

沈阳

写字楼与零售市场概况

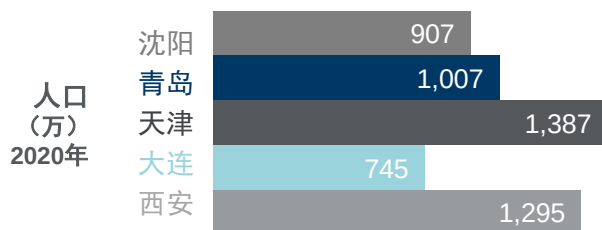
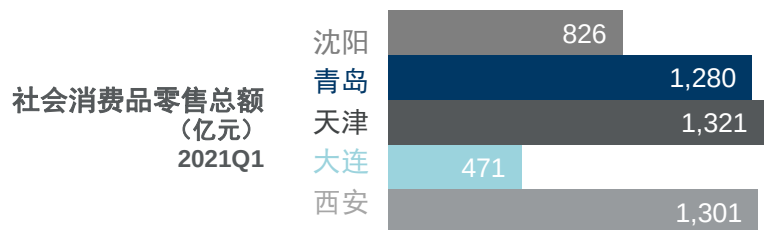
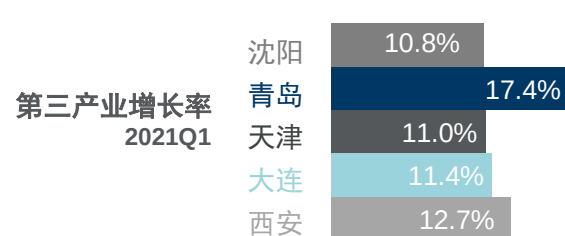
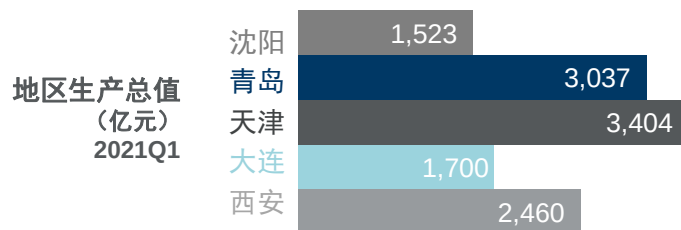
2021 第二季度



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

沈阳宏观经济概况



- 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
- *为2020年四季度数据

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
沈河区	保利（长春）恒富房地产开发有限公司	2021Q2	商业用地、 二类居住用地	113,934	181,839	2	7,980	2021-003
皇姑区	沈阳卓信企业管理有限公司	2021Q2	商业用地、 二类居住用地	155,839	199,474	2	6,400	2021-004
皇姑区	沈阳润置企业管理有限公司	2021Q2	商业用地、 二类居住用地	125,706	259,583	2.5	8,260	皇姑2021-01
大东区	大连招源房地产有限公司	2021Q2	商业用地、 二类居住用地	112,954	170,787	2	7,560	DD-2103
大东区	富禹文化发展（沈阳）有限公司	2021Q2	商业用地、 二类居住用地	19,570	21,558	1.8	6,120	DD-2003
铁西区	沈阳德开禧阅翠园置业 服务有限公司	2021Q2	商业用地、 二类居住用地	8,020	10,787	2.5	5,380	TX2018-4
沈北新区	沈阳汇置盛世房地产开发有限公司	2021Q2	商业用地 二类居住用地	68,156	29,057	1.8	2,390	沈北2020-038
经济技术开发区	沈阳市房发保障房开发有限公司	2021Q2	商业用地 二类居住用地	27,854	9,124	1.8	1,820	ZD2021-001
皇姑区	沈阳万科美好家商贸有限公司	2021Q2	二类居住用地	75,869	104,360	1.8	7,670	2021-005



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

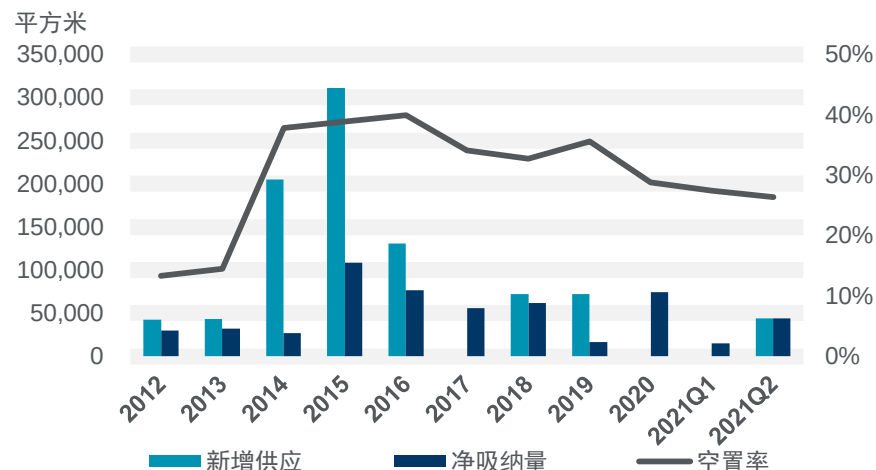
沈阳 甲级写字楼 市场概况

沈阳写字楼市场

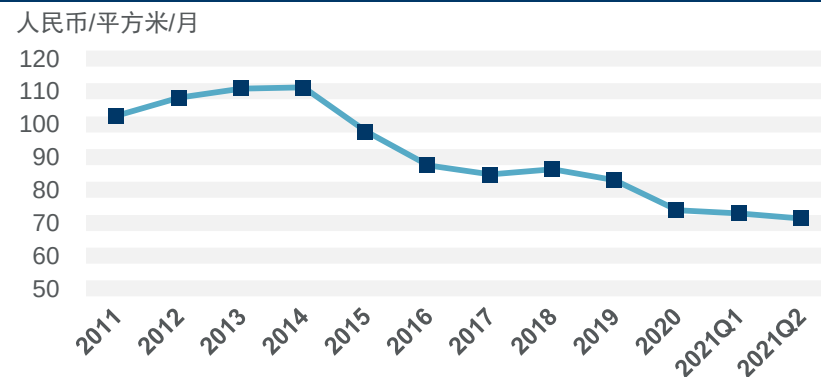
主要市场指标

存量	1,142,075 平方米	环比	↑
新增供应	44,000 平方米	同比	↑
平均租金	71.4元/平方米/月	环比	↓
空置率	26.39%	环比	↓
净吸纳量	43,847平方米	同比	↑

新增供应, 净吸纳量和空置率



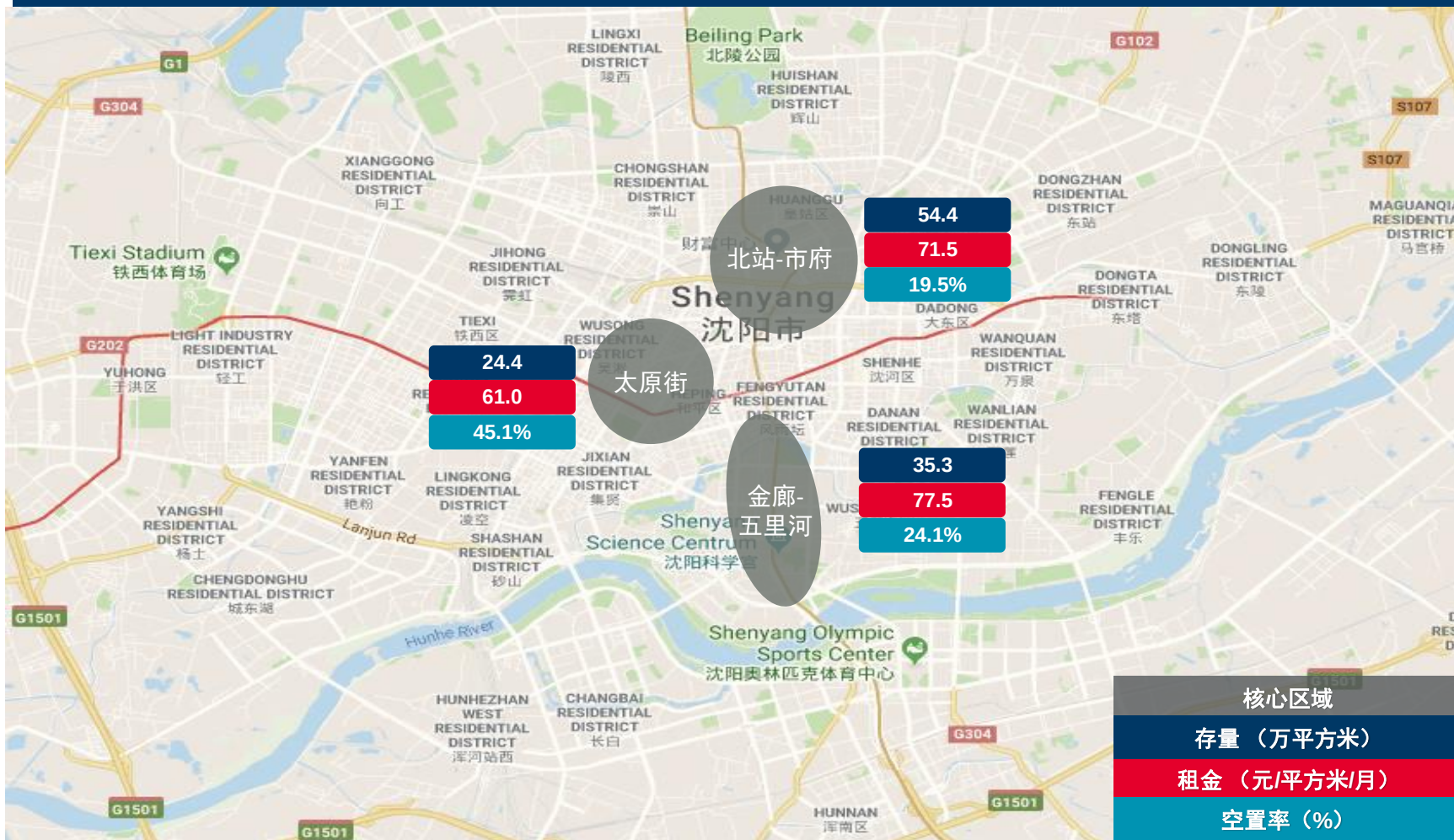
平均租金水平



写字楼市场各区域概况

三大核心区域

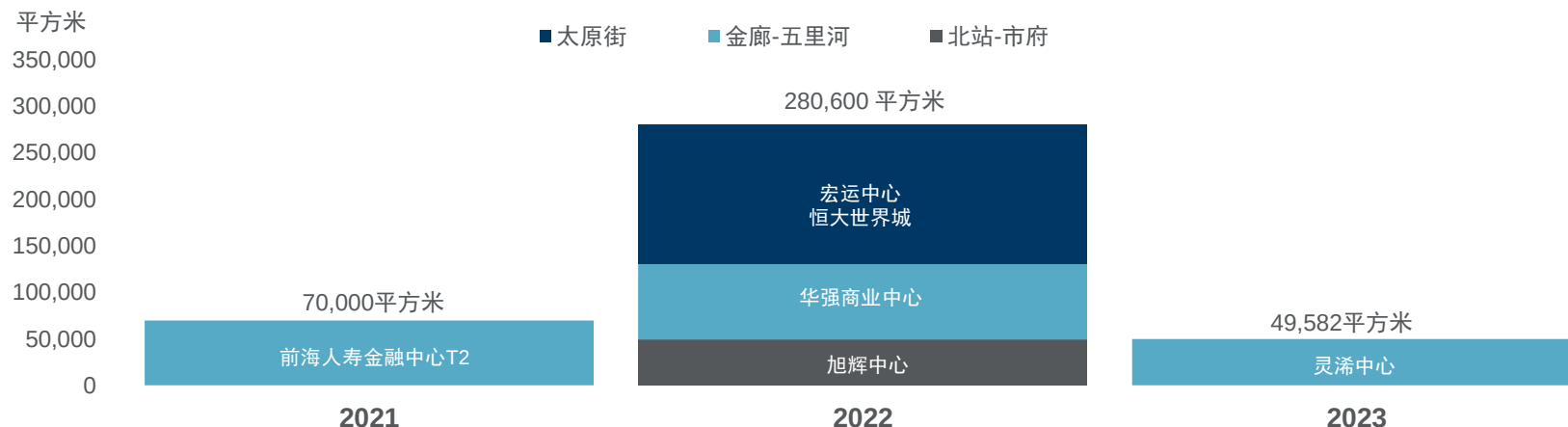
总存量:114.2万平方米 (Q2 2021)



沈阳写字楼市场

未来供应和租赁成交

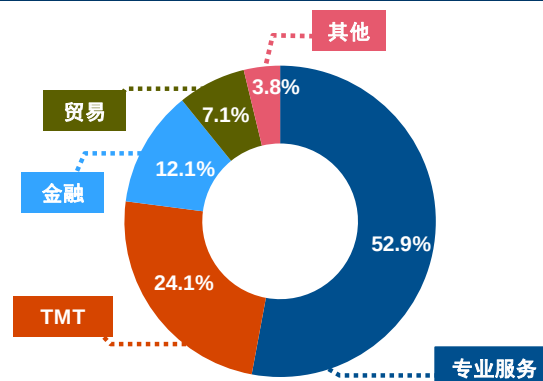
未来供应(2021Q3-2023)



主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
沈阳万科中心	金廊-五里河	猿辅导	20,000
嘉里中心B座	金廊-五里河	给力商贸	2,000
财富中心A座	北站—市府	橙心优选	372

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年第二季度，沈阳万科中心入市，为沈阳甲级写字楼市场带来约44,000平方米的新增供应，市场总存量增长至114.2万平方米。



二季度，由于新入市项目成交表现良好，带动市场净吸纳量上升至43,847平方米，环比增长200%；本季度市场空置率环比下降1个百分点至26.39%，受新供应项目及疫情反复影响，市场租金环比下降2.5%至每月每平方米人民币约71.4元。



二季度，线上教育行业在市场持续布局并释放出强劲租赁需求，成为金廊五里河板块甲级楼宇去化主要驱动力。本季度线上教育拉动专业服务业整体成交表现，其行业成交面积占总成交比例高达52.9%。



展望

2021年下半年，沈阳甲级写字楼市场将迎来位于在金廊-五里河板块约7万平方米新增供应，城市核心板块新增供应将增大业主方去化压力，加剧未来市场竞争。



未来短期内市场仍将处于租户市场，具备租金承担能力及抗风险的优质企业利用换址窗口期，积极向核心板块迁移，进行办公品质升级，未来市场租赁活跃度将维持稳定。



辽宁积极构建“一圈一带两区”区域发展新格局，沈阳将围绕中心城市建设目标，率先在制造业数字化、网络化、智能化改造上实现突破，这为沈阳写字楼市场带来机会。根据政策及发展规划导向，预计未来专业服务及科技类行业仍将为市场贡献大量需求。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

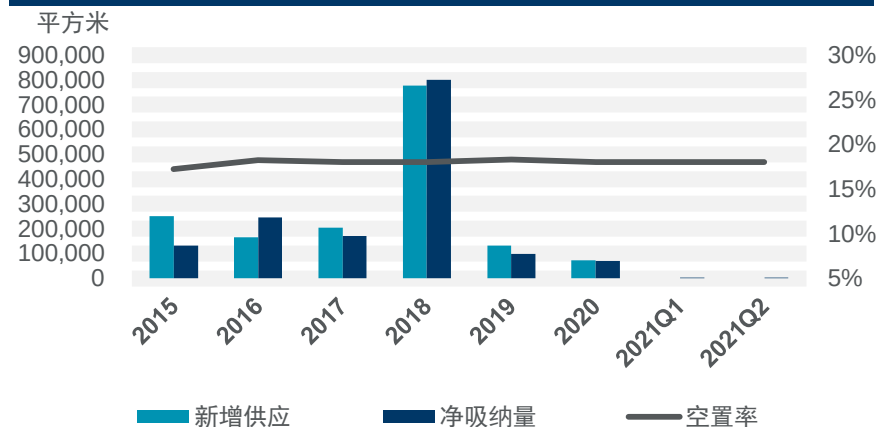
沈阳 优质零售 市场概况

沈阳零售市场

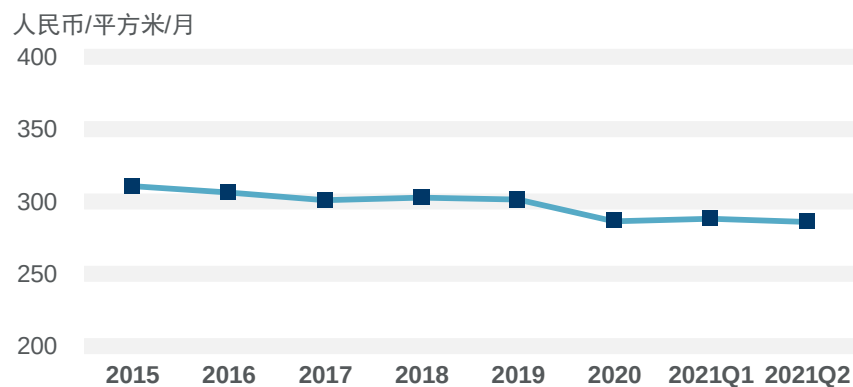
主要市场指标

存量	4,965,251平方米	环比	→
新增供应	0平方米	同比	→
平均租金	286元/平方米/月	环比	↓
空置率	18.03%	环比	↓
净吸纳量	497平方米	同比	↑

新增供应, 净吸纳量和空置率



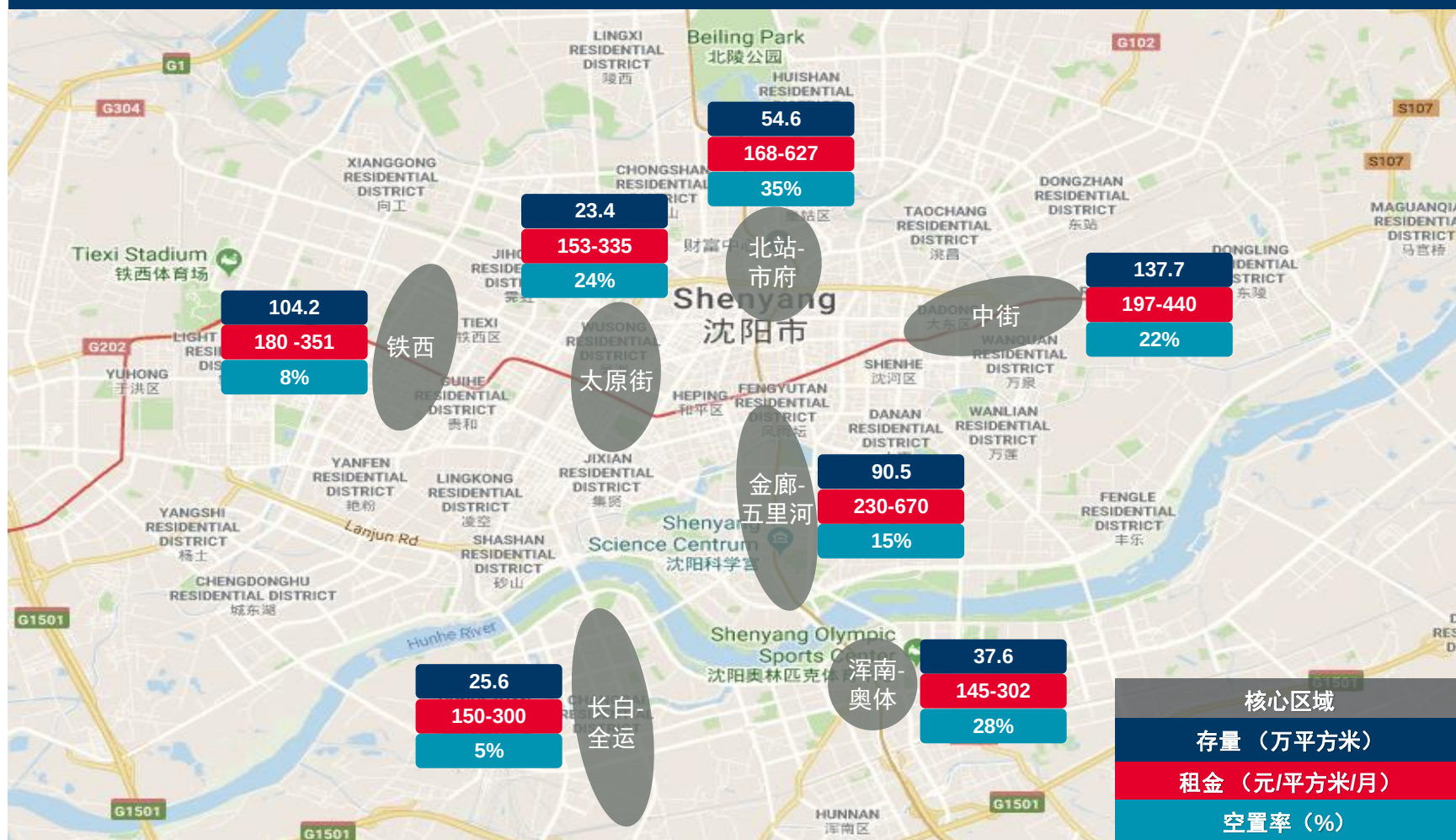
平均租金水平



零售市场各区域概况

六大核心区域

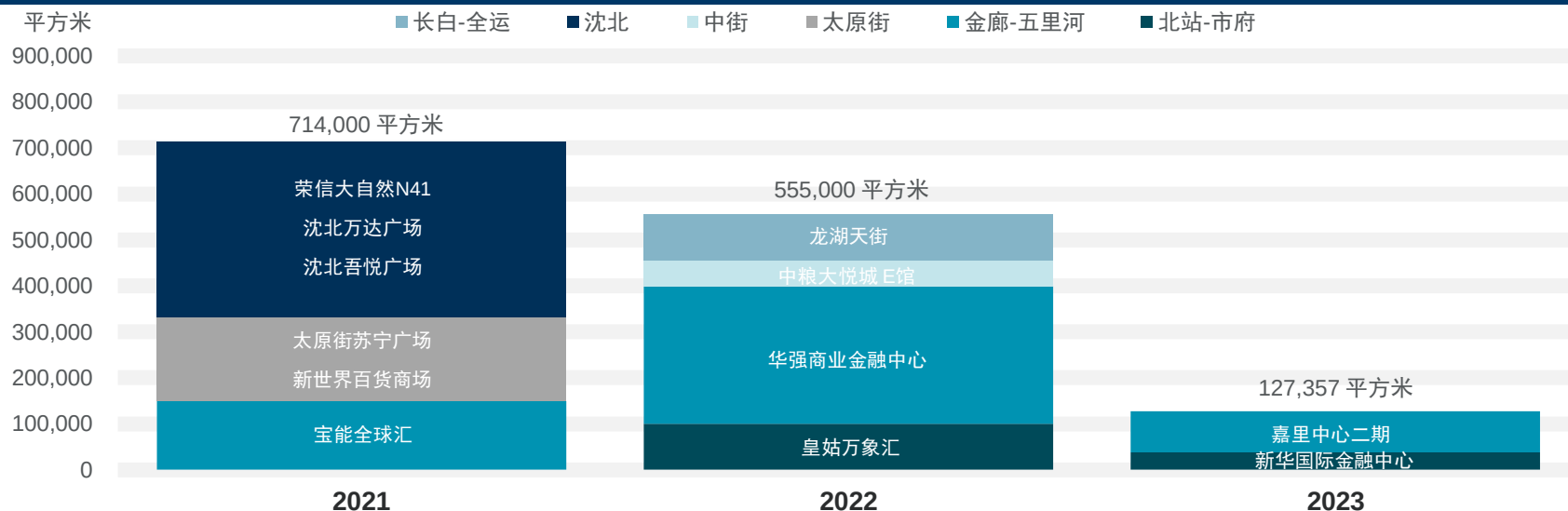
总存量:496.5万平方米 (Q2 2021)



沈阳零售市场

未来供应和租赁成交

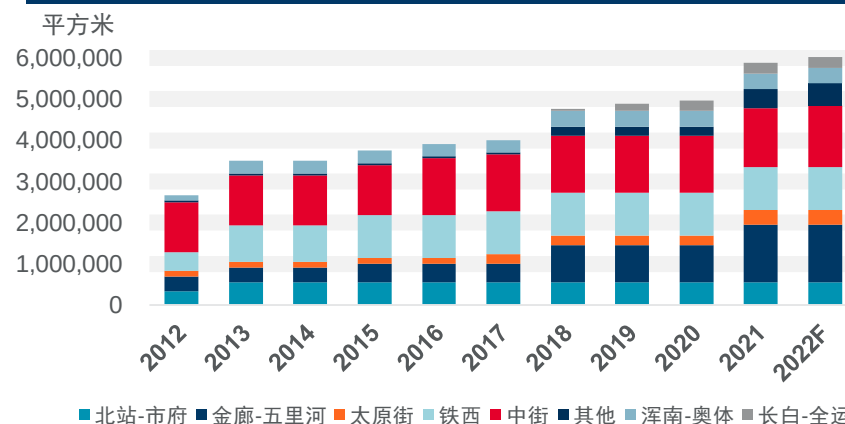
未来供应 (2021Q3-2023)



主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	类型
万象城	金廊-五里河	ARCTERYX (阿尔法旗舰店)	时尚零售
嘉里城	金廊-五里河	COLMO	生活零售
K11购物艺术中心	金廊-五里河	BREW BAR	餐饮
大悦城	中街	乐高小人仔工厂	儿童

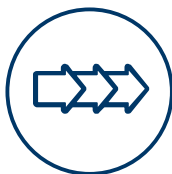
年末存量 (按各区域市场划分)



沈阳零售市场

市场总结

概况



2021年第二季度，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，受疫情小规模爆发影响，沈阳零售市场优质购物中心平均租金出现小幅度下跌，环比下降0.76%至每月每平方米人民币286元。运营商积极应对市场变化调整商户结构，新品牌利用此机会进行拓展，致使本季度空置率小幅下降至18.03%。



零售及餐饮品牌对城市核心商圈租赁需求基本维持稳定。休闲娱乐、餐饮及儿童相关品牌本季度在市场内积极布局拓展。例如，东北首家乐高小人仔工厂落户沈阳大悦城；太平洋咖啡旗下的精品咖啡品牌Brew Bar在K11购物艺术中心开业。

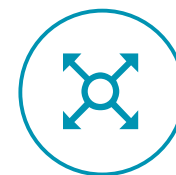
展望



2021年下半年，市场将迎来一轮供应小高峰，有6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70万平方米的新增零售空间。



未来3年沈阳零售市场新增供应主要集中在沈北、皇姑、全运等城市非传统核心板块，全国性开发商华润、龙湖、万达等在城市商业空白区域积极扩张，未来沈阳优质零售物业市场格局将进一步被拉大。



后疫情时代，随着新零售的持续发展，消费者的消费习惯也在逐渐改变，这将有力推动沈阳零售市场存量项目的改造和传统业态的升级，各项目会更注重私域流量搭建与运营，强化自身服务能力，给消费者多样化的购物体验，提升市场消费活力。

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

