

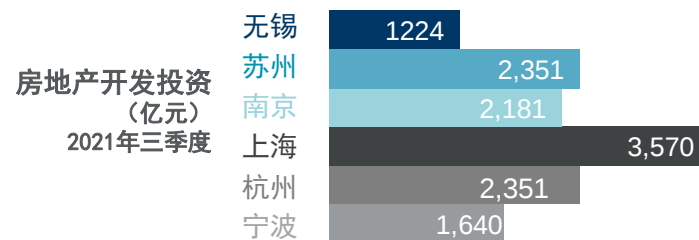
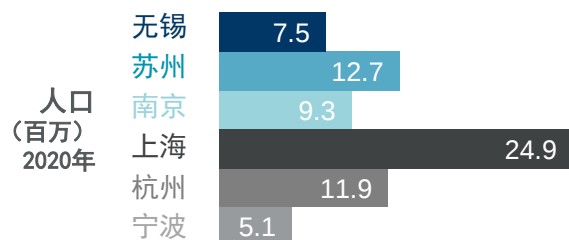
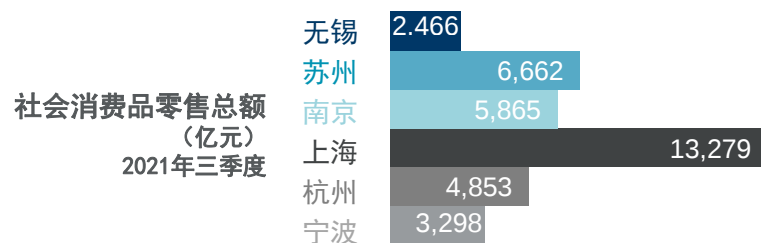
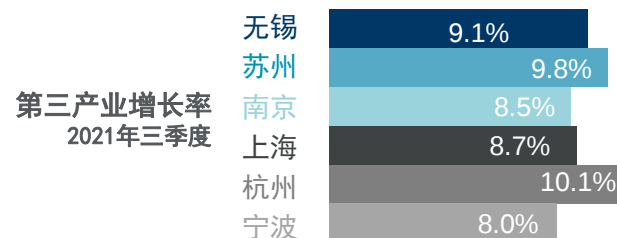
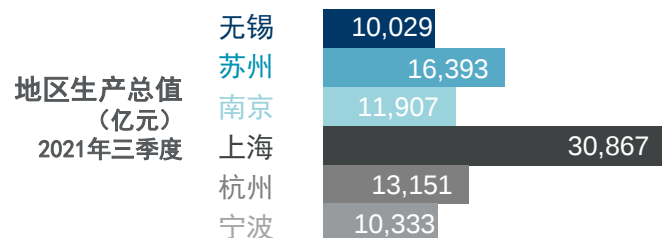
无锡

写字楼与零售市场概况

2021 第四季度

 CUSHMAN &
WAKEFIELD
戴德梁行

无锡宏观经济概况



* 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
梁溪区	无锡市崇安寺商业资产管理有限公司	2021年 第四季度	商业/办公用地	2,223.9	58.6	≤4.4	5,989	锡国土(经)2021-74
滨湖区	无锡经开黄金湾科技创业产业园有限公司	2021年 第四季度	商业/办公用地	24,189.5	214.8	≥1且 ≤3.8	2,337	锡国土(经)2021-72
滨湖区	无锡安超云软件产业有限公司	2021年 第四季度	商业/办公用地	6,649.1	59.6	≤5	1,793	锡国土(经)2021-73
滨湖区	无锡太湖国家旅游度假区城建综合开发有限公司	2021年 第四季度	商业/办公用地	19,965.7	41.2	≤1.6	1,290	锡国土(经)2021-77
锡山区	无锡市锡山城市产业投资发展有限公司	2021年 第四季度	商业/办公用地	17,102	101.1	≤4.8	1,232	锡国土(经)2021-76
梁溪区	江苏无锡人力资源服务产业园有限公司	2021年 第四季度	商业/办公用地	5,346.2	88.9	≤5.5	3,023	锡国土(经)2021-75



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

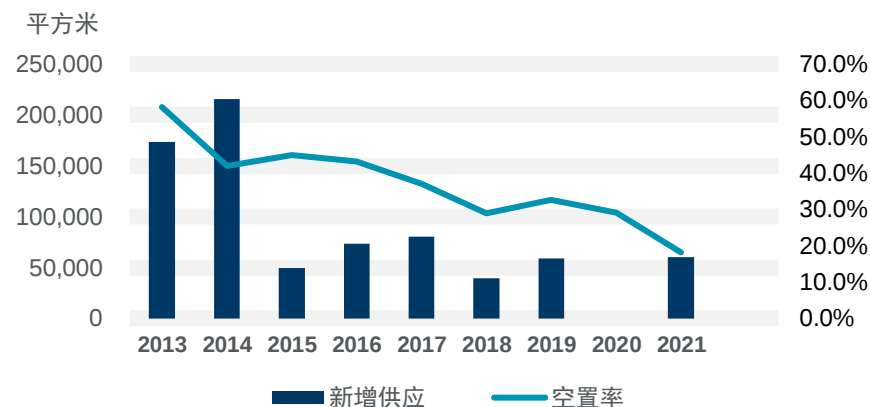
无锡 甲级写字楼 市场概况

无锡写字楼市场

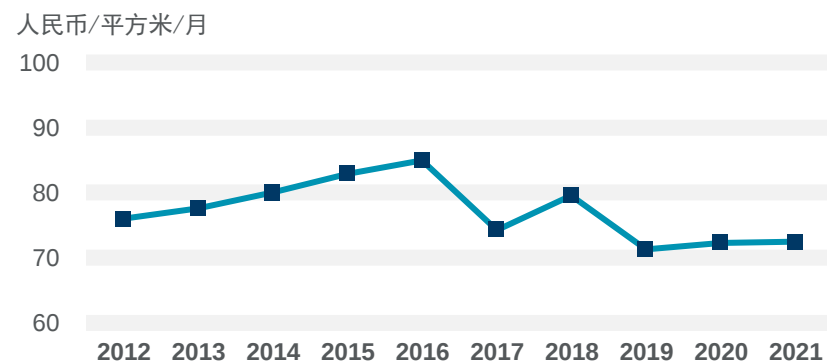
主要市场指标

存量	766,299 平方米	环比	■
新增供应	0 平方米	同比	■
平均租金	72.4元/平方米/月	环比	↑
空置率	18.1%	环比	↓
净吸纳量	1,170平方米	同比	↓

新增供应和空置率



平均租金水平



四大核心区域

总存量：767,199平方米，建筑面积（2021年第四季度）



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）。

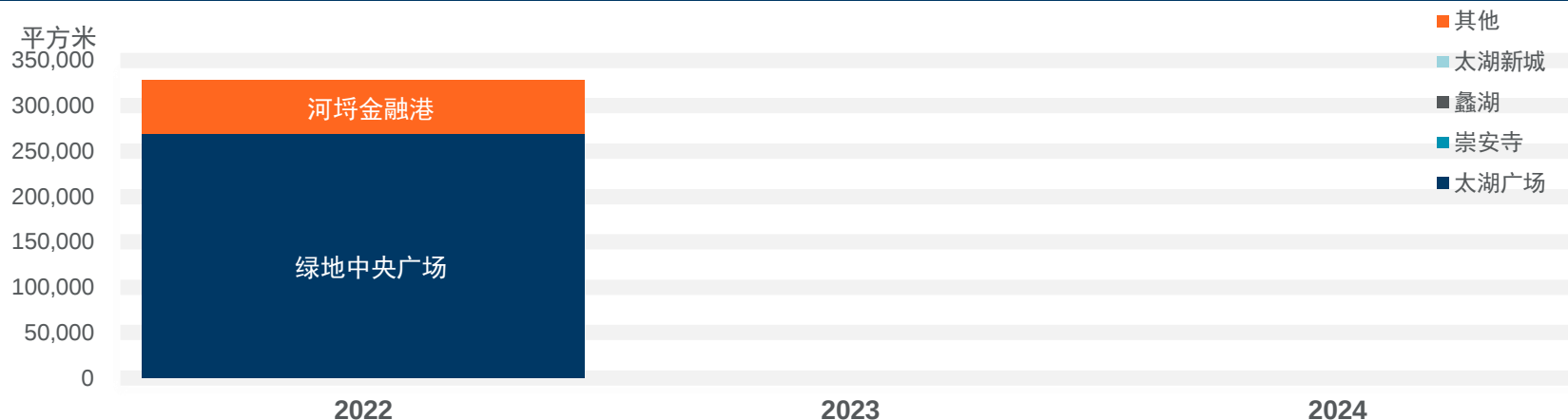
戴德梁行研究部

来源: 戴德梁行研究部

无锡写字楼市场

未来供应和租赁成交

未来供应 (2022年-2024年)

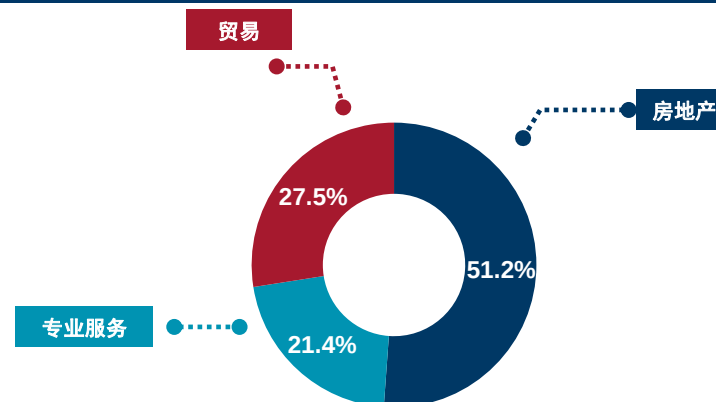


注：绿地中央广场商业办公混合用地建筑面积为268800平方米。

主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积（平方米）
上海城开中心	蠡湖	金地集团上海房地产发展有限公司	874
上海城开中心	蠡湖	无锡义坤信息咨询有限公司	365
上海城开中心	蠡湖	无锡市罗亘国际贸易有限公司	469

租赁成交比例（按产业类型划分）



无锡写字楼市场

市场总结



概况

2021年全年录得新增供应60,000平方米，来自于二季度滨湖区运河湾金融港项目。其他地区无新增供应录入。



本季度无锡写字楼市场中二房东较为活跃。成交租赁中无明显行业主导，来自于金融、信息咨询、房地产、贸易等公司均有成交，单个成交面积相比前两季度有所减小。全市净吸纳量比上季度有所下降，录得1,170平方米。四季度全市整体平均空置率略微下调至18.1%。



无锡市场的平均月租金大约在每平方米72.4元人民币，较上季度有0.4%的微涨。涨幅主要来自于太湖新城，而崇安寺、蠡湖本季度租金维持平稳，太湖广场则轻微下滑。总体来看，无锡甲级写字楼租金水平变动较小。

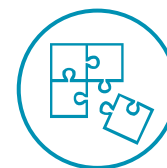


展望

根据目前录得的情况，无锡的新增供应将集中于2022-2023年完工，届时市场带来将近33万平米的优质写字楼供应。



三季度无锡工业经济发展势头良好，“两新”产业带动发展，全市数字经济等战略性新兴产业发展迅猛，半导体、集成电路产业产量增长超过50%。高新产业的发展预计在未来会进一步带动无锡优质写字楼的市场需求。



无锡崇安寺区域将继续维持平稳发展，随着滨湖、太湖新城等周边子市场对于高新产业的引进，新的动能将会逐渐聚集至这些板块，并给无锡优质办公市场带来更多活跃度。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

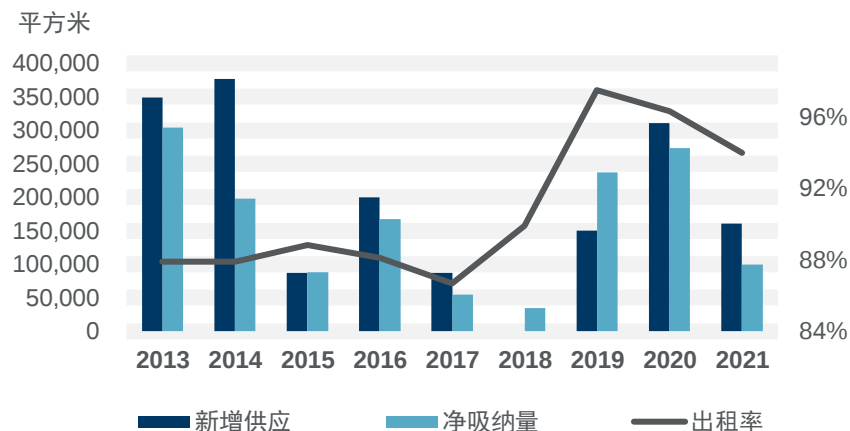
无锡 优质零售 市场概况

无锡零售市场

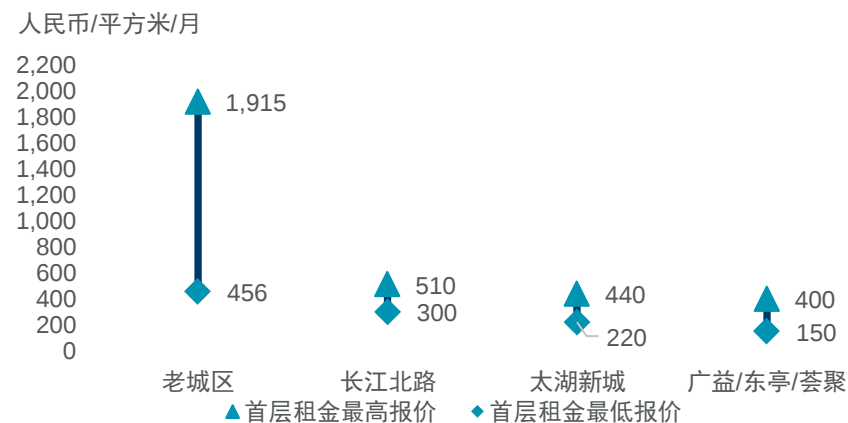
主要市场指标

存量	2,163,900 平方米	环比	↑
新增供应	161,000 平方米	同比	↓
租金水平	150-1,915 元/平方米/月	环比	↑
空置率	6.0%	环比	↓
净吸纳量	156,802 平方米	同比	↑

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

四大核心商圈

总存量: 2,163,900平方米 (2021年第四季度)



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。

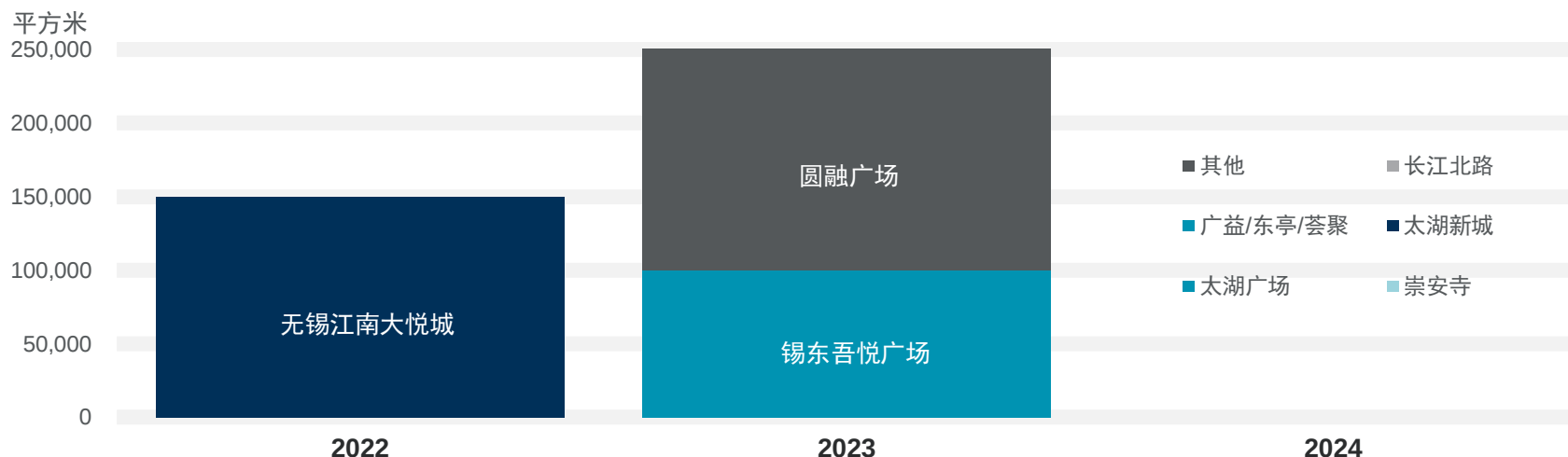
戴德梁行研究部

来源: 戴德梁行研究部 11

无锡零售市场

未来供应和租赁成交

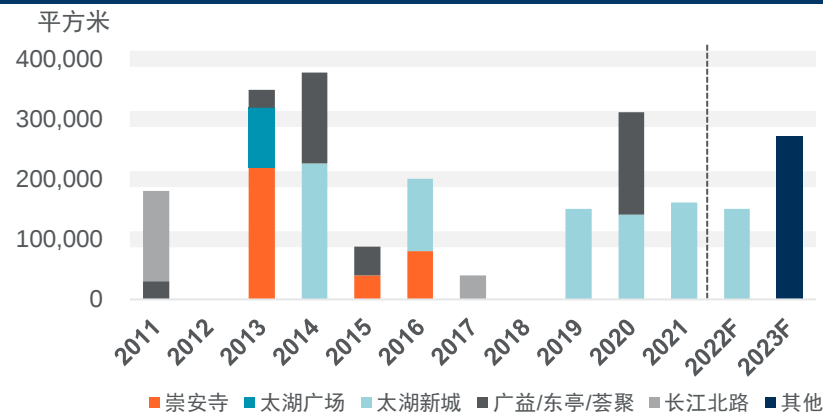
未来供应 (2022年-2024年)



主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
荟聚	东亭/荟聚	禄嫂茶冰厅	180
恒隆广场	崇安寺	T9tea	100
苏宁广场	崇安寺	陈香贵	150

新增供应 (按各区域市场划分)



无锡零售市场

市场总结

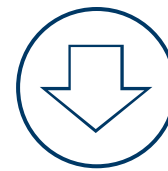
概况



四季度位于太湖新城板块的无锡方圆荟项目开业，总体量约为161,000平方米。截止2021年末，无锡优质零售市场总存量为2,163,900平方米。



无锡延续上个季度的消费推广活动，于十二月举办无锡太湖购物节冬季消费活动。此次活动推出了无锡夜间经济优惠措施、发布无理由退货服务平台，同时发放了覆盖苏锡常三地的共计1200万元的惠民消费券。多重举措并进，结合年末时点，有力促进了本地消费，



本季度全市优质商场整体运营稳定，平均租金水平略微上浮至536.8元/平方米/月。上季度进行品牌调整的T-12商场也重新开业，租赁情况良好。稳定的市场表现将整体出租率提升0.3个百分点至94%。

展望



无锡1-9月全体居民人均可支配收入同比增长10.9%，社会消费品零售总额同比增长15.7%，两年平均增长5.4%，居民消费意愿出现显著回升，预计未来社会消费潜力将继续逐步释放。



本季度无锡新开设首店以餐饮类居多，崇安寺商圈成为首店青睐的目的地。随着接下来两年太湖新城多个商业体的完工，预计会有更多新品牌进驻无锡。太湖新城板块的活力也将吸引更多品牌和投资者的目光。



《无锡市培育创建国际消费中心城市三年行动计划》的发布为无锡未来零售市场的发展设定了目标。根据计划，到2023年，消费对经济增长的贡献率力争达到60%，努力将无锡创建成具有特色和影响力的国际消费中心城市。立足于此，未来无锡还会有一系列的消费促进政策，这也将促进无锡的零售市场进一步发展。

联系方式

黎庆文

华东区董事总经理

kelvin.qw.li@cushwake.com

魏超英

中国区项目及企业服务部主管

jonathan.cy.wei@cushwake.com

魏建历

华东区商业地产服务部主管

jenny.wei@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

大中华区业务拓展服务团队助理董事

maggie.wu1@cushwake.com

中国南京市汉中路2号金陵饭店亚太
商务楼10层BC单元

Tel : +86 25 5899 7777

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

