

昆明

写字楼与零售市场概况

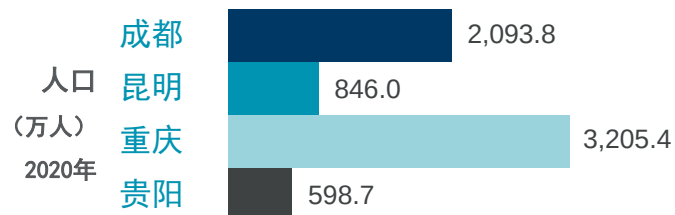
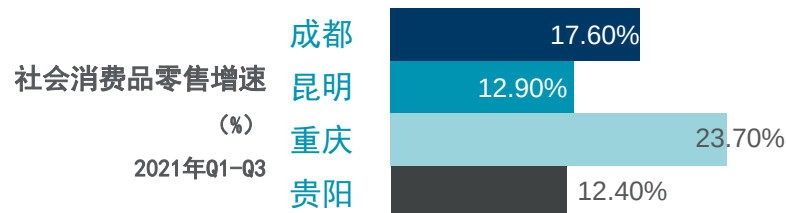
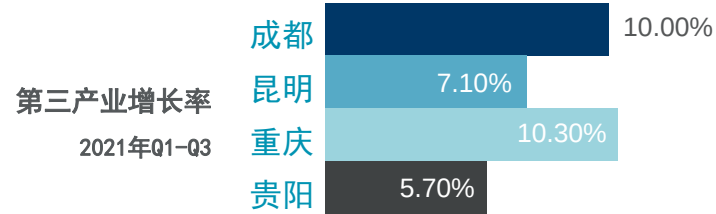
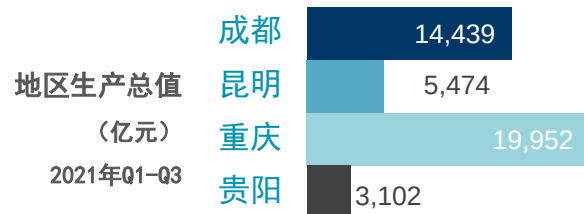
2021



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

昆明宏观经济概况



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
盘龙区	昆明中交东盛房地产有限公司	2021年	住宅用地	2,255.84	66.68	1<且≤2.5	11,824.85	KCPL2018-10-整合地块三
官渡区	云南万誉房地产开发有限公司	2021年	住宅用地	1,081.76	34.53	1<且≤4.21	7,583.84	KCGD2019-1-A9-5
西山区	昆明大华春雨房地产开发有限公司	2021年	住宅用地	6,996.83	148.05	1<且≤4	5,289.89	KCXS2020-22-A2
五华区	云南义合置业有限公司	2021年	住宅用地	18,971.15	435.12	1<且≤4.75	4,828.68	KCWH2021-9-A1
西山区	昆明轨道交通集团有限公司	2021年	住宅用地	21,532.45	73.64	1<且≤5.4	633.36	KCXS2020-1
盘龙区	俊发集团有限公司	2021年	住宅用地	13,725.04	145.22	1<且≤4.9	2,159.44	KCPL2016-10-9
官渡区	昆明华润置地三联置业有限公司	2021年	住宅用地	19,457.56	695.3	1<且≤5.9	6,056.68	KCGD2020-10
五华区	云南辰源投资有限公司	2021年	住宅用地	31,869.96	782.49	0.01<且≤7.73	3,176.28	J2011-002-11
官渡区	昆明招金房地产有限公司	2021年	住宅用地	16,870.9	836.35	1<且≤3.8	13,045.75	KCGD2020-4-A1



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

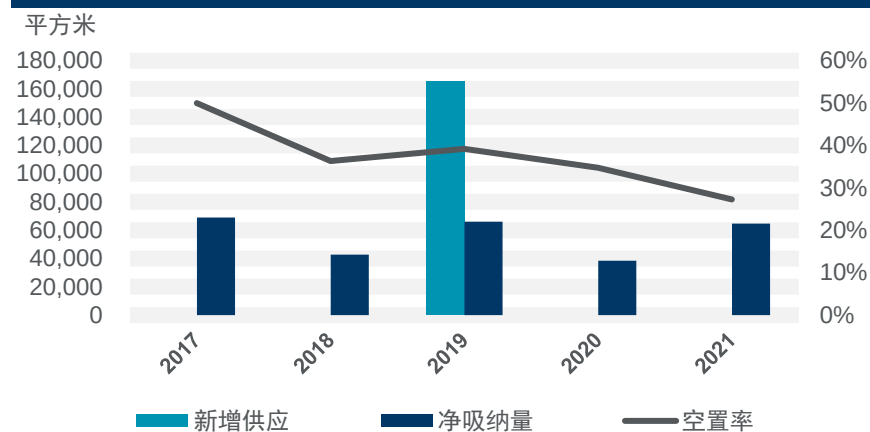
昆明 甲级写字楼 市场概况

昆明写字楼市场

主要市场指标

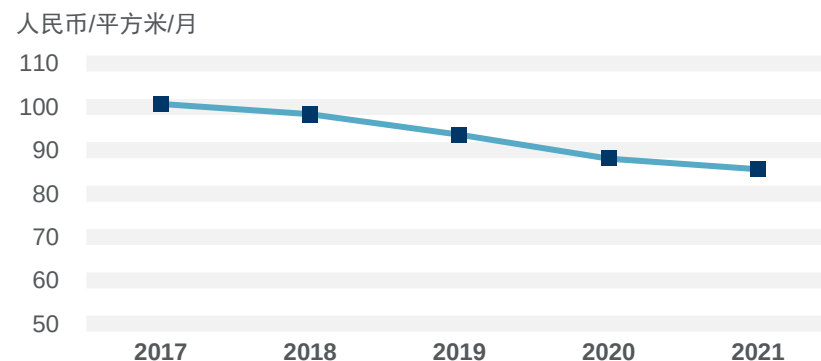
存量	864,886平方米	同比	→
新增供应	0 平方米	同比	→
平均租金	85.64元/平方米/月	同比	↓
空置率	27.24%	同比	↓
净吸纳量	64,616平方米	同比	↑

新增供应, 净吸纳量和空置率



注: 新增供应和净吸纳量为季度累计值

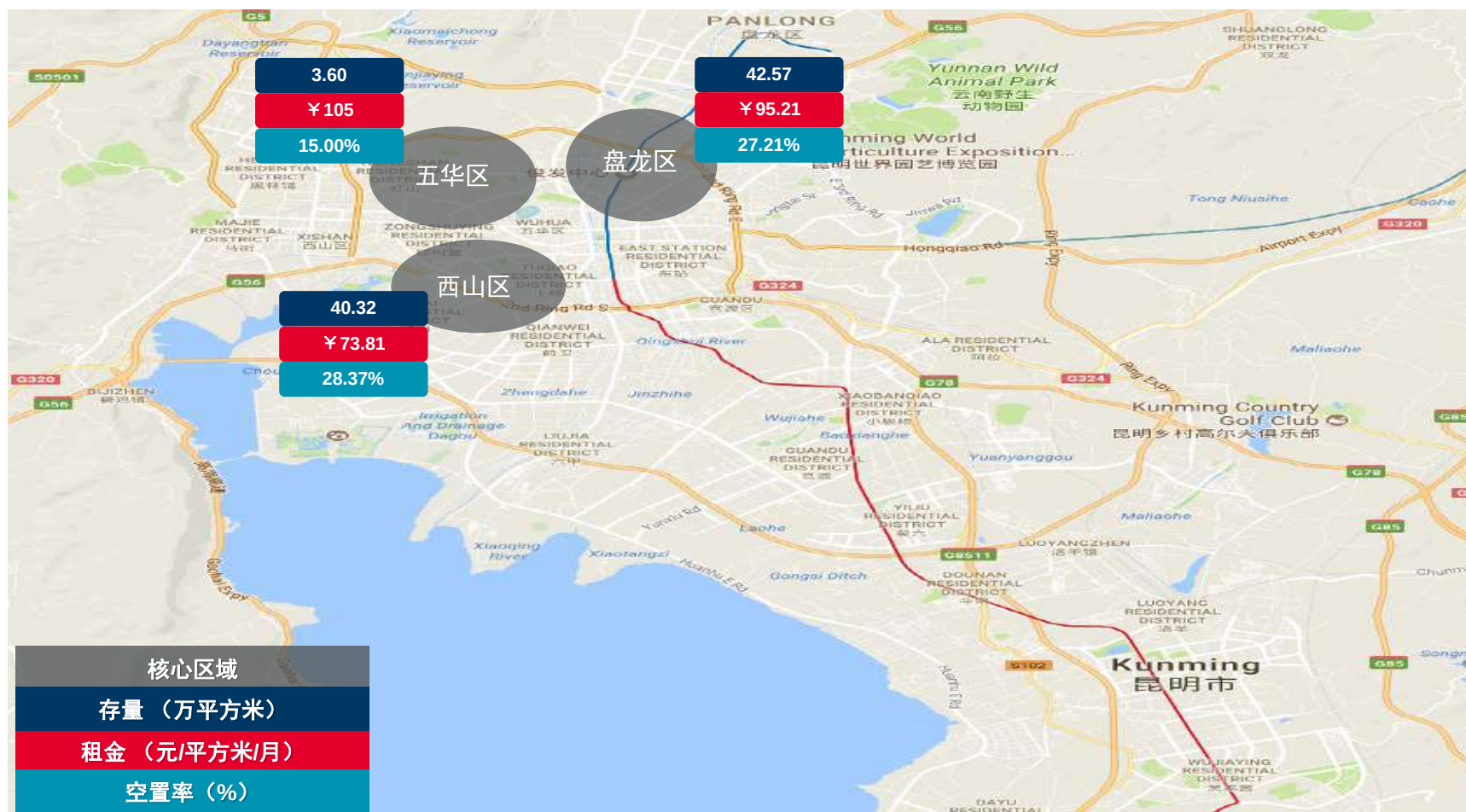
平均租金水平



写字楼市场各区域概况

三大核心区域

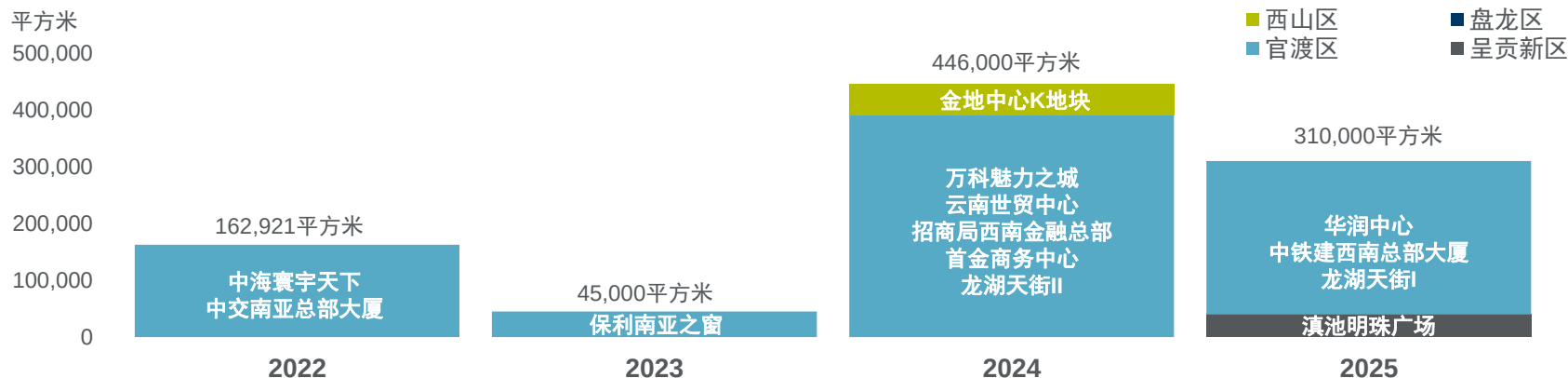
总存量: 86.49万平方米 (2021)



昆明写字楼市场

未来供应和租赁成交

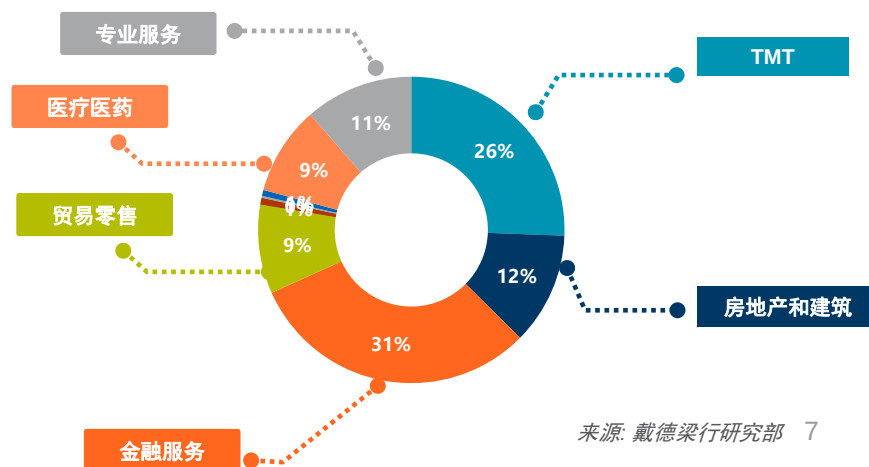
未来供应(2022-2025)



主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
昆钢大厦	西山区	云南腾云信息产业有限公司	6,000
恒隆广场	盘龙区	富德生命人寿	4,500
同德广场	盘龙区	云南耀律律师事务所	2,200

租赁成交比例 (按产业类型划分)



昆明写字楼市场

市场总结



概况

近五年来看，昆明甲级写字楼市场仅在19年有一个项目入市，2021年昆明甲级写字楼市场依旧无新增供应，全市存量维持在864,886平方米。



市场需求有限，为吸引优质租户，业主或降低租金或采取其他优惠举措，导致全市租金下滑2.8%至85.64元/平方米/月；在租金降低和租户对甲写的认可度提高的双重利好下，置换需求释放，2021年空置率下降7.47个百分点至27.24%。



据预测，未来4年内昆明甲级写字楼新增供应将主要集中在官渡区，占比高达90%。大量的新增供应势必会对开发商的运营策略提出挑战，短期内官渡区各项指标也将有所压力，但长期来看，随着官渡区项目落地，昆明将产生真正意义上的第一个商务区，这将是写字楼发展史上的又一个里程碑。



展望

在过去较长的时间里，开发商对甲级写字楼信心有限，加之资金压力，主动或被动对甲级写字楼改为公寓出售，但随着2021年规划局发文，严禁商办楼改公寓后，部分开发商将被迫持有写字楼，这将可能导致一批低价写字楼面世，从而对昆明甲级写字楼的去化带来一定压力。



一方面，由于市场需求有限，竞争激烈，为吸引租户，业主纷纷采取以价换量策略，导致全市租金持续下滑。同时，随着租户对甲写的认可度提高，昆明市场的置换需求有所释放，2021年度部分楼宇取得较为亮眼的表现。短期内，在市场新增需求增速持续放缓的节奏下，置换升级租户将成为各大业主争夺的对象。



在昆明营商环境持续优化、政府对市场主体培育大力支持等利好的支撑下，今年，昆明市市场主体总量首次突破100万户，创历史新高，成为云南省首个市场主体破百万的城市。而作为载体的写字楼也有望迎来新的发展机遇。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

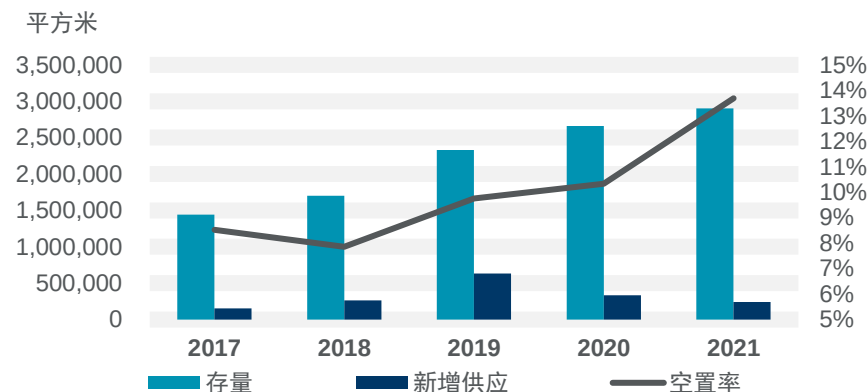
昆明 优质零售 市场概况

昆明零售市场

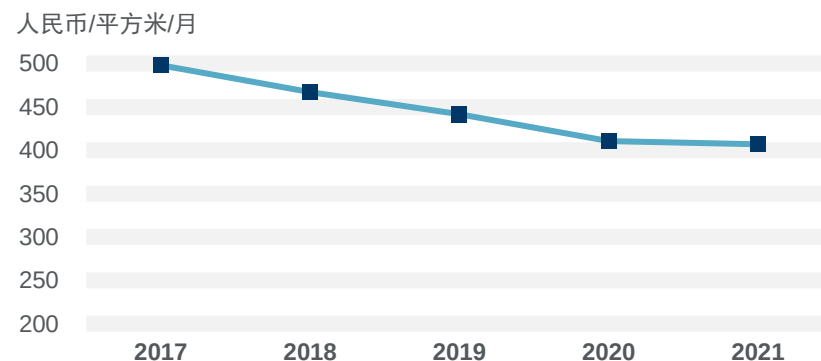
主要市场指标

存量	2,902,200平方米	同比	↑
新增供应	240,000平方米	同比	↓
平均租金	406.85元/平方米/月	同比	↓
空置率	13.68%	同比	↑
净吸纳量	117,759平方米	同比	↓

新增供应, 净吸纳量和空置率



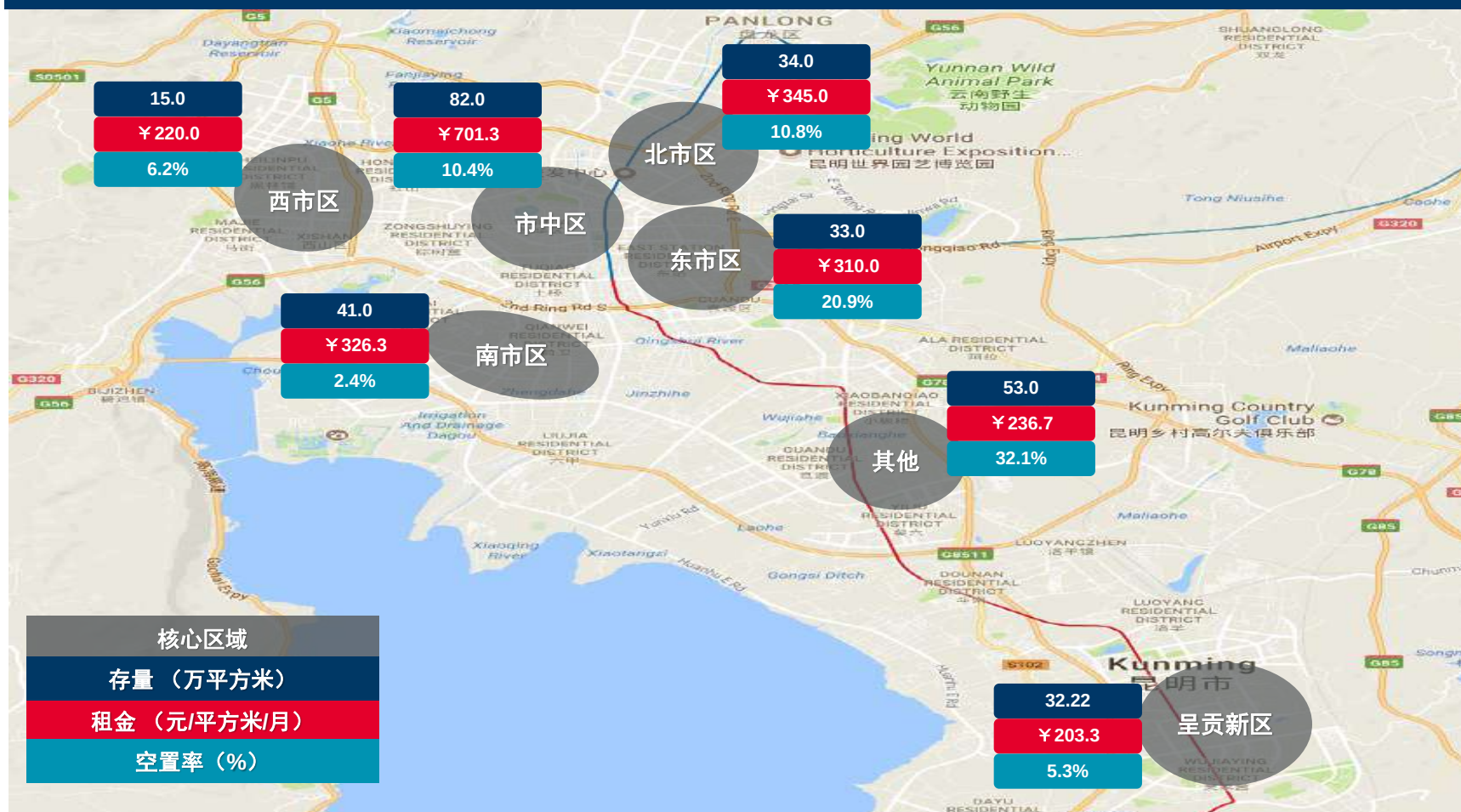
平均租金水平



零售市场各区域概况

七大核心区域

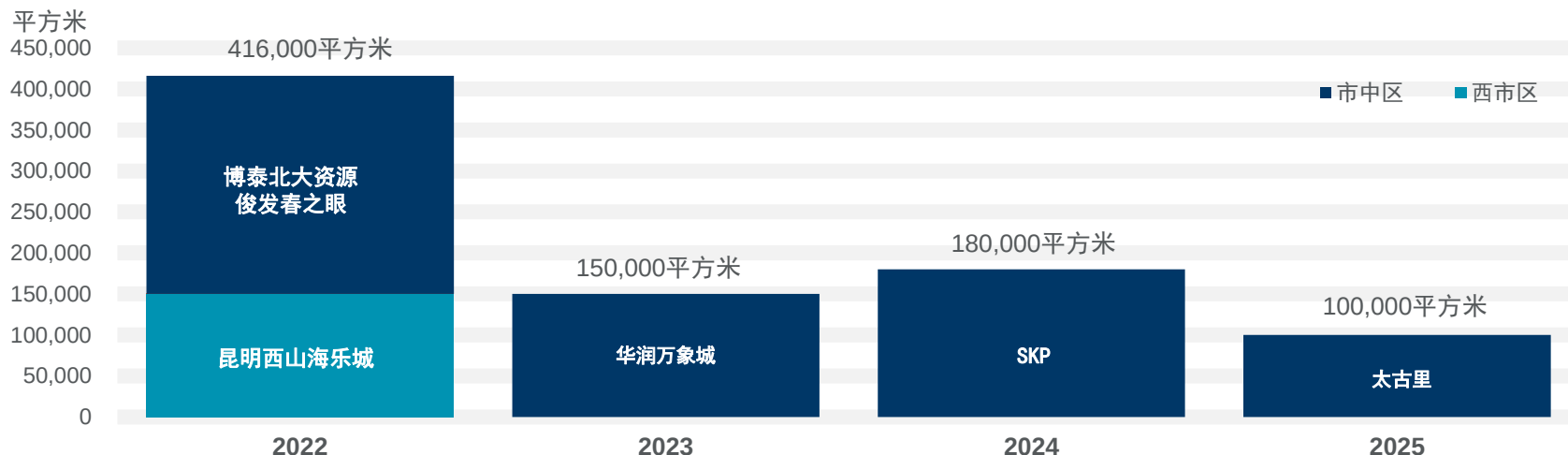
总存量: 290.22万平方米 (2021)



昆明零售市场

未来供应和租赁成交

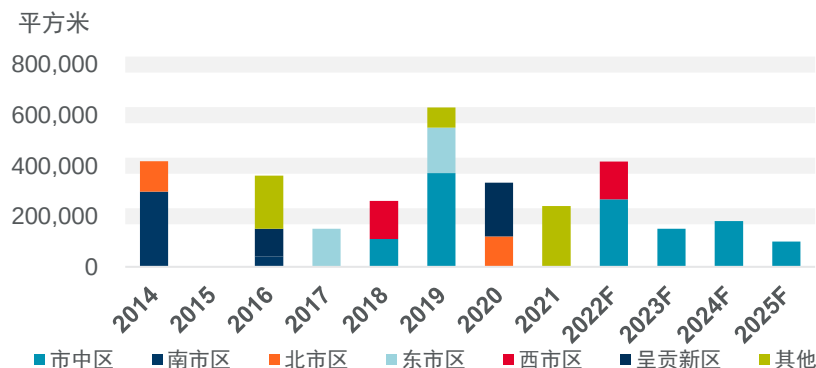
未来供应 (2022-2025)



主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
顺城购物中心	市市区	Initial	200
顺城购物中心	市市区	Starter black label	120
恒隆广场	市市区	Sam edelman	100

新增供应 (按各区域市场划分)



备注: F为估计值

昆明零售市场

市场总结

概况



2021年昆明优质零售物业市场录得一宗新增供应，共计24万平方米，推动全市存量增至2,902,200平方米。



为应对激烈竞争，部分项目调场升级拉高全市空置率至13.68%，同比上涨3.36个百分点；租金随新项目的入市有所降低，同比降低0.89%至406.85元/平方米/月。



市中区不仅商业氛围浓厚，商业能级也较高，吸引了大量品质较高的商业项目进驻，如SKP、太古里等。根据预测，未来供应中约82%都集中在市中区。

展望



2021年昆明优质零售物业市场呈现两极化发展，地理位置优越、品质较好、品牌吸引力度较大的购物中心吸引了吸纳了大部分消费，整体保持稳健发展趋势；而客群为周边住宅居民的购物中心较为集中且同质化严重，经营难度攀升，从而导致空置率增加。未来，在人口、可支配收入等稳定增长的背景下，去库存化、差异化发展将成为昆明商业的主旋律。



2019年恒隆广场入市为昆明优质零售物业市场打下强心剂，未来在东风广场片区还将有俊发春之眼、SKP和太古里等高品质项目入市，片区内高品质商业聚集，此片区或将成为昆明新晋CBD，而昆明商业能级也有望站上全国舞台。



目前昆明优质零售物业市场上以传统的商业运营模式经营的项目不在少数，随着消费升级、消费理念的变迁，此种模式已经逐渐被消费者抛弃，反观部分购物中心提升消费体验与吸引力得到大众的追捧，如：恒隆广场、公园1903等项目。未来，在昆明优质零售物业市场存量较大的背景下，如何建设多元化、个性化发展的购物中心或将成为各大运营商的重要课题。

联系方式

张裕鹏

华西区总经理

gavin.yp.tjong@cushwake.com

贾萱

华西区研究部助理董事

ivy.jia@cushwake.com

吴凡一

大中华区业务拓展服务团队宣传经理

maggie.wu1@cushwake.com

中国成都市人民南路四段三号
成都来福士广场T1 30楼
Tel :+86 28 6570 5000
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2022年

