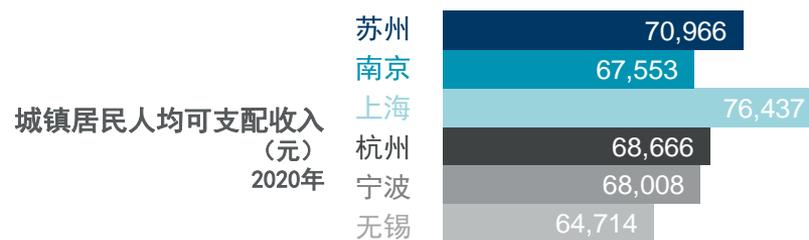
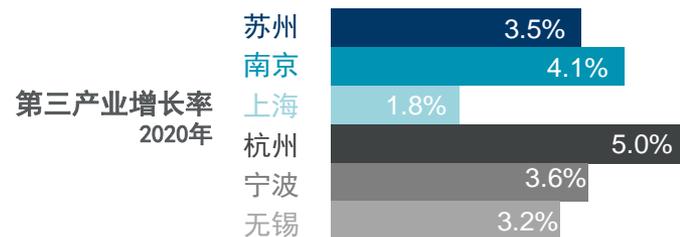


苏州

写字楼与零售市场概况

2021 第一季度

苏州宏观经济概况



注：2020年开展第七次全国人口普查，相关数据将于2021年4月份后统一发布

* 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 (百万元)	容积率	楼面价 (元/平方米)	地块编号
相城区	苏州润元经济发展有限公司	2021年第一季度	商业/办公用地	14,244	136.7	≤3	3,199.94	苏地2021-WG-13号
工业园区	苏州工业园区胜浦邻里中心 开发有限公司	2021年第一季度	商业/办公用地	24,999.61	62.5	≥2.0且 ≤2.5	1,000.01	苏园土挂(2020)04
张家港市	大连一方地产有限公司	2021年第一季度	商业/办公用地	11,284.15	25.4	≤1.3	1,730.8	2016-B20-E-1
吴江区	凯伦控股投资有限公司	2021年第一季度	商业/办公用地	13,593.8	24.9	≤1.30	1,410	WJ-J-2020-033



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

苏州 甲级写字楼 市场概况

苏州写字楼市场

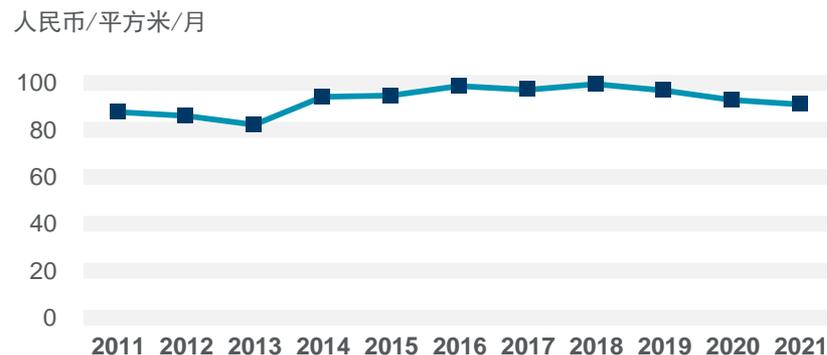
主要市场指标

存量	2,217,294 平方米	环比	■
新增供应	0 平方米	同比	■
平均租金	90.9元/平方米/月	环比	↓
空置率	23.3%	环比	↓
净吸纳量	38,918平方米	同比	↑
资本估值范围	17,000-34,000 元/平方米	环比	■
预计收益范围	3.7%-5.2%	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：2,217,294平方米，建筑面积（2020年第一季度）



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

来源：戴德梁行研究部

苏州写字楼市场

未来供应和租赁成交

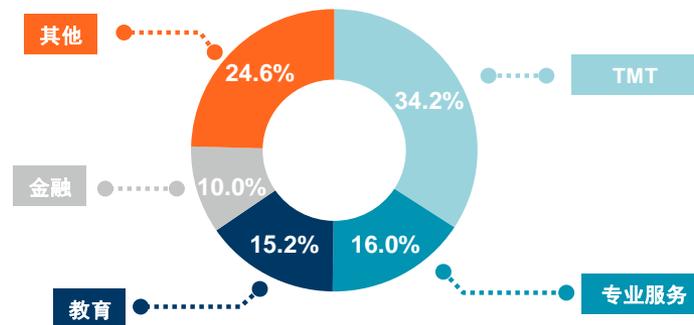
未来供应(2021年-2024年)



主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积（平方米）
协鑫广场	工业园区	华为	2,100
协鑫广场	工业园区	掌门教育	2,100
太平金融大厦	工业园区	贝壳	1,200
协鑫广场	工业园区	国华人寿	700

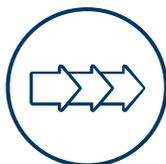
租赁成交比例（按产业类型划分）



苏州写字楼市场

市场总结

概况



2021年一季度没有新的写字楼供应入市。龙湖中心已经开启预招商，2021年陆续将有更多新的优质楼宇进入市场。



一季度，TMT、律所为代表的专业服务公司和金融企业也相对活跃。此外，多样的培训教育行业也占据了一部分市场需求。苏州市场整体净吸纳量一季度录得38,918平方米。市场平均空置率下降到23.3%。



尽管一些核心位置的项目租金在本季度有所上涨，但更多的项目降低了租金报价，因此苏州甲级写字楼的整体平均租金降至每月每平方米90.9元。

展望



2021年苏州将迎来优质写字楼供应的入市小高峰，将进一步提升苏州湖东和高新区的供应质量和商务氛围。不少开发商还在积极布局苏州市场，未来在工业园区及一些非核心区将有更多项目入市。



苏州自贸区的金融改革进一步深化，未来通过自贸区的跨境贸易往来将更加便捷，有利于吸引更多金融、专业服务公司入驻。而国家六部委近日公布《长三角G60科创走廊建设方案》，进一步推进制造业、金融服务业等现代产业升级，长三角更多创新型企业发展速度预计将加快，届时优质办公的需求有望进一步增加。



目前苏州的写字楼供应仍在迅速增长的阶段，不少业主对高品质租户的渴望使得市场租金的平均报价仍有走低的潜在趋势，但随着疫情后经济复苏的态势，办公需求的回升，租金有望逐步趋稳。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

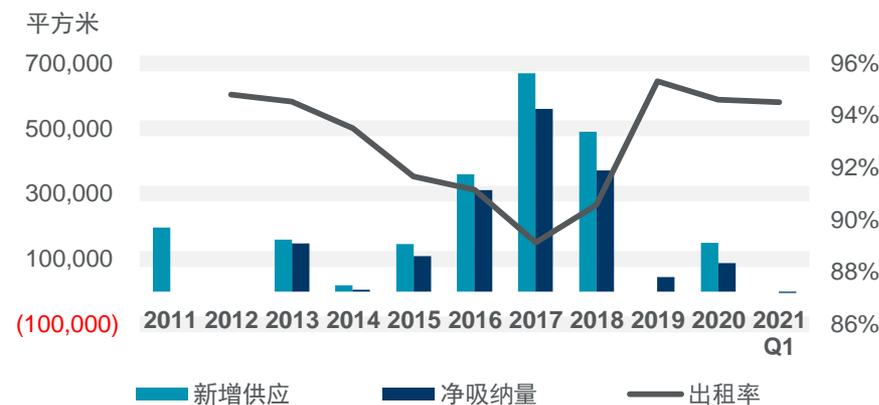
苏州 优质零售 市场概况

苏州零售市场

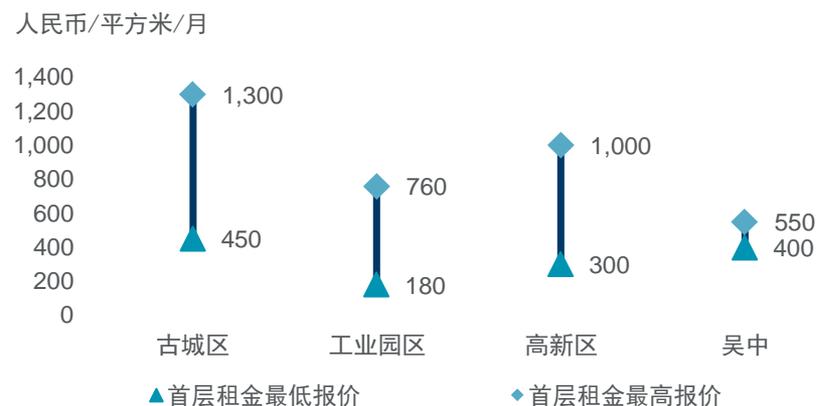
主要市场指标

存量	3,018,000 平方米	环比	↑
新增供应	0 平方米	同比	-
租金水平	180-1,300元/平方米/月	环比	↓
出租率	94.5%	环比	↓
净吸纳量	-3,300 平方米	同比	↓
资本估值范围	8,500-35,000 元/平方米	环比	-
预计收益范围	3.9%-6.0%	环比	↓

新增供应, 净吸纳量和出租率



租金水平



零售市场各区域概况

六大核心商圈

总存量: 3,018,000 平方米 (2021年第一季度)



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

苏州零售市场

未来供应和租赁成交

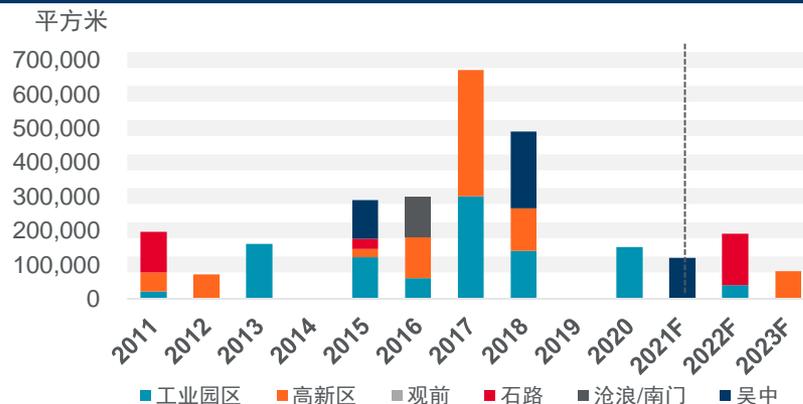
未来供应 (2021年-2024年)



主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
狮山天街	高新区	朱雀打边炉	210
苏州中心	金鸡湖	贤合庄卤味火锅	150
苏州中心	金鸡湖	STAYREAL服饰	80
苏州人民商场	观前街	好多蛋 SUPER EGGS	20

新增供应 (按各区域市场划分)



苏州零售市场

市场总结

概况



2021年一季度，没有新的供应进入市场。因此，苏州零售市场总存量仍为301.8万平方米。



一季度，之前装修的新店大都如期开业，但还有商场正在调整品牌升级环境，因此市场净吸纳量约为-3,300平方米。因此，整体空置率小幅上升至5.5%，而整体平均月租水平下降至560.9元/平方米。



消费活动在政府推出的消费券和数字人民币红包的刺激下进一步复苏。受到国家防疫政策影响，2021年留在苏州本地度过春节假期的消费者较往年更多。餐饮品牌在一季度最为活跃。电影院在进入2021年后已经逐步恢复到疫情前的水平。观影已成为苏州的一种新年俗。

展望



东吴天街预计秋季开业，这一地铁上盖综合体将进一步提升吴中区居民的购物体验。



由于苏州毗邻上海，苏州本地消费者一直对消费体验有很高的期待。因此，苏州本地的商场必须努力跟上新的消费趋势，以挖掘本地消费潜力。一季度已有不少快闪活动来吸引本地消费者延长在购物中心的消费时间。



此外，为了提升城市的购物体验，许多主要商场升级或正在着手升级设施和品牌，以吸引客流。一季度美罗百货首次引入裸眼3D广告屏，不少商场也都已设置AR/VR娱乐体验场所。未来，还会有更多科技手段来营造更多消费场景来满足各类消费者的需求。

联系方式

黎庆文

华东区董事总经理

kelvin.qw.li@cushwake.com

杨婕

苏州公司副总经理

janice.yang@cushwake.com

Shaun Brodie

华东区业务拓展服务团队主管

shaun.fv.brodie@cushwake.com

吴凡一

大中华区研究部宣传经理

maggie.wu1@cushwake.com

中国江苏省苏州市苏州工业园区苏州中心D座807

Tel : +86 512 62983690

www.cushmanwakefield.cn

微信公众号: 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

