

乌鲁木齐

写字楼与零售市场概况

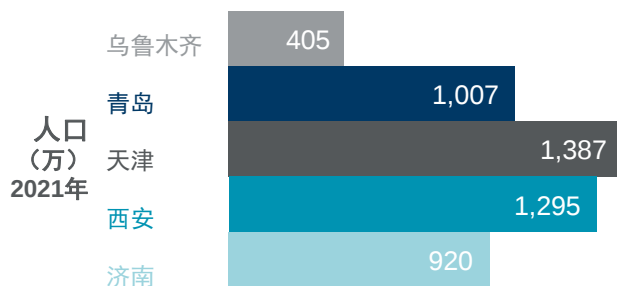
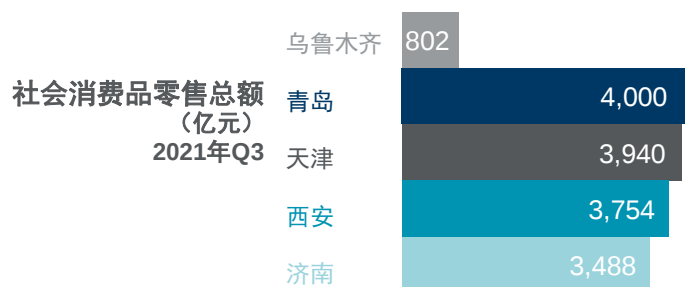
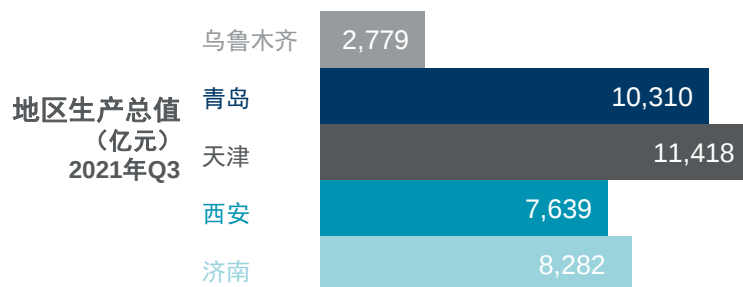
2021



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

乌鲁木齐宏观经济概况



• 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
天山区	乌鲁木齐市友信恒锐房地产开发有限责任公司	2021/7/28	住宅、商业	154,626	949.00	2.30	2,668.43	2021-C-088-1
高新区	新城万博置业有限公司	2021/7/28	商业	64,493	358.90	1.90	2,928.92	2021-C-036-1
高新区	新城万博置业有限公司	2021/7/28	住宅、商业	185,690	861.20	1.30	3,567.57	2021-C-036-2
沙依巴克区	新疆新驰房地产开发有限公司	2021/7/23	住宅、商业	51,524	226.00	2.10	2,088.73	2020-C-204-5
天山区	乌鲁木齐市建泰胜昌房地产开发有限责任公司	2021/6/25	住宅、商业	137,656	761.00	2.00	2,764.14	2021-C-051-A
天山区	乌鲁木齐市创铭景利房地产开发有限责任公司	2021/6/25	住宅、商业	70,163	388.00	2.00	2,764.97	2021-C-051-B
天山区	乌鲁木齐凯高发展房地产开发有限公司	2021/6/25	住宅、商业	96,362	604.00	2.10	2,984.79	2021-C-051-C
天山区	乌鲁木齐凯高发展房地产开发有限公司	2021/6/25	住宅、商业	61,090	383.50	2.10	2,989.34	2021-C-051-D
水磨沟区	乌鲁木齐市天域瑞建房地产开发有限责任公司	2021/6/25	住宅、商业	68,082	563.10	2.50	3,308.38	2021-C-055-1
高新区	新疆广汇房地产开发有限公司	2021/4/26	住宅、商业	33,117	619.00	3.96	4,720.07	2020-C-206-1
天山区	乌鲁木齐市友信恒锐房地产开发有限责任公司	2021/7/28	住宅、商业	154,626	949.00	2.30	2,668.43	2021-C-088-1



CUSHMAN &
WAKEFIELD

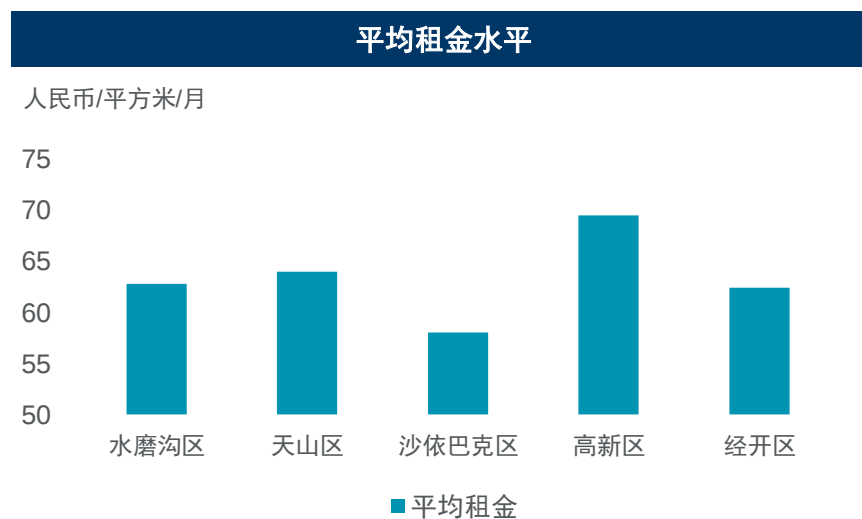
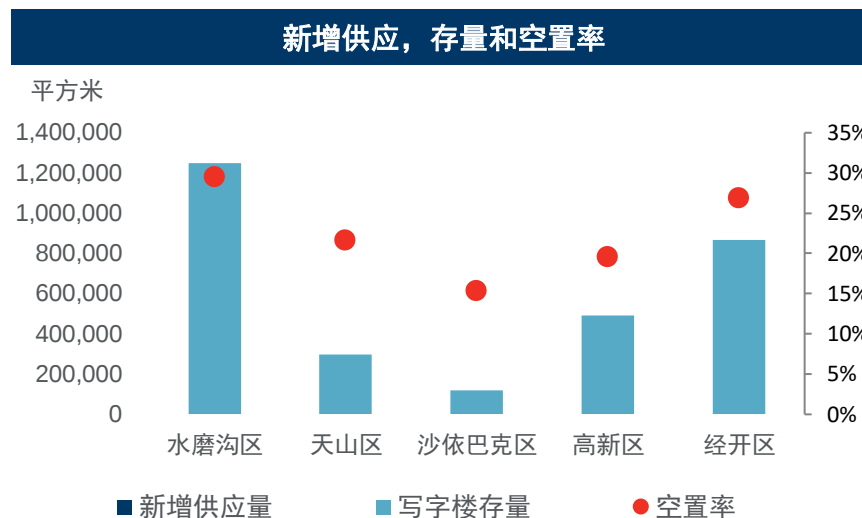
戴德梁行

乌鲁木齐 甲级写字楼 市场概况

乌鲁木齐写字楼市场

主要市场指标

存量	3,023,172平方米	与2019年对比	→
新增供应 (2020-2021)	0平方米	与2019年对比	↓
平均租金	63.7元/平方米/月	与2019年对比	↓
空置率	25.8%	与2019年对比	↓



写字楼现有存量数据库重新调整

戴德梁行研究部

来源: 戴德梁行研究部 5

写字楼市场各区域概况

五大核心区域

总存量: 302.3万平方米, 建筑面积 (2021)



写字楼现有存量数据库重新调整

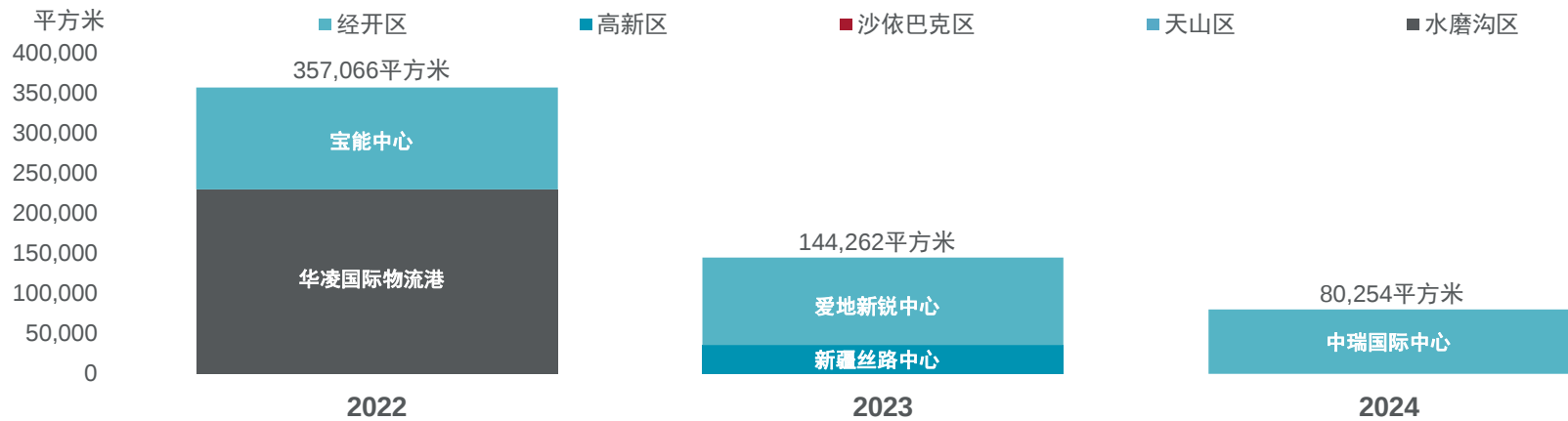
戴德梁行研究部

来源: 戴德梁行研究部 6

乌鲁木齐写字楼市场

未来供应和租赁成交

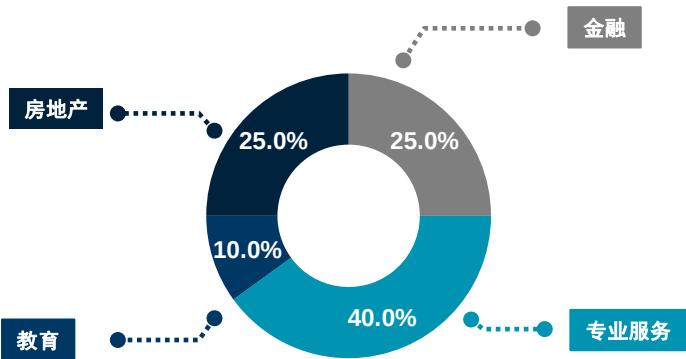
未来供应(2022-2024)



主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
爱地大厦	经开区	新中环建筑设计	1,400
时代广场	天山区	卓越信息技术	1,200
绿城广场	水磨沟区	中奕工程管理	600

租赁成交比例 (按产业类型划分)



乌鲁木齐写字楼市场

市场总结

概况



2020年及2021年，乌鲁木齐写字楼市场均无新增供应入市，截止至2021年底，乌鲁木齐甲级写字楼总存量保持在302.3万平方米。



2020年和2021年，受到疫情影响，乌鲁木齐甲级写字楼市场成交表现疲软，全市写字楼空置率较2019年底下降2.8个百分点至25.8%，两年净吸纳量仅为84,649平方米。全市甲级写字楼租金较2019年底下降9.9%至每月每平方米人民币63.7元。



除了时代广场、中天广场等项目为大业主自持外，乌鲁木齐大部分甲级写字楼目前还是以销售为主。成交方面来看，甲级写字楼市场租赁客户主要集中在专业服务业，成交面积占有所有行业总成交面积的40%。

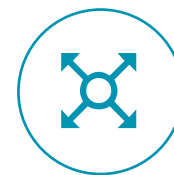
展望



未来三年，乌鲁木齐写字楼市场将迎来约58万平方米的新增供应，主要集中在经开片区和水磨沟区，共占总未来供应的90%以上。



在现有写字楼空置率较高的情况下，未来新增供应的入市将加大市场去化压力。2022年，预计乌鲁木齐整体写字楼市场空置率将被推高的同时租金水平将继续面临下行压力。



未来，乌鲁木齐市将通过实施“乌鲁木齐都市圈”区域协调战略，推动以伊宁市为中心的“北疆城市带”和以喀什为中心的“南疆城市群”协同合作，以构建城市的一小时交通网络，为未来严峻的乌鲁木齐写字楼市场注入新的城市活力。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

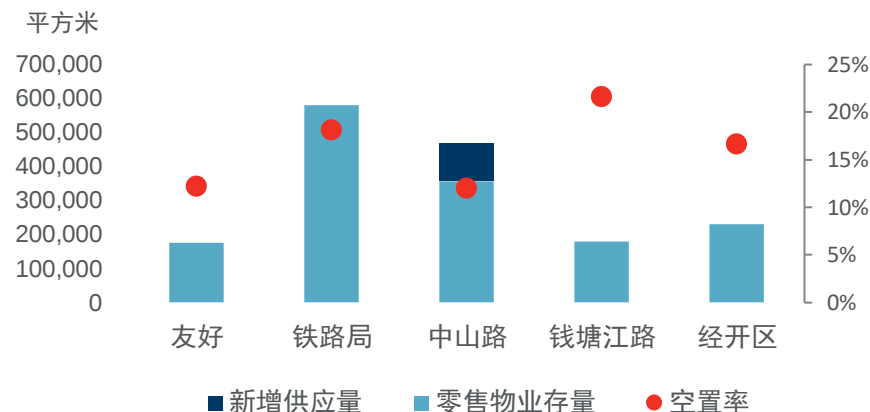
乌鲁木齐 优质零售 市场概况

乌鲁木齐零售市场

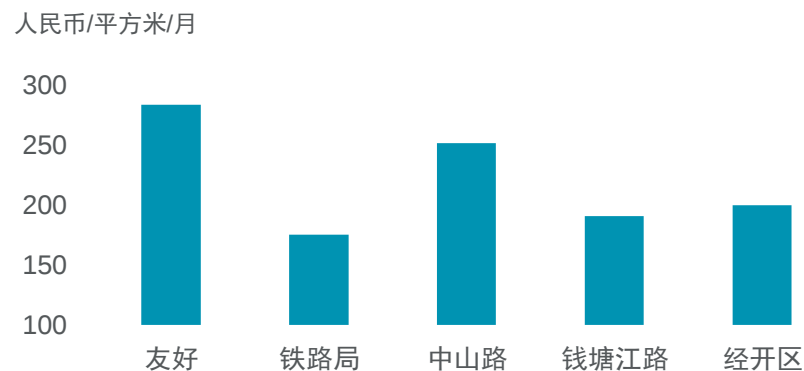
主要市场指标

存量	1,523,826平方米	与2019 年比	↑
新增供应	110,000平方米	与2019 年比	↑
平均租金	211.1元/平方米/月	与2019 年比	↑
空置率	16.2%	与2019 年比	↑
资本估值范围	14,000-17,000 元/平方米	与2019 年比	↓
预计收益范围	4.5%-5%	与2019 年比	↓

新增供应，存量和空置率



平均租金水平



*2021年对乌鲁木齐零售市场数据库样本进行了调整

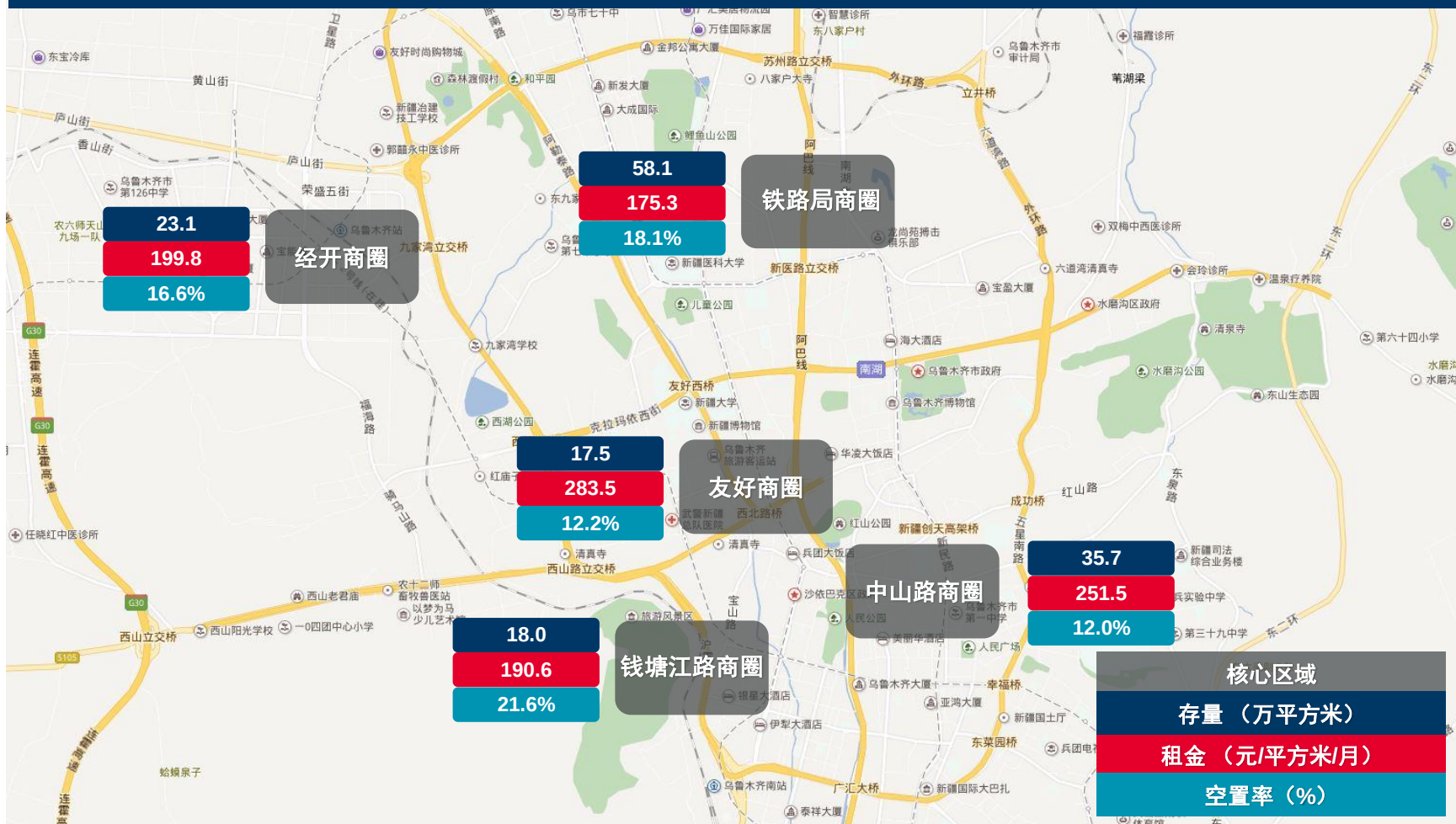
戴德梁行研究部

来源: 戴德梁行研究部 10

零售市场各区域概况

五大核心区域

总存量: 152.4万平方米, 建筑面积 (2021)



*2021年对乌鲁木齐零售市场数据库样本进行了调整

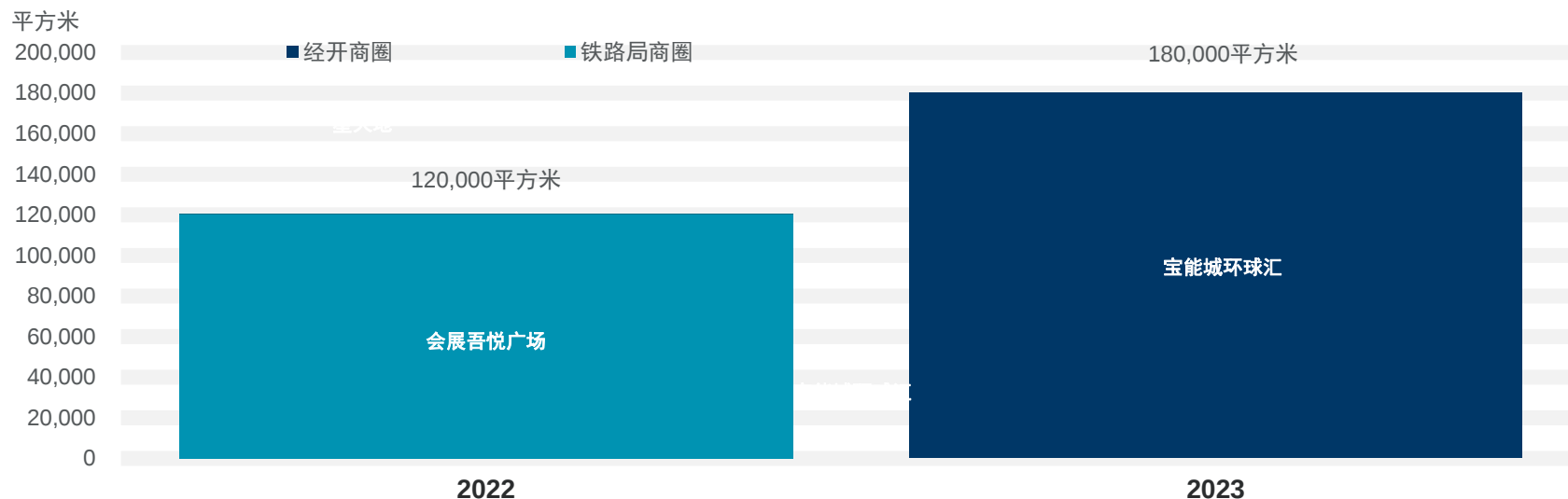
戴德梁行研究部

来源: 戴德梁行研究部 11

乌鲁木齐零售市场

未来供应和租赁成交

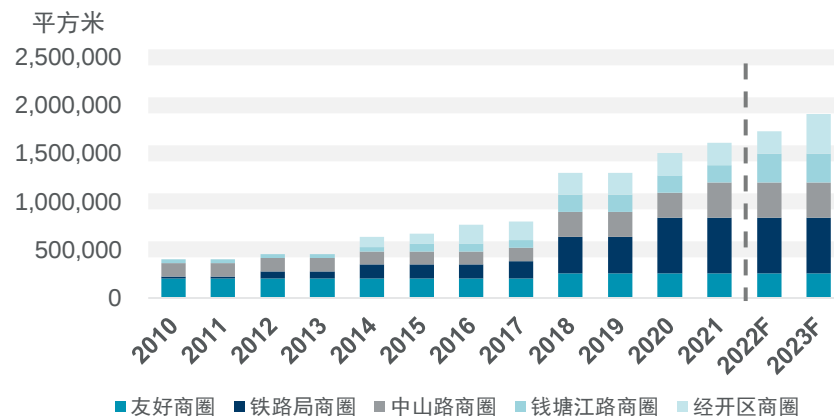
未来供应 (2022-2023)



主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	类型
天山万科广场	中山路商圈	Boompark	休闲娱乐
友好时尚购物城	经开商圈	Ocean Wonderland	时尚零售
富城国际广场	友好商圈	TOP TOY	时尚零售

年末存量 (按各区域市场划分)



乌鲁木齐零售市场

市场总结

概况



2021年，以全家庭趣玩购物中心为概念的乌鲁木齐天山万科广场开业，乌鲁木齐优质零售物业总存量达到152.4万平方米。



2021年，乌鲁木齐优质零售物业租金报价约为每月每平方米人民币211.1元，其中，友好商圈平均租金报价约为每月每平方米人民币283.5元，居各商圈之首。



为应对疫情对零售市场的冲击，激发消费活力，乌鲁木齐也大力发展“首店经济”、“夜经济”。汇嘉时代广场、CCMALL、天山万科广场等购物中心相继延长营业时间。新开业的天山万科广场中引入多个品牌的新疆首店，如Boompark、樊登书店旗舰店等。

展望



过去两年，疫情的反复给乌鲁木齐零售市场带来了较大的压力，整体市场供应节奏明显放缓。未来两年，乌鲁木齐零售市场仅有会展吾悦广场及宝能城环球汇计划开业，将为市场带来约30万平方米的优质零售空间。



随着乌鲁木齐城市建设的发展，乌鲁木齐商业市场将呈多中心化的发展格局。如，高铁的建成带动了周边经济的发展，高铁新区商业氛围也越来越浓厚；同时，会展新区作为乌鲁木齐国际化的对外窗口也将逐步发展起来。未来大型品牌房企也将陆续进驻新区，乌鲁木齐新的区域商圈将逐步形成。



短期内，乌鲁木齐零售市场将依然依旧受到疫情等不确定因素的冲击，同时新型购物中心的开业也将加速市场的迭代更新。未来乌鲁木齐将继续打造如大巴扎、米古里水游城、盛达77街区、城南往事等特色街区，推进夜经济的发展，也为乌鲁木齐零售市场注入了强劲动力。

联系方式

丁涛

西北区董事总经理

vince.ding@cushwake.com

王盛

大中华区副总裁、北中国区董事总经理

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

北中国区研究部主管

sabrina.d.wei@cushwake.com

李欣玮

西安研究部高级分析师

edward.xw.li@cushwake.com

中国西安市南关正街88号长安国际
中心 C座5楼501室

Tel: +86 29 8720 3690

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

