

合肥

写字楼与零售市场概况

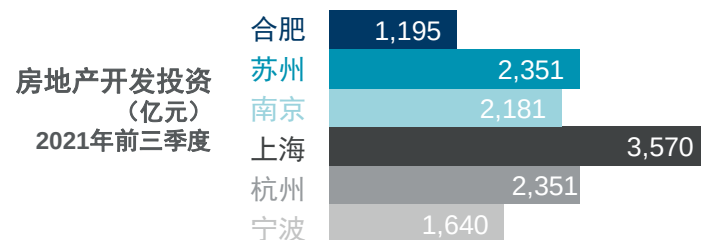
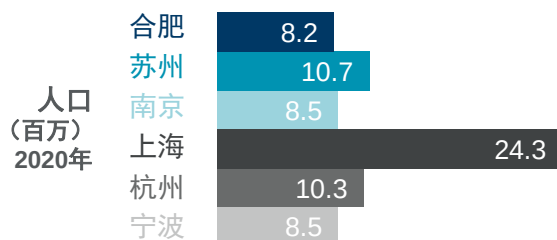
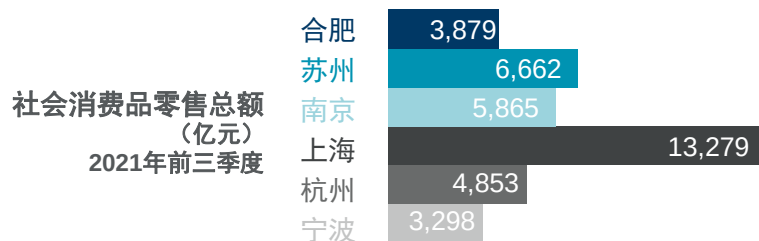
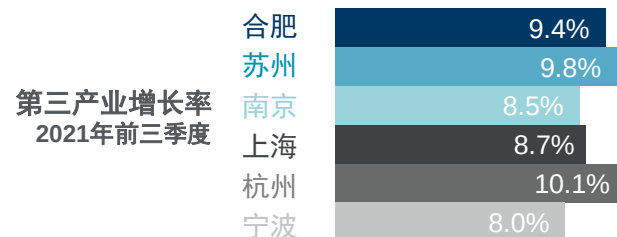
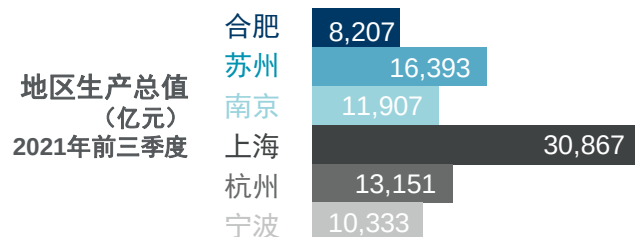
2021



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

合肥宏观经济概况



* 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。

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
庐阳区	中铁四局集团第一工程有限公司、合肥庐阳国有资产经营有限公司	2021年	商业/办公用地	9,166.67	5,513.75	≤4.0	1,504	庐阳区LY202104号
高新技术产业开发区	安徽朗科智能电气有限公司	2021年	商业/办公用地	9,333.33	5,628	≤4.0	1,508	高新区GX202105号
高新技术产业开发区	安徽新宝科技投资有限公司	2021年	商业/办公用地	7,033.33	4,251.64	≤5.0	1,209	高新区GX202104号
瑶海区	安徽静安置业有限公司	2021年	商业/办公用地	9,866.67	5,209.6	≤2.8	1,886	瑶海区YH202103号
蜀山区	合安高铁股份有限公司	2021年	商业/办公用地	33,280	17,994.16	≤6.5	1,680	蜀山区SS202104号
高新技术产业开发区	安徽捷韬控股有限公司	2021年	商业/办公用地	6,666.67	4,020	≤5.0	1,206	高新区GX202103号
高新技术产业开发区	安徽华安发展控股集团有限公司	2021年	商业/办公用地	10,706.67	6,375.81	≤4.5	1,323	高新区GX202102号
蜀山区	安徽启迪科技城投资发展有限公司	2021年	商业/办公用地	41,653.33	20,618.4	≤3.0	1,650	经开区JK202109号



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

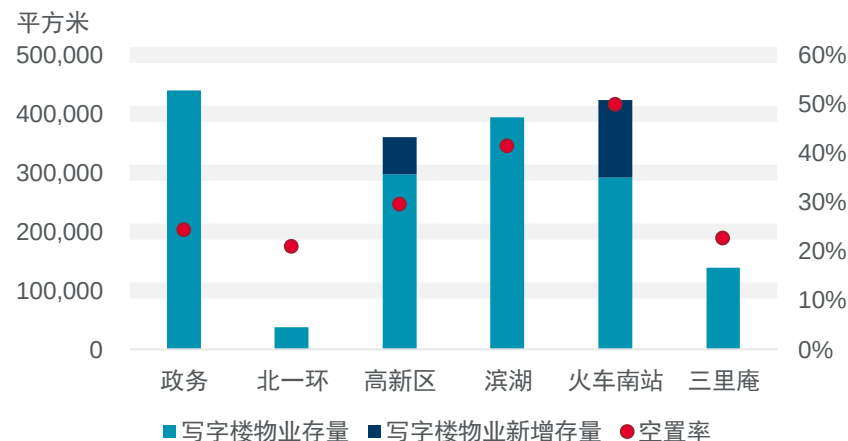
合肥 甲级写字楼 市场概况

合肥写字楼市场

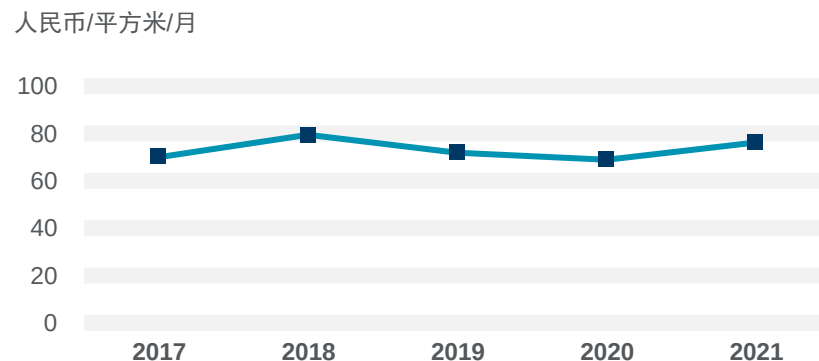
主要市场指标

存量	1,664,104 平方米	同比	↑
新增供应	195,000 平方米	同比	↑
平均租金	76.2元/平方米/月	同比	↑
空置率	38.4%	同比	↑
资本估值范围	8,500-14,500 元/平方米	同比	-
预计收益范围	6.3%-7.8%	同比	-

各区存量、新增供应和空置率（2021年）



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: 1,664,104平方米, 建筑面积 (2021年)



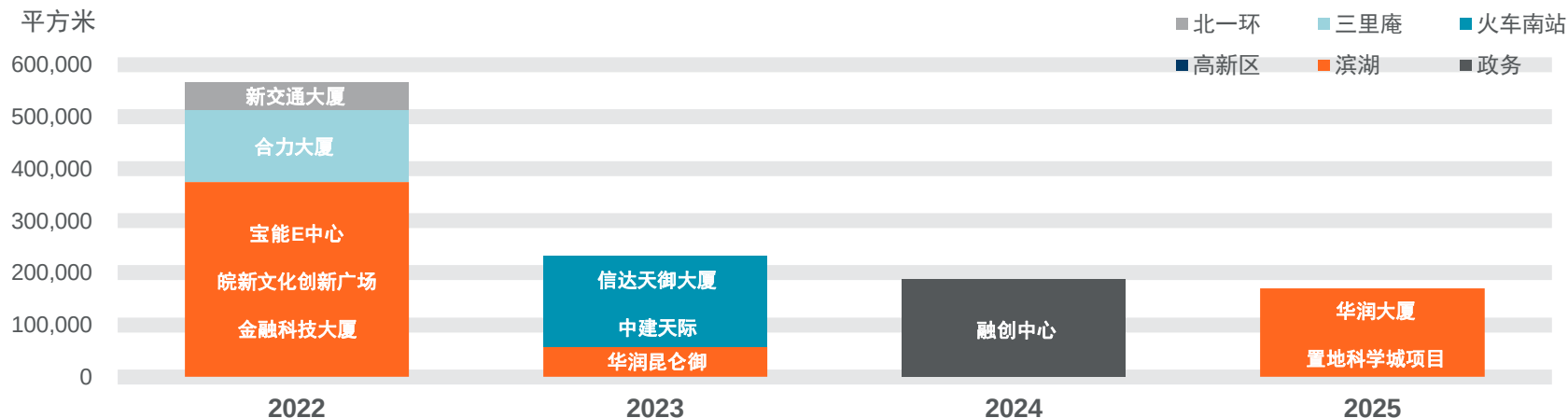
注: “平均租金”指基于使用面积计算的写字楼租金面价 (元/平方米/月)
戴德梁行研究部

来源: 戴德梁行研究部

合肥写字楼市场

未来供应和租赁成交

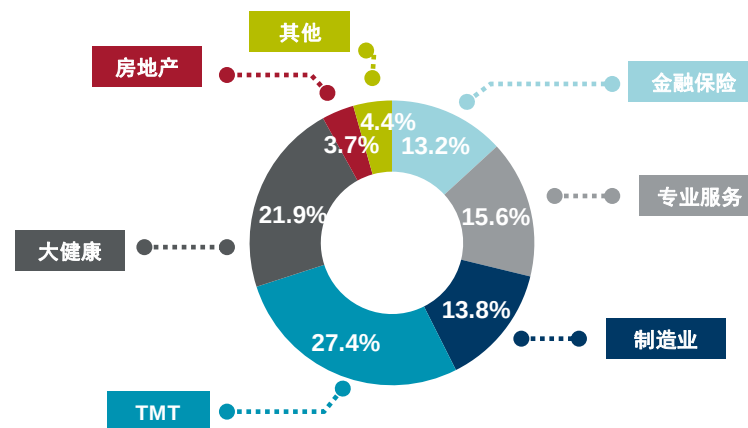
未来供应(2022年-2025年)



主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积（平方米）
中国人寿 安徽金融中心	滨湖	肯德基	3,010
置地广场	政务	天禾律所	3,700
华润大厦A座	政务	58同城	2,000

租赁成交比例（按产业类型划分）



合肥写字楼市场

市场总结

概况



2021年前三季度，合肥宏观经济数据有所好转。与去年同期相比，合肥GDP增速提高了7.7个百分点，同比增长10.4%。两个甲级写字楼项目于2021年完工入市：位于火车南站板块的绿地中心，以及位于高新区的信达银信广场。这些项目为市场新增了约195,000平方米的写字楼建筑面积，致使总存量同比上升至166万平方米。



至2021年四季度末，合肥全市甲级写字楼市场净吸纳量达150,432平方米，市场需求稳步回升。值得注意的是，合肥甲级写字楼市场的需求主要受TMT、大健康与专业服务业等行业所拉动，伴随若干大宗租赁和购买个案在本年度成交。



尽管有新项目于2021年入市，年内全市整体空置率仅环比上升0.9个百分点至38.4%。截至2021年末，甲级写字楼市场的平均租金同比上升5.4%，至人民币76.2元每月每平方米。租金增长受合肥坚实的经济基本面与内外资企业稳定的需求所支撑。



展望

五个甲级写字楼项目，位于北一环板块的新交通大厦、位于滨湖板块的宝能E中心、皖新文化创新广场和金融科技大厦，以及位于三里庵板块的合力大厦将于2022年入市，为合肥甲级写字楼市场带来约566,358平方米的优质写字楼面积。预计短期内，整体空置率将小幅上升。



考虑到合肥甲级写字楼市场，在2022年将有大量的新项目计划入市，我们认为租户将利用这个机会优化其选址和成本控制。此外，对于业主方而言，他们将此次供应高峰视为提升物业品质和对租户服务质量的推动力。



十四五”期间，合肥将大力发展大健康、高端制造、人工智能、新一代信息技术和现代金融业等行业。展望未来，合肥将吸引更多国内外上述行业的企业落户合肥，从而推动合肥甲级写字楼的市场需求。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

合肥 优质零售 市场概况

合肥零售市场

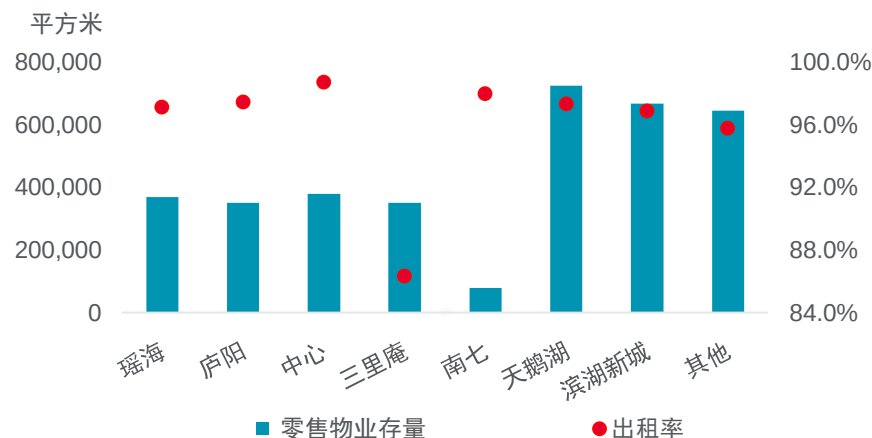
主要市场指标

存量	3,565,600 平方米	同比	↑
新增供应	442,000 平方米	同比	↑
租金水平	150-950元/平方米/月	同比	↑
空置率	4.0%	同比	↓
资本估值范围	8,350-35,000 元/平方米	同比	-
预计收益范围	3.8%-5.8%	同比	-

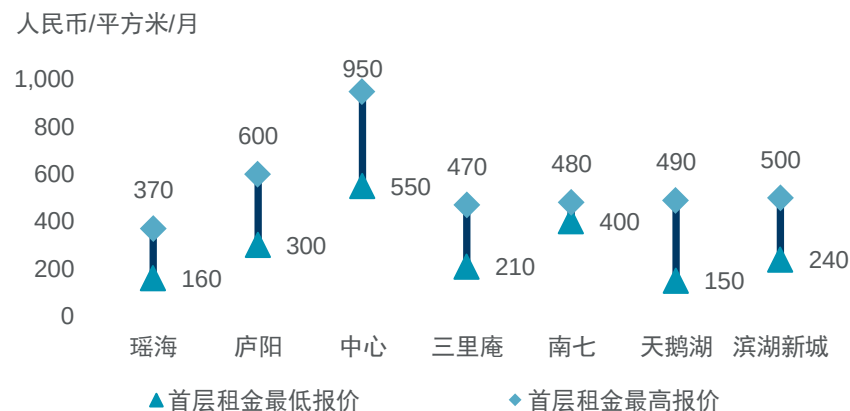
注：2021年数据库有所调整。

戴德梁行研究部

存量和出租率（2021年）-分商圈



租金水平（2021年）

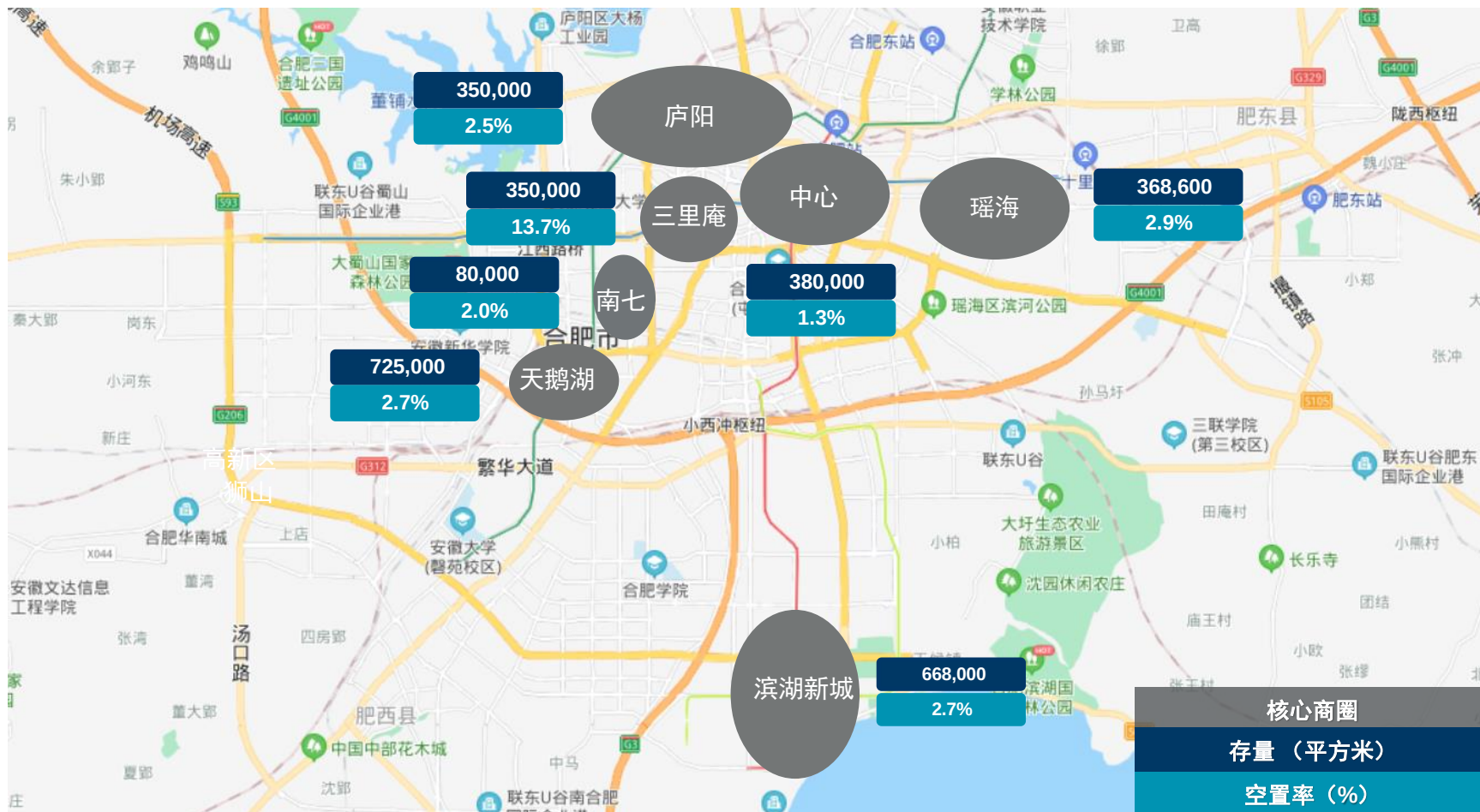


来源：戴德梁行研究部 10

零售市场各区域概况

五大核心商圈

总存量: 3,565,600平方米 (2021年)



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。

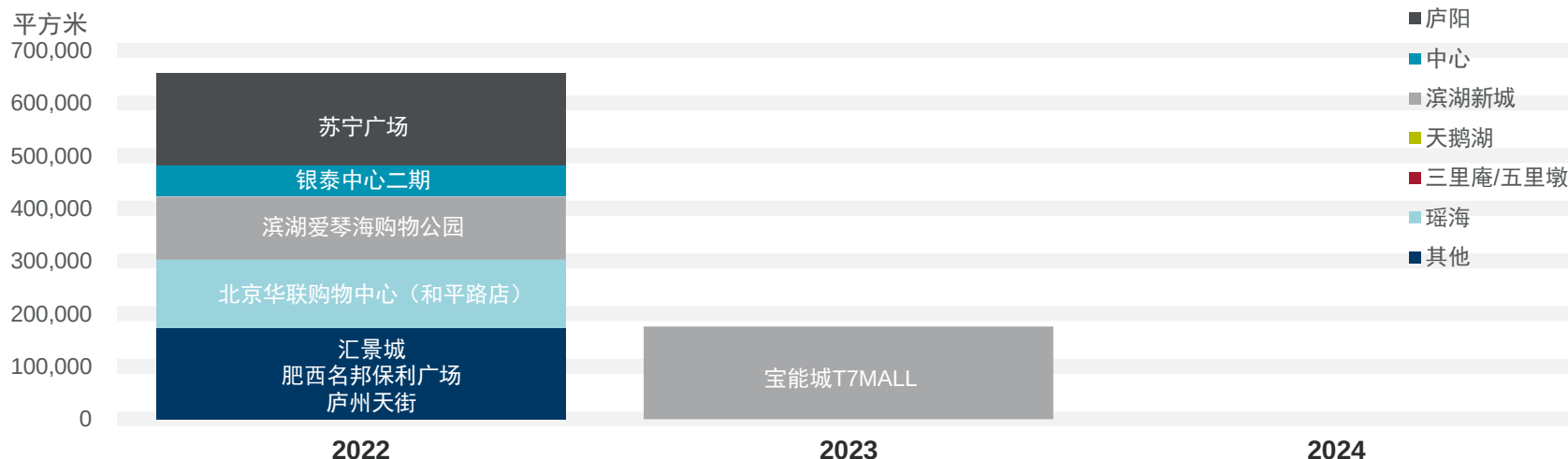
戴德梁行研究部

来源: 戴德梁行研究部 11

合肥零售市场

未来供应和租赁成交

未来供应（2022-2024年）

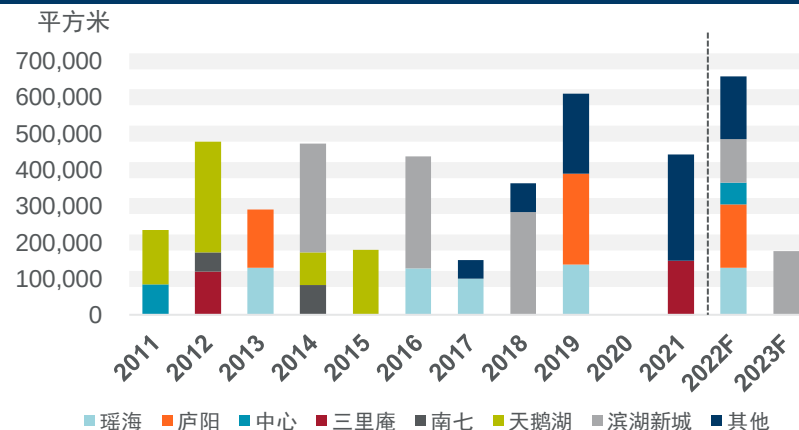


主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积（平方米）
银泰百货（高新店）	其他	BLT精品超市	2,800
银泰百货（高新店）	其他	钛镁篮球公园	900
弘阳广场	三里庵	盒马鲜生	6,000
绿地大融城	其他	KKV	700

戴德梁行研究部

新增供应（按各区域市场划分）



来源: 戴德梁行研究部 12

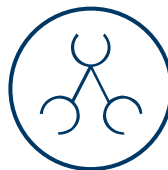
合肥零售市场

市场总结

概况



2021年有四家优质零售商场开业入市，为市场带来了442,000平方米的零售面积。其中，银泰百货高新店、绿地大融城和肥西旭辉CmaII的招商率均高于98%。经2021年数据库调整，全市优质零售库存上升至356.6万平方米。



2021年新开业购物中心大都填补了城市郊区及非核心商圈高品质零售商场的空白。除位于核心商圈三里庵的弘阳广场，绿地大融城的开业填补了高铁区域板块内大型商业的空缺，旭辉CmaII和银泰百货分别位于非核心区的合肥肥西和高新区。



餐饮、时尚及新零售在年内最受消费者青睐。盒马鲜生、付小姐在成都、西提牛排、中国李宁旗舰店、Tory Burch、C&A等均在合肥开了首店。2021年，在数据库调整之后，零售市场的月租金从每平方米150元到每平方米950元不等，均价约为367元每平方米。

展望



预计2022年将有7个项目开业，为合肥零售市场带来约66万平方米的供应量。未来三年内，非核心区域将有更多优质项目入市，填补区域空白。预计未来全市平均租金将有所下降。



预计2022年零售租赁需求维稳。在租户方面，餐饮、时尚、新零售和体验店将持续活跃。受政策支持，国货品牌、新能源汽车有望在未来进一步扩张。首店经济将持续发酵，更多首店将在合肥选址开店。



2021年前三季度，合肥市社会消费品零售总额同比增长18%。四季度，合肥市敲定促进消费高质量发展政策实施细则，例如，鼓励品牌到合肥开设首店，为符合条件的“安徽首店”给予60万元资金支持。预计合肥优质零售市场将进一步扩容，消费品质及环境将逐步提升。

联系方式

黎庆文

华东区董事总经理

kelvin.qw.li@cushwake.com

汤耀光

合肥，南京及杭州总经理

harris.yk.tong@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

中国合肥市蜀山区潜山南路888号百利中心南塔
天鹅湖中央商务区党群服务中心三层301室

Tel : +86 551 6261 2819

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2022年

