

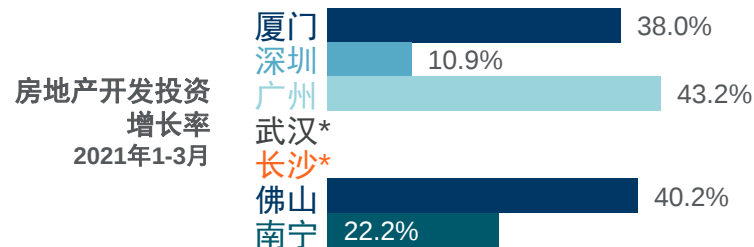
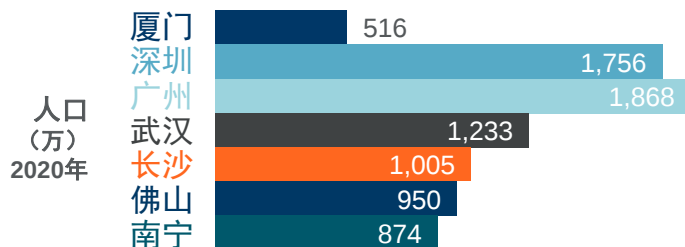
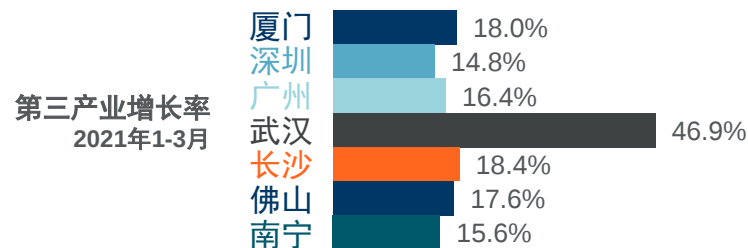
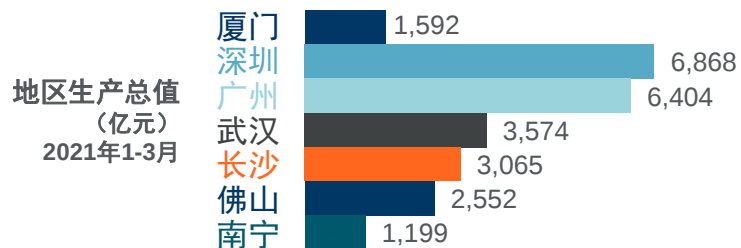
厦门

写字楼与零售市场概况

2021 第二季度

 CUSHMAN &
WAKEFIELD
戴德梁行

厦门宏观经济概况



注: *暂无法从公开渠道获取官方数据

戴德梁行研究部

来源: 各地统计局, 国家统计局当地调查队 2

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
思明区	厦门中海地产有限公司、厦门悦元企业咨询有限公司 (联合竞买)	2021-5-13	商住用地(住宅/商业)	53,813.2	9,230	3.4	50,589.2 (配建36200平方米)	2021P02
湖里区	厦门兆元盛房地产开发有限公司	2021-5-13	商住用地(住宅/商业)	19,169.7	2,630	2.7	50,576.9 (配建13200平方米)	2021P03
海沧区	厦门联嘉悦置业有限公司	2021-5-13	商住用地(住宅/商业)	46,550.8	2,660	2.1	27,422.7	H2021P01
集美区	厦门市正颂置业有限公司	2021-5-13	商住用地(住宅/商业)	19,978.3	1,880	3.0	31,469.7 (配建1700平方米)	J2020P03
同安区	北京博远瑞祥投资有限公司	2021-5-13	商住用地(住宅/商业)	50,546.4	2,605	2.8	18,696.6	T2021P02
湖里区	厦门兆和盛房地产开发有限公司	2021-6-10	商住用地(住宅/商业)	33,969.5	5,310	3.1	50373 (配建28300平方米)	2021P04
海沧区	保利海西实业有限公司	2021-6-10	商住用地(住宅/商业)	64,116.7	4,970	2.7	28775	2021HP01
海沧区	厦门特工开发有限公司	2021-6-10	商住用地(住宅/商业)	40,222.1	3,490	3.0	28801	2021HP02
海沧区	厦门兆汇盈房地产开发有限公司	2021-6-10	商住用地(住宅/商业)	81,443.9	4,810	3.3	31473	2021HP03
集美区	厦门市正赐置业有限公司	2021-6-10	商住用地(住宅/商业)	19,209.1	1,570	2.8	29148	2021JP01
翔安区	厦门隼茂房地产开发有限公司	2021-6-10	商住用地(住宅/商业)	67,456.5	4,010	2.7	21552	2021XP02
翔安区	厦门弘发智悦房地产开发有限公司	2021-6-10	商住用地(住宅/商业)	45,008.8	2,710	2.7	22094	X2021P01
同安区	厦门特房嘉美房地产有限公司	2021-6-10	商住用地(住宅/商业)	9,806.3	565	2.8	20481	2021TP01
同安区	厦门特房嘉美房地产有限公司	2021-6-10	商住用地(住宅/商业)	12,046.1	745	2.8	21977	2021TP02
同安区	厦门中海嘉业地产有限公司	2021-6-10	商住用地(住宅/商业)	30,777.2	1,855	2.6	22844	2021TP03
同安区	厦门中海嘉业地产有限公司	2021-6-10	商住用地(住宅/商业)	90,576.4	4370	2.7	17770	T2021P03



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

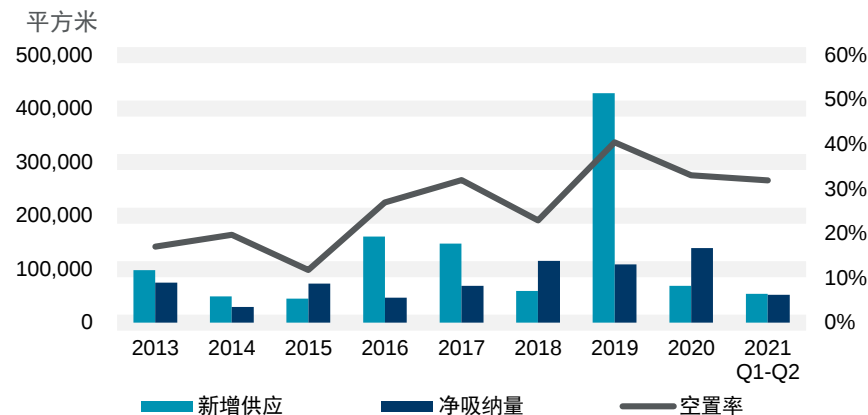
厦门 甲级写字楼 市场概况

厦门写字楼市场

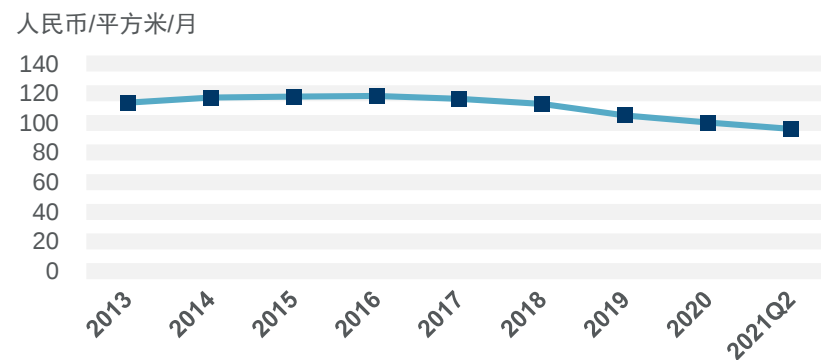
主要市场指标

存量	1,388,500 平方米	环比	↑
新增供应	54,000平方米	同比	↑
平均租金	96.0元/平方米/月	环比	↓
空置率	31.9%	环比	↑
净吸纳量	26,076平方米	同比	↑
资本估值范围	25,954-31,314 元/平方米	环比	↓
预计收益范围	3.5-3.9%	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

五大核心区域

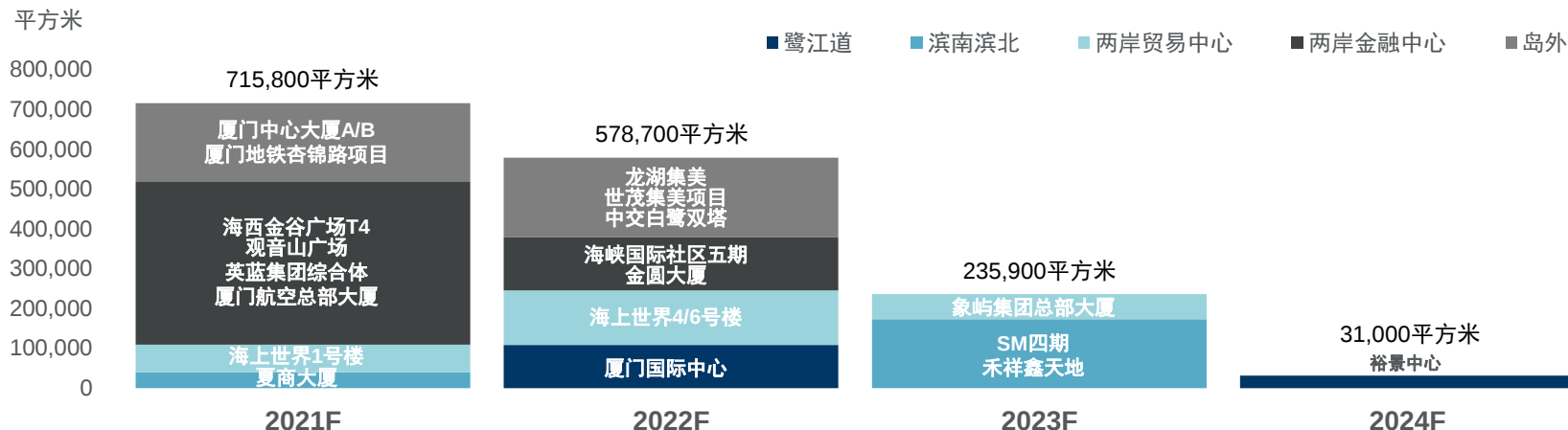
总存量: 138.9万平方米 (2021 Q2)



厦门写字楼市场

未来供应和租赁成交

未来供应(2021-2024)

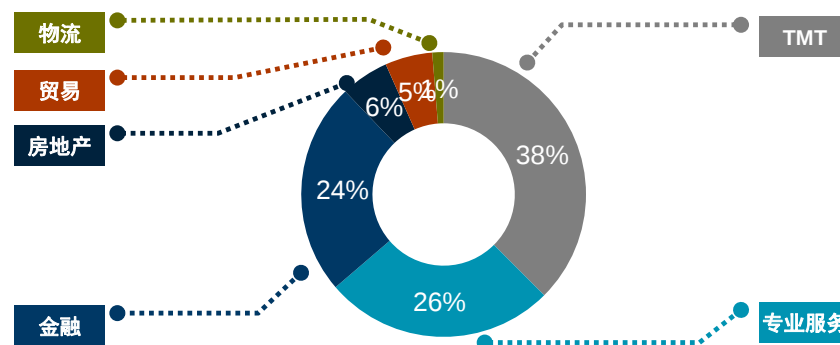


主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
厦门中心F座	岛外	厦门伯赛基因转录技术有限公司	1,800
华润大厦A座	滨南滨北	指纹科技	1,700
诚毅国际商务中心	岛外	东娱(福建)文化传媒有限公司	1,300
宝龙国际中心	两岸金融中心	泰康人寿	1,100
诚毅国际商务中心	岛外	厦门市悦集商业管理有限公司	1,000

戴德梁行研究部

租赁成交比例 (按产业类型划分)



备注: F 为估计值。

厦门写字楼市场

市场总结

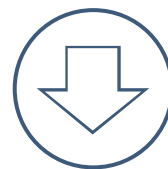


概况

二季度，位于厦门自贸区的海上世界B座交付，为厦门甲级写字楼市场带来5.4万平方米的新增供应面积，存量增至138.9万平方米。吸纳量与上季度基本持平，达26,076平方米，市场活跃度得到延续。



新增供应去化受项目建设影响较大，导致片区空置率出现较大幅度攀升；加上位于两岸金融中心片区的大型租户迁址自用楼宇，全市空置率环比微增0.8个百分点至31.9%。滨南滨北、岛外及鹭江道商务区空置率则出现下降。

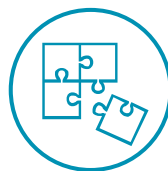


降租去化仍是吸引租户的主要方式。非核心区项目入市，亦在结构上带动厦门甲级写字楼租金下探。本季度，厦门甲级写字楼租金继续环降2.4%至每月每平方米96.0元。



展望

TMT及专业服务企业对于厦门甲级写字楼的需求持续加大，两类企业上半年租赁面积占比为40.0%及22.9%，较2020年分别扩大13个及5个百分点。金融企业，特别是地区/职能分支，则聚集在两岸金融中心片区。



更高的招商力度及产业聚集度，更实惠的租金及各项奖励措施，有效的提高了岛外商务区的吸引力。上半年，岛外商务区吸纳量占比扩大至29%，位列全市第二，仅低于滨南滨北的43%。伴随着交通配套、商业配套的完善，岛外商务区的成熟度及吸引力将进一步提升。



下半年仍有71.6万平方米的新增供应计划交付。空间上看，两岸金融中心、两岸贸易中心及岛外等租金较低区域成为主要供应来源地，受其影响，短期内，全市甲级写字楼租金仍将承压下行。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

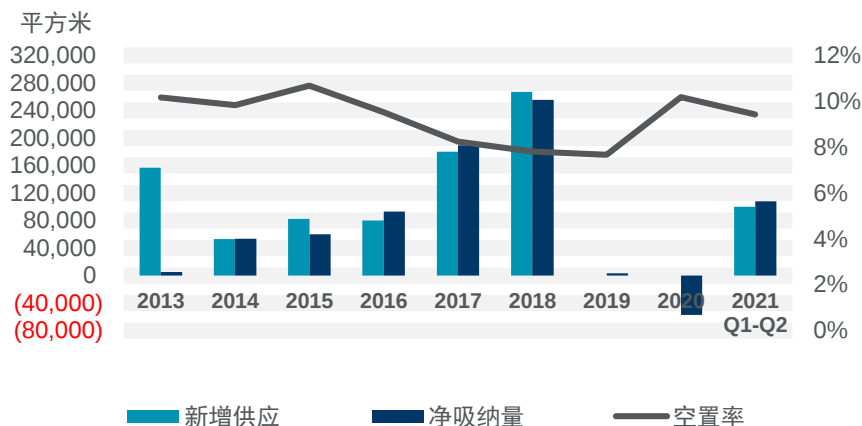
厦门 优质零售 市场概况

厦门零售市场

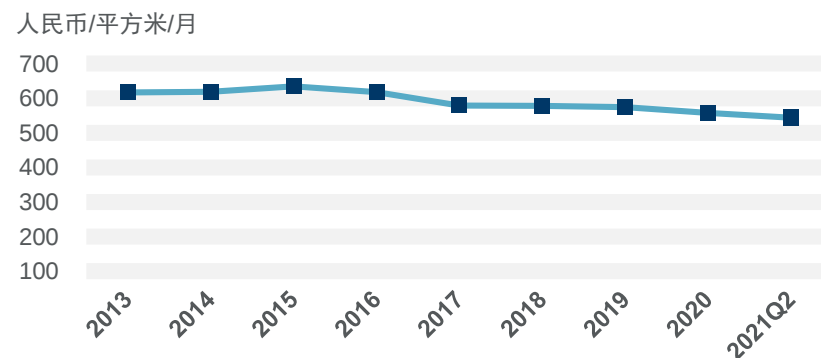
主要市场指标

存量	2,393,700 平方米	环比	↑
新增供应	100,000 平方米	同比	↑
平均租金	543.2元/平方米/月	环比	↓
空置率	9.4%	环比	↓
净吸纳量	106,665.8 平方米	同比	↑
资本估值范围	112,386-155,200 元/平方米	环比	↓
预计收益范围	4.2-5.8%	环比	→

新增供应, 净吸纳量和空置率



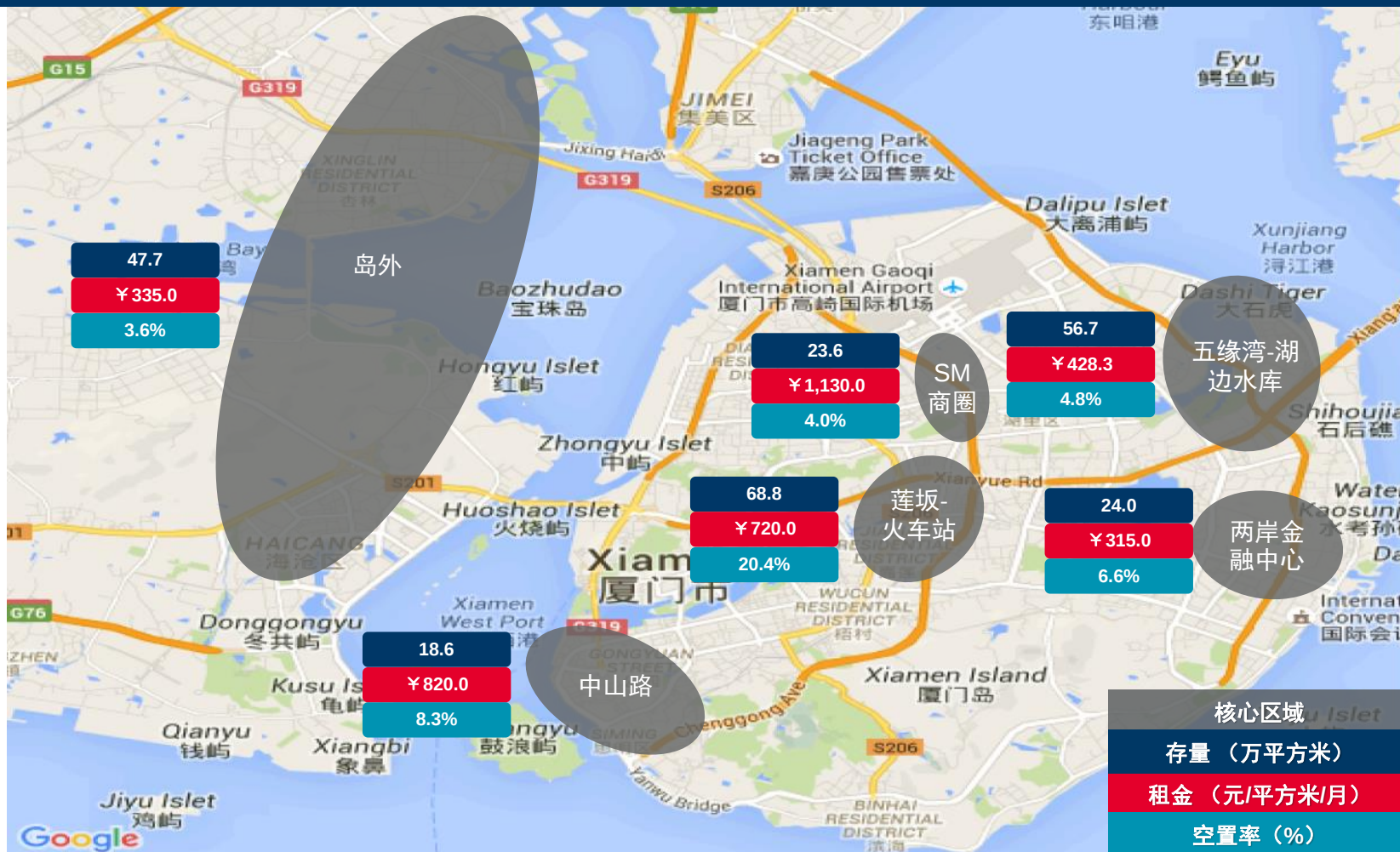
平均租金水平



厦门零售市场

六大核心区域

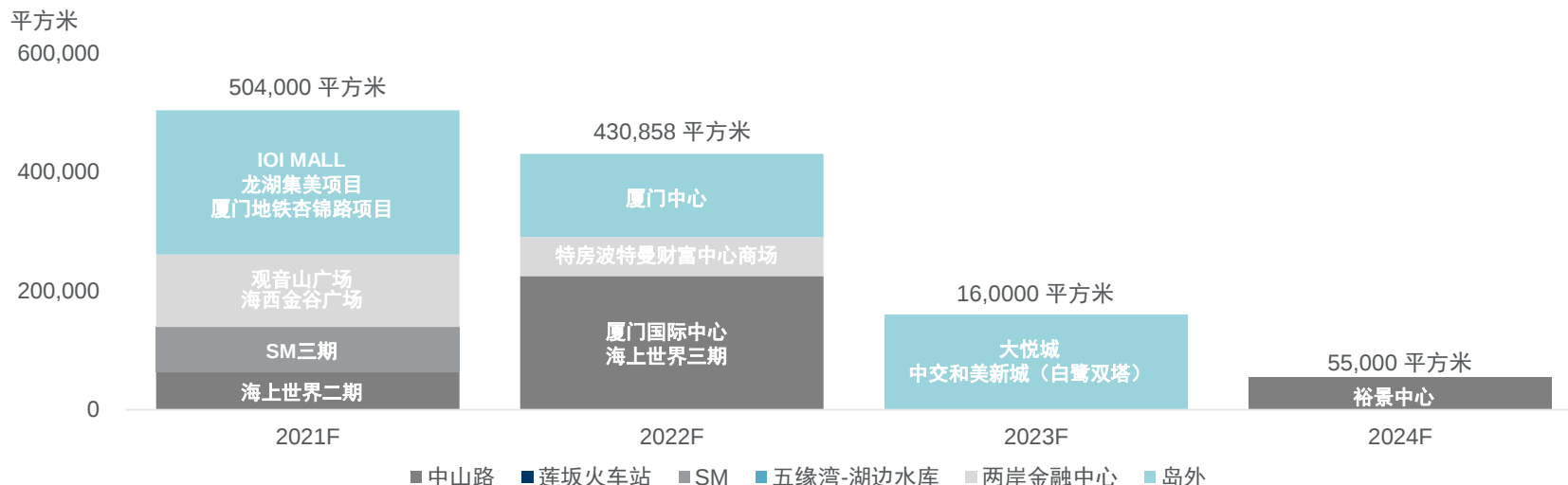
总存量: 2,393,700平方米 (2021 Q2)



厦门零售市场

未来供应和租赁成交

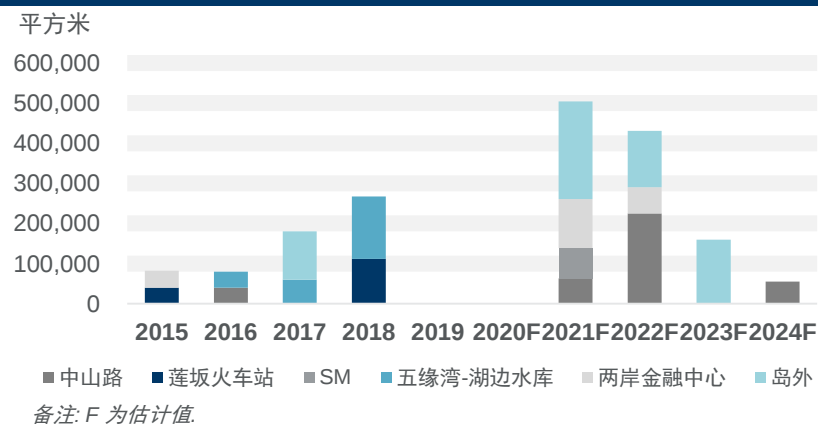
未来供应 (2021-2024)



主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
集美世茂广场	岛外	幸福蓝海国际影城	3,300
阿罗海广场	岛外	万里目少儿成长中心	2,600
集美世茂广场	岛外	MeLand & 星际传奇	2,600
集美世茂广场	岛外	微店Park	970
湖里万达	五缘湾-湖边水库	KKV	1,200
万象城	莲坂火车站	Fendi	300

新增供应 (按各区域市场划分)



厦门零售市场

市场总结

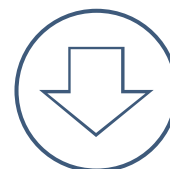


概况

本季度位于集美的世茂广场以近乎满租的姿态正式启幕，标志着断档两年之后，厦门零售市场迎来了首个新增供应项目，市场存量增至239.4万平方米。该项目亦是岛外商圈，继2017年国贸美岁天地（现集美银泰百货）开业后最新启幕的商业综合体，更是集美商圈向西拓展的标志。



疫情受控、节假日及旅游市场的回温带动全市消费热情持续火爆。1-3月社会消费品零售总额同比增幅高达42.6%。品牌入驻、选址扩张的积极性大幅提升，购物中心吸纳量录得2019年以来的最高值，达10.7万平方米，各商圈空置率均出现不同程度的下降，全市空置率降至9.4%。



租金方面，除核心商圈项目租金维持坚挺之外，其他项目租金均有所下降。岛外新商圈项目的入市，从供应结构上带动区域乃至全市租金环比分别减少2.4%及2.6%至每月每平方米335.0元，及每月每平方米543.2元。



展望

伴随着厦门打造国际消费中心城市进程的提速，政府搭出贯穿全年的“全闽乐购·厦门全城欢动消费节”的舞台，商家利用购物券，打折，积分礼遇等多种方式进行促销，全市消费氛围空前浓厚。在消费回暖及政策刺激的带动下，时尚零售、颜值经济、网红餐饮将持续登“鹭”。



伴随着三胎政策的放开，面向婴幼儿及家庭的零售、餐饮、娱乐及体验业态，如爱婴室、玩具反斗城、金宝贝、MeLand等品牌将更加积极的寻址扩张；此外学前教育，培训（运动、美学、思维等）业态，如新发展起来如万里目少儿成长中心等，也将获得关注。



预计仍有36.5万平方米位于非核心商圈的项目或于下半年入市，其中岛外商圈占比近7成。结合供应结构，及供应规模来看，片区，乃至全市租金水平都将承受下行压力。

联系方式

潘育敏

厦门公司总经理

apple.ym.pan@cushwake.com

程家龙

华南区董事总经理

jialong.cheng@cushwake.com

张晓端

华南区研究部主管

xiaoduan.zhang@cushwake.com

吴凡一

大中华区业务拓展服务部宣传高级经理

maggie.wu1@cushwake.com

曾文健

厦门研究部高级经理

jason.zeng@cushwake.com

中国厦门市思明区鹭江道8号

国际银行大厦11楼

Tel : +86 592 2387 380

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

