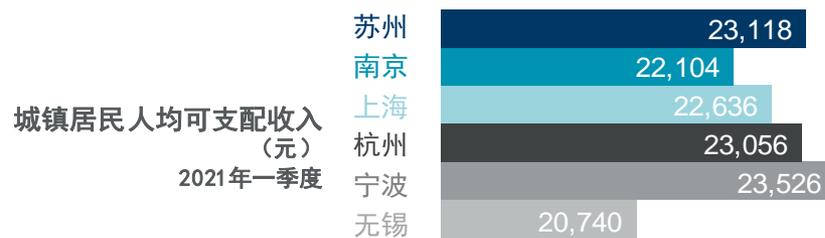
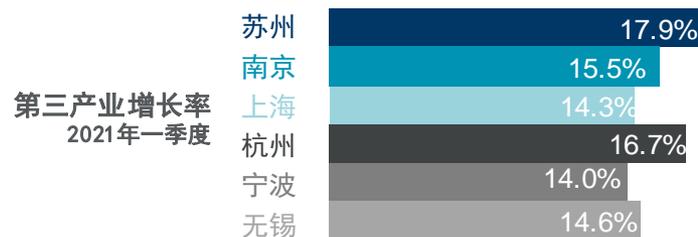


苏州

写字楼与零售市场概况

2021 第二季度

苏州宏观经济概况



* 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。



* 杭州房地产开发投资额为非官方发布数据

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 (百万元)	容积率	楼面价 (元/平方米)	地块编号
高新区	苏州新高置地有限公司	2021年 第二季度	商业/办公用地	169,962	676	≤2.18	2,036.66	苏地2021-WG-36号
吴江区	苏州华圣远置业有限公司	2021年 第二季度	商业/办公用地	65,708	380	≤1.5	3,858.67	WJ-J-2021-013
吴中区	苏州吴中滨湖新城发展有限公司	2021年 第二季度	商业/办公用地	31,671	188	≤0.5	11,867.7	苏地2021-WG-26号
吴中区	苏州恒太美景产业投资 有限责任公司	2021年 第二季度	商业/办公用地	18,785	125	≥3.1且 ≤3.5	1,904.14	苏地2021-WG-27号
吴江区	星舰工业有限公司	2021年 第二季度	商业/办公用地	46,199	111	≤2.2	1,095.45	WJ-J-2021-001
相城区	苏州澄月科技产业发展 有限公司	2021年 第二季度	商业/办公用地	31,221	94	≥2且≤4	749.98	苏地2021-WG-28号
吴中区	苏州吴中滨湖新城发展有限公司	2021年 第二季度	商业/办公用地	16,222	68	≥1.6且 ≤1.8	2,336.28	苏地2021-WG-25号
吴江区	苏州中联环水务科技有 限公司	2021年 第二季度	商业/办公用地	14,310	36	≥2.5且≤3	833.33	WJ-J-2021-014
吴江区	苏州震泽农村经济投资 发展有限公司	2021年 第二季度	商业/办公用地	4,900	11	≤1.5	1,473.33	WJ-J-2021-015



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

苏州 甲级写字楼 市场概况

苏州写字楼市场

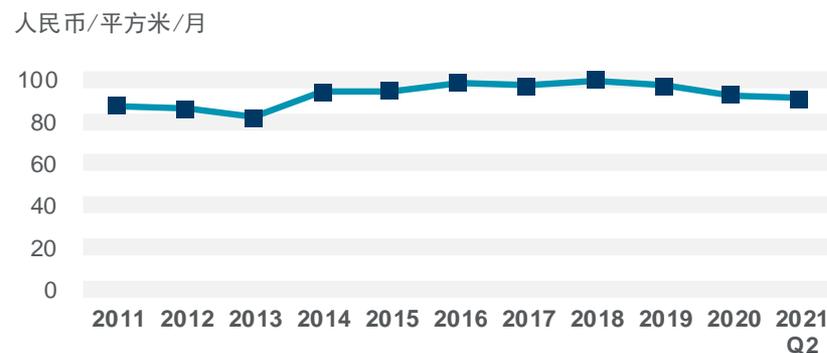
主要市场指标

存量	2,257,294 平方米	环比	↑
新增供应	40,000 平方米	同比	↑
平均租金	90.8元/平方米/月	环比	↓
空置率	21.58%	环比	↓
净吸纳量	68,535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：2,257,294平方米，建筑面积（2020年第二季度）



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

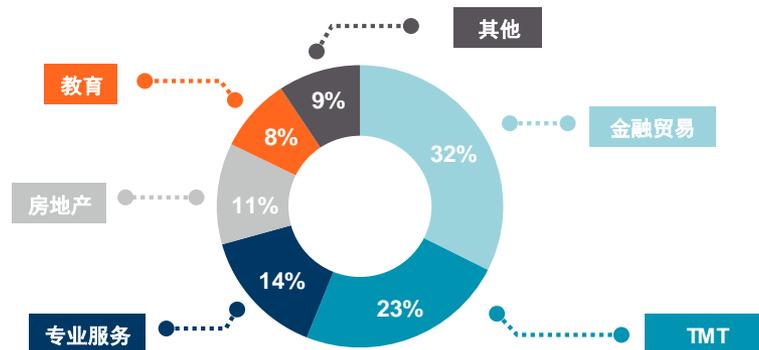
未来供应(2021年-2025年)



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	矩阵咖啡	2,100
苏州中心	工业园区	晨岭资本	515
苏州中心	工业园区	大湾区投资控股	500
苏悦中心	工业园区	泛华保险	200

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年二季度，位于高新区的龙湖中心入市。苏州优质写字楼市场存量累计达到约226万平方米。



季内全市净吸纳量录得超10万方。持续受到利好政策推动，如企业“绿色通道”，金融改革，强化人民币地位等，金融贸易类企业租赁活动活跃，占季内租赁成交占比约32%。TMT和专业服务类企业位列二三。



苏州甲级写字楼平均租金保持稳定，小幅下滑至每月每平方米89.9元。其中，位置佳、品质好的园区板块录得约每月每平方米94.7元，位居第一。

展望



逸林商务广场和金融街项目等大型项目预计将于今年下半年完工。2021年的苏州优质写字楼市场将迎来优质楼宇入市的浪潮。



展望未来，苏州仍将继续深化其自贸区的金融改革，吸引更多金融、专业服务类企业入驻。此外，自《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》发布以来，苏州正在加速一体化发展，深入谋划“现代国际大都市，美丽幸福新天堂”的城市发展蓝图。



疫后，苏州写字楼市场恢复迅速，业主紧跟市场动向相应调整租金报价。随着企业对苏州市场信心提振，对办公需求回暖，租金有望在今明两年逐步趋稳。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

苏州 优质零售 市场概况

苏州零售市场

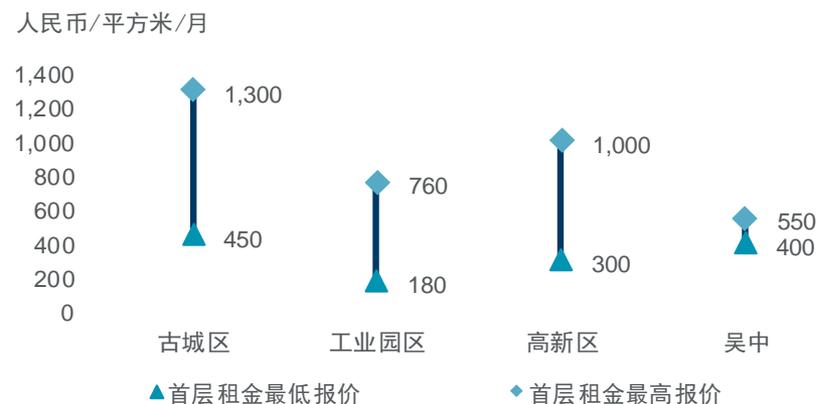
主要市场指标

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	93.8%	环比	↓
净吸纳量	-22,600 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年第二季度)



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。

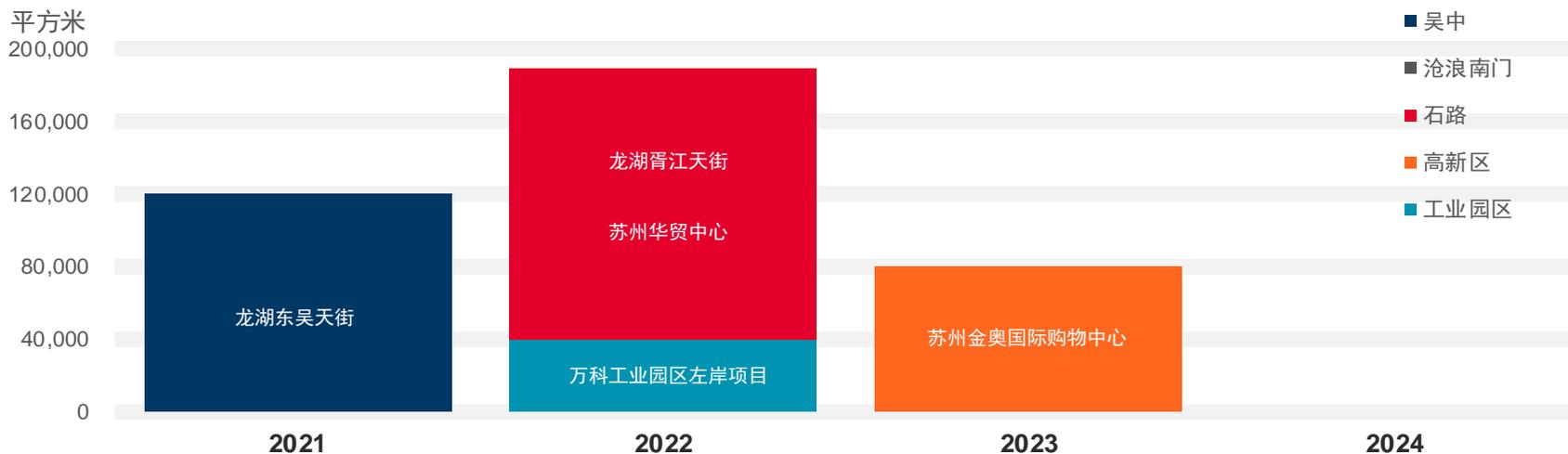
戴德梁行研究部

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

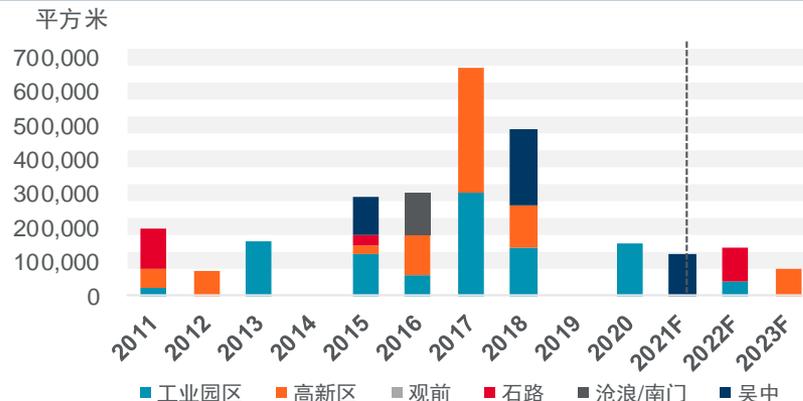
未来供应 (2021年-2024年)



主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
龙湖苏州狮山天街	高新区	卡尔飞车	2,000
龙湖苏州狮山天街	高新区	SONY全线产品体验店	150
苏州中心	工业园区	MIDI谜底	120
东方之门	工业园区	Tims咖啡	60

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年上半年，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。



二季度，苏州优质商场租金调整较小，平均月租金维持在人民币560元每平方米左右，出租率小幅下滑至约94%。季内，苏州零售市场的租赁活动较疲软，商场入驻需求主要来自餐饮业，服饰品类租户。



二季度，苏州和上海同步启动“五五购物节”，线上线下优惠让利超百亿元，并实现沪苏两地数字人民币消费联通，拉动各商圈、旅游景区的消费活动。

展望



预计下半年，地铁上盖的龙湖东吴天街综合体将开业入市，进一步提升吴中区居民的购物体验。



苏州消费者对消费体验有很高的期待。不少明星餐饮进入苏州市场开启苏州首店或是江苏首店，许多服饰老品牌也在不断探索新形势，打造具有体验感的购物空间。



展望未来，越来越多的商场租户调整，或者改造升级，以吸引更多的客流。此外，商场也将运用更多科技手段来营造体验感更佳消费场景来满足日益多元化的消费者需求。

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

