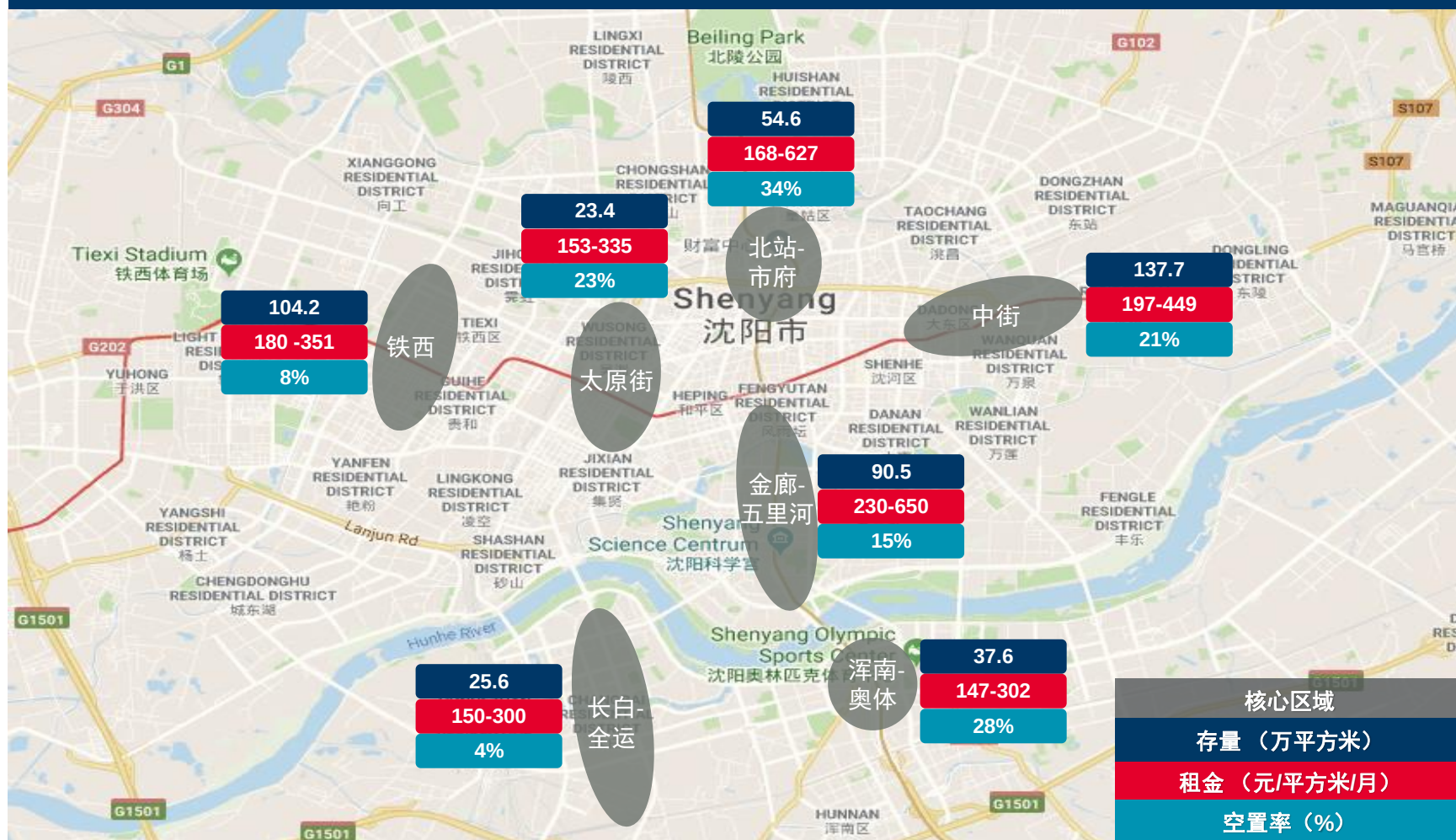
平均租金水平



零售市场各区域概况

六大核心区域

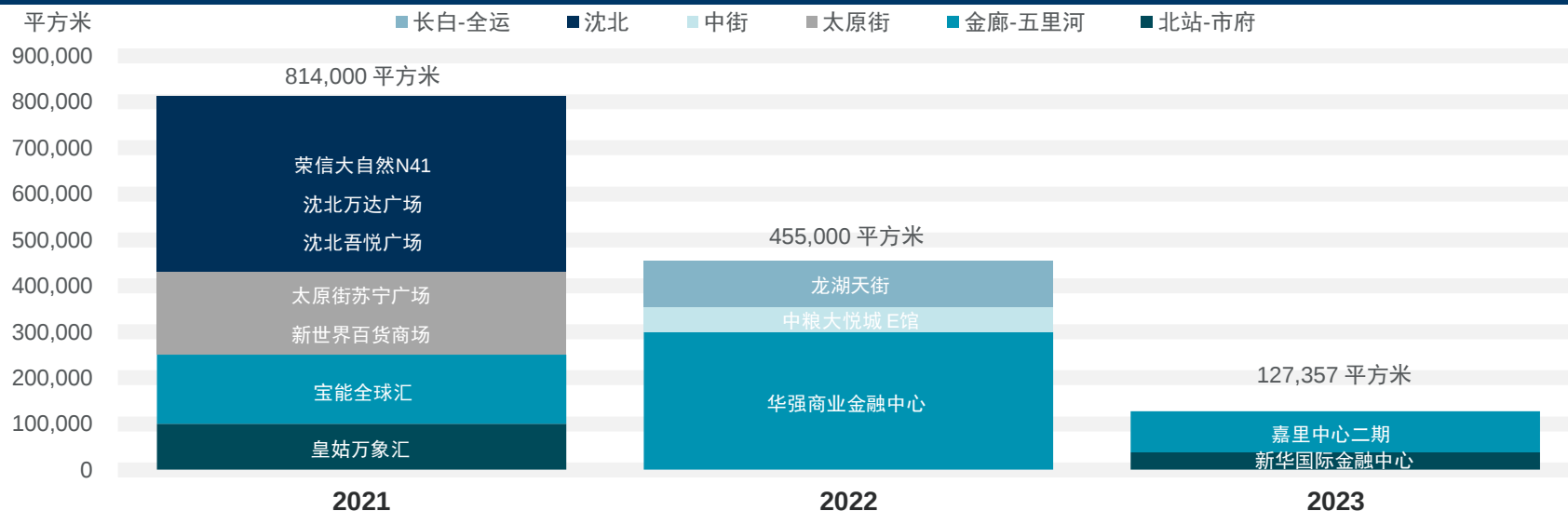
总存量:496.5万平方米 (Q1 2021)



沈阳零售市场

未来供应和租赁成交

未来供应 (2021Q2-2023)



主要新店开幕

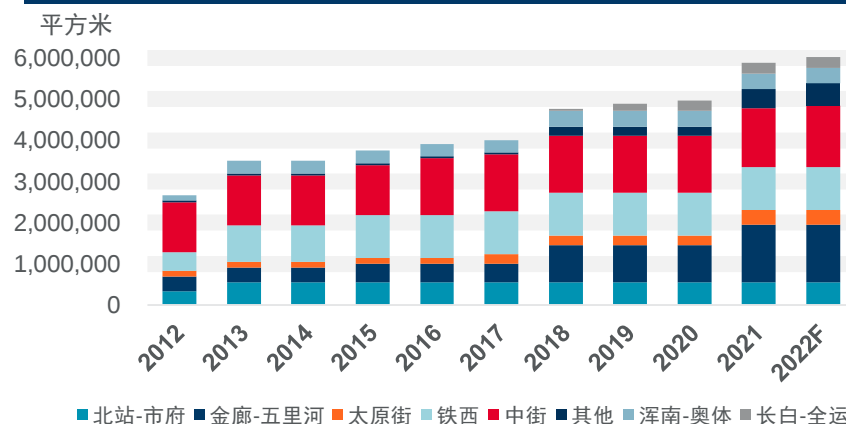
项目名称	商圈	租户	类型
万象城	金廊-五里河	% Arabica	餐饮
万象城	金廊-五里河	湘爱	餐饮
万象城	金廊-五里河	wish梧桐	餐饮
市府恒隆	金廊-五里河	Christian Louboutin	时尚零售
中街·盛京龙城	中街	明湖春	餐饮

戴德梁行研究部

2022

2023

年末存量 (按各区域市场划分)

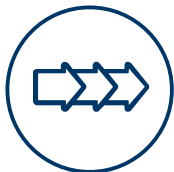


来源: 戴德梁行研究部 12

沈阳零售市场

市场总结

概况



2021年第一季度，沈阳零售市场未迎来新项目入市，全市优质零售项目存量与上季度持平，约496.5万平方米。



本季度，沈阳零售市场优质购物中心平均租金出现小幅度回升，环比上升0.1%至每月每平方米人民币288元。随着疫情的缓解，零售市场活跃度也有所回升，空置率小幅下降至18.04%。



疫情过后，为激发市场活力，沈阳零售市场各商场都在积极适应消费新趋势构造自身特色及差异化优势。首店的引进依然是各项目的重点发展方向。本季度，新店开业的品牌以餐饮类为主。其中，位于金廊-五里河商圈的万象城表现突出，引进了东北首家%Arabica、Wish梧桐。

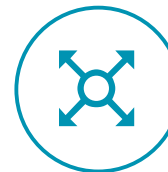
展望



2021年市场将迎来一轮供应小高峰，有8个项目计划投放市场，若均能如期入市，将为沈阳零售市场带来超过80万平方米的新增零售空间。



未来3年，沈阳零售市场的新增供应将集中在沈北、全运、皇姑等板块。华润、龙湖、万达等全国性的开发商均已在这些区域进行积极的布局，这些项目入市后将进一步激发区域内商业市场的活力，满足区域内居民的消费需求。



2021年，沈阳将持续推进轨道交通的建设，完善城市功能建设。相信随着沈阳轨道交通建设进程的推进，其沿线的商业氛围将逐步提升。同时，现有的商业空白区域将逐渐被填充，为城市商业市场发展带来利好。

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

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2021年

