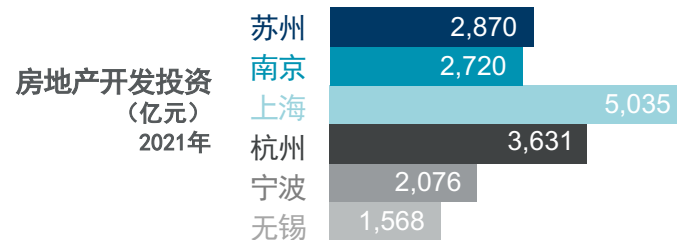
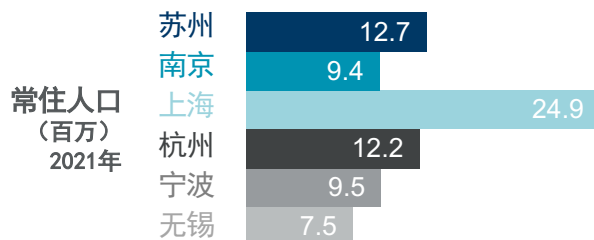
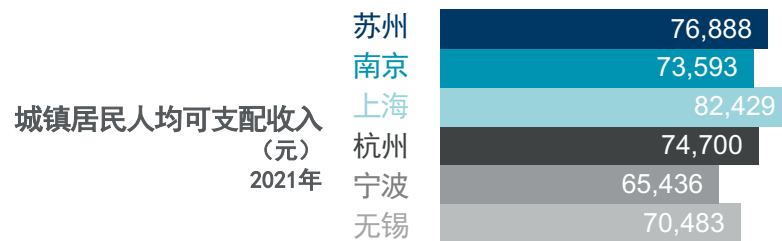
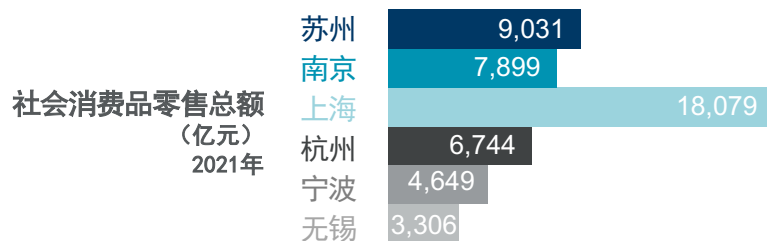
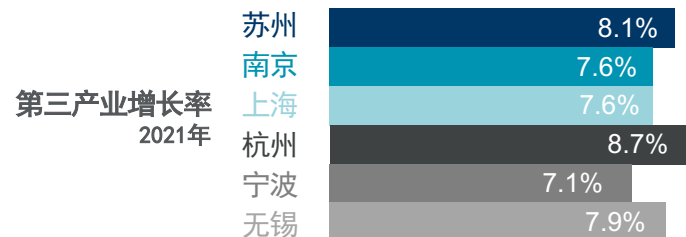
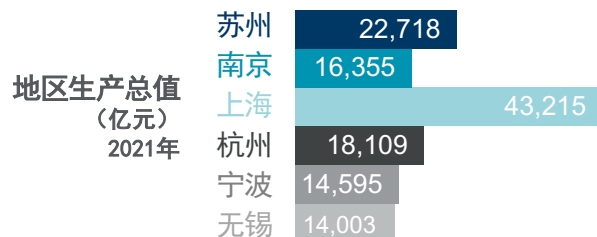


苏州

写字楼与零售市场概况

2022 第一季度

苏州宏观经济概况



* 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
工业园区	苏州圆融发展集团有限公司	2021年 第一季度	商业/办公用地	26,616	65,940	≥5, ≤6.4	3,871	苏园土挂(2021)05
工业园区	苏州尼盛实业投资有限公司	2021年 第一季度	商业/办公用地	14,638	28,809	≥5, ≤6	3,280	苏园土挂(2021)01
吴中区	江苏吴中集团有限公司	2021年 第一季度	商业/办公用地	10,688	9,138	≥2, ≤2.85	3,000	苏地2021-WG-88号
相城区	苏州阳澄新材料有限公司	2021年 第一季度	其他用地	58,192	18,913	≥2.5, ≤3.5	929	苏园国土2021-WG-54号
吴江区	苏州恒泰酒店管理有限公司	2021年 第一季度	商业/办公用地	21,161	4,152	≥2.5, ≤3	654	WJ-J-2021-041
工业园区	苏州光格科技股份有限公司	2021年 第一季度	工业用地	21,128	4,344	≥3.5, ≤4	514	苏园国土2022-G-8



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

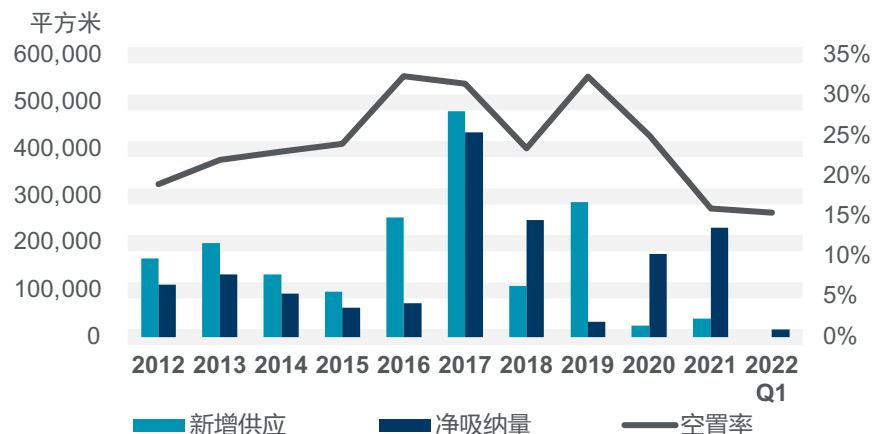
苏州 甲级写字楼 市场概况

苏州写字楼市场

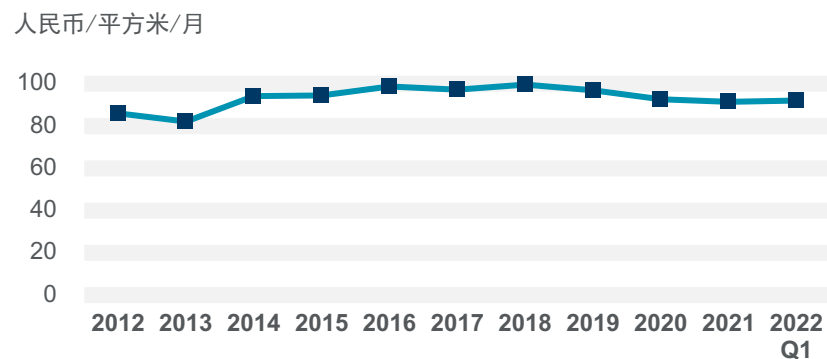
主要市场指标

存量	2,111,841平方米	环比	■
新增供应	0 平方米	同比	■
平均租金	92.1元/平方米/月	环比	↑
空置率	15.4%	环比	↓
净吸纳量	15,829平方米	同比	↓

新增供应，净吸纳量和空置率



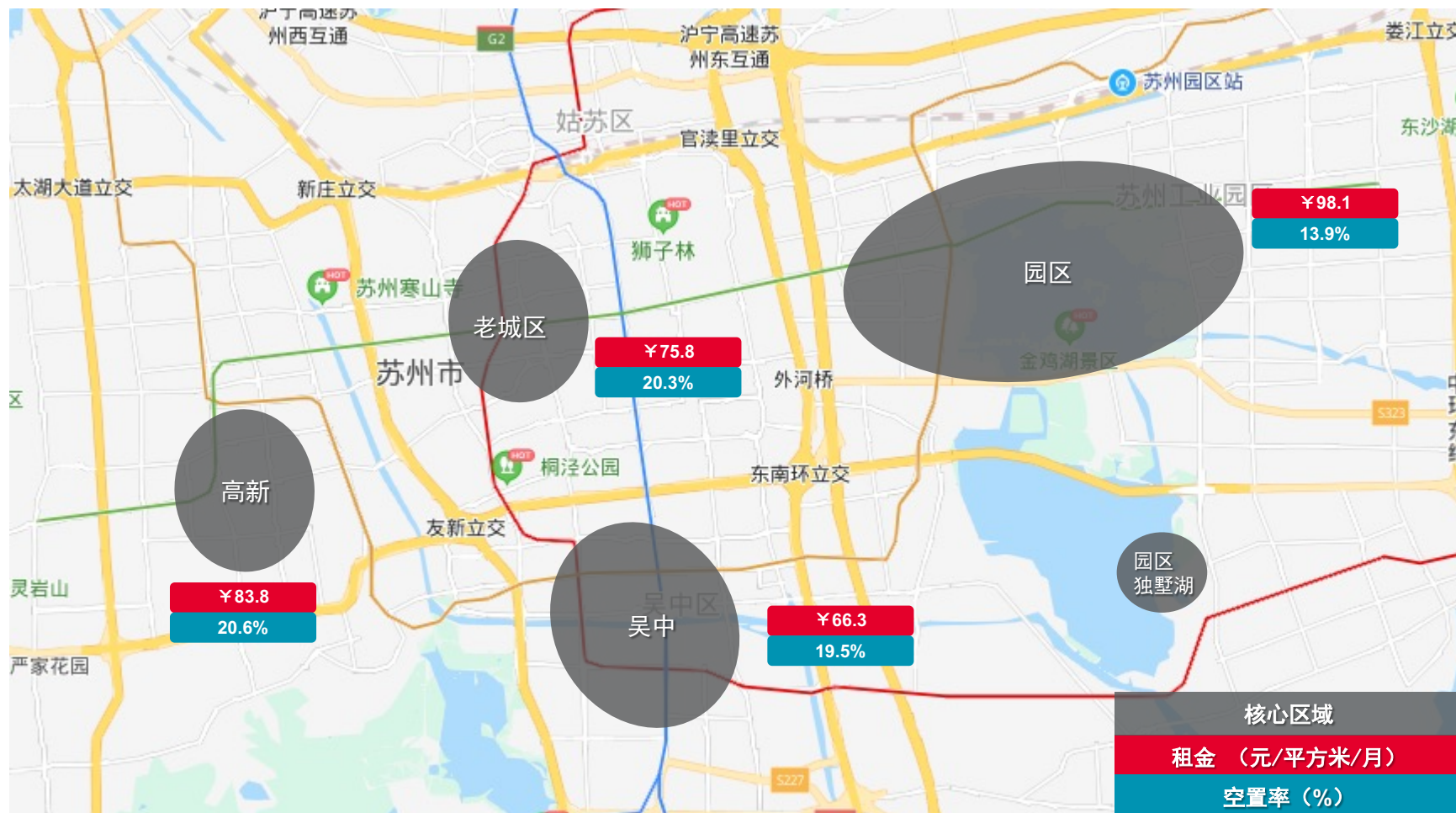
平均租金水平



写字楼市场各区域概况

四大核心区域

总存量：2,111,841平方米，建筑面积（2022年第一季度）



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）。

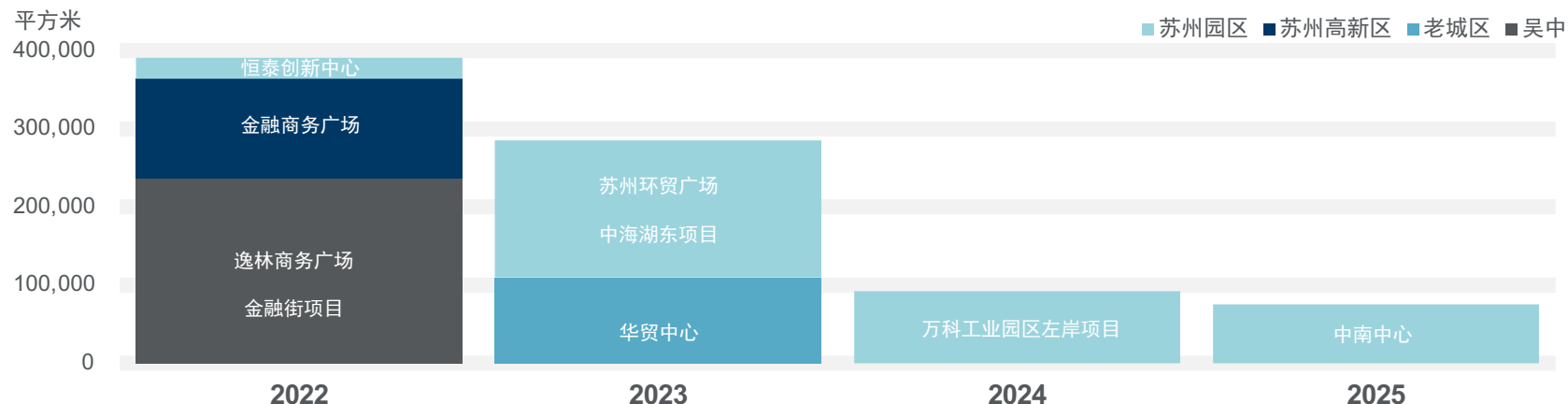
戴德梁行研究部

来源：戴德梁行研究部

苏州写字楼市场

未来供应和租赁成交

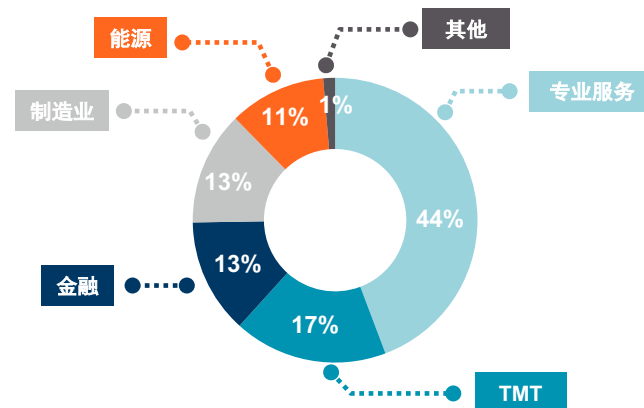
未来供应(2022年–2025年)



主要租赁交易

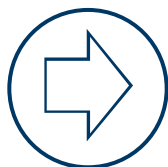
项目名称	商圈	租户	面积（平方米）
苏州太平金融大厦	工业园区	林客社	2,100
恒业铂金大厦	姑苏区	如果新能源江苏有限公司	1,228
恒业铂金大厦	姑苏区	万涵百通企业服务有限公司	1,007

租赁成交比例（按产业类型划分）



苏州写字楼市场

市场总结



概况

2022年第一季度，苏州甲级写字楼没有新的供应进入市场，市场总存量保持在211万平方米的水平。



一季度，苏州写字楼市场信息咨询、律所等专业服务类公司交上季度相对活跃，TMT公司也保持了相对稳定的市场需求水平。苏州一季度空置率微降至15.4%（环比下降0.6%），相对稳定。工业园区内该季度新租、扩租面积相对占比较大。



一季度，苏州写字楼市场受到疫情影响，很多租户企业都选择居家办公。部分业主选择在依据市场情况向下微调租金以吸引租户。总体上，一季度苏州写字楼市场平均租金为每月每平方米92.1元。



展望

2022年将是未来几年内写字楼新增供应较为显著的一年。接近40万平方米新项目计划在第一季度后陆续入市。工业园区有望迎来新的高质量写字楼供应，吸引更多企业在苏州发展。



苏州工业园区再次入选国家新型工业化产业示范基地名单。园区出台多项政策不断推进5G+工业互联网建设，大力支持智能化改造数字化转型，目前，区域已在基础设施、服务能力、融合应用和生态建设方面取得明显成效。



未来，苏州营商环境的优势更加凸显，区域综合职能将不断被挖掘，多元融合创新型企业在此探寻发展道路。TMT、咨询等行业的快速发展未来将进一步增加对城市优质办公空间的需求，推动租赁市场稳步发展。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

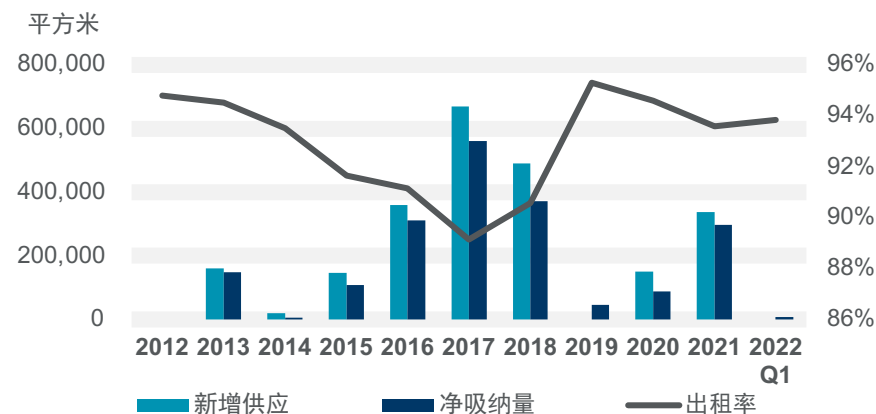
苏州 优质零售 市场概况

苏州零售市场

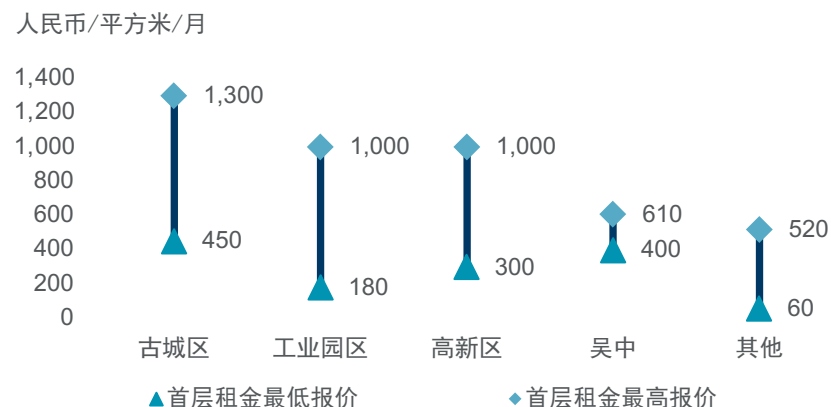
主要市场指标

存量	4,053,550 平方米	环比	↑
新增供应	0平方米	同比	-
租金水平	60-1,300元/平方米/月	环比	-
出租率	93.8%	环比	↑
净吸纳量	8,575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

六大核心商圈

总存量: 4,053,550平方米 (2022年第一季度)



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。

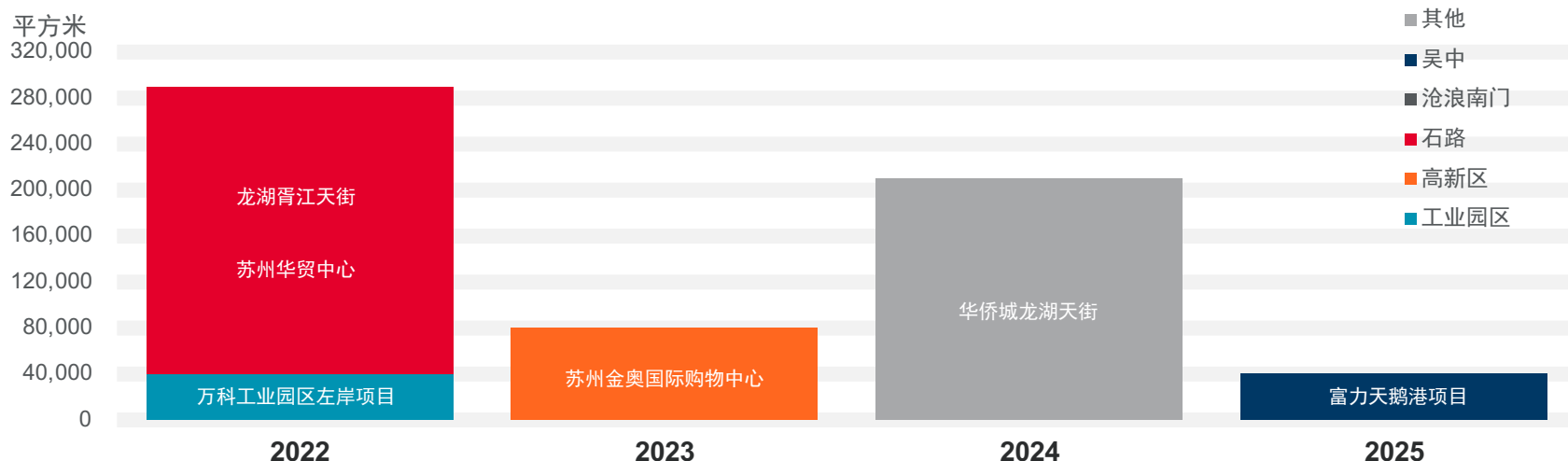
戴德梁行研究部

来源: 戴德梁行研究部 11

苏州零售市场

未来供应和租赁成交

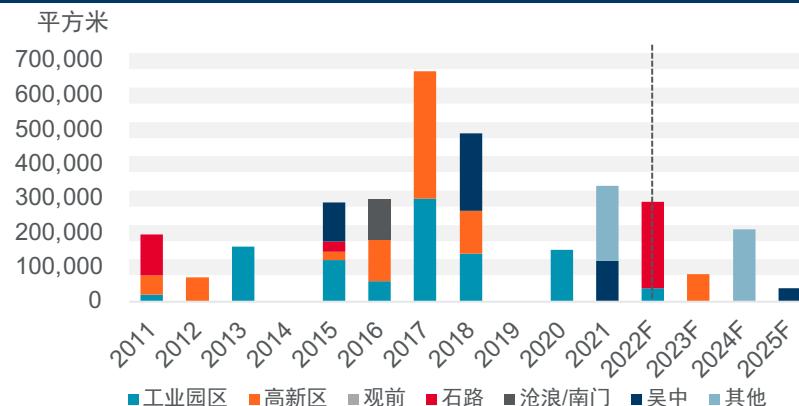
未来供应 (2022年–2025年)



主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积（平方米）
苏州中心	工业园区	Luxemporium奢锦尚品	2,000

新增供应 (按各区域市场划分)



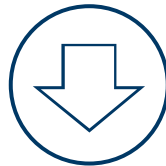
苏州零售市场

市场总结

概况



2021年，苏州经济总体形势较好，地区生产总值达人民币2.3万亿元，同比增长8.7%。2022年第一季度，还没有新的供应进入市场。因此，苏州零售市场总存量目前保持在40.5万平方米的水平。



2022年第一季度，苏州零售整体空置率环比下降0.2%至6.2%。运动街区，产品概念店等“体验式零售”进入市场为零售市场带来更为多元的消费选择。



本季度，苏州零售市场受疫情及相关管控措施等影响，苏州中心等若干零售中心在一段时间内均处于停业状态，这使得很多商场仍保持原有租金水平，市场整体净吸纳量也有限。

展望



2022年未来三个季度，苏州零售市场将有总共约619,636平方米的新项目入市。



预计在苏州疫情得到稳定控制后，苏州诸多零售中心将吸引众多时尚、餐饮、生活、娱乐等业态的品牌在苏州立足和发展，从而满足未来消费者外出购物的需求。各品牌将在疫情稳定后寻找新的发展机遇。



《2021年100个城市消费者满意度测评报告》显示苏州市消费者满意度排名位列全国百城第一。良好的消费环境有助于苏州消费市场的健康积极发展。未来，苏州将向区域、国际消费中心城市发展，成为具备消费引领作用的城市。

联系方式

黎庆文

华东区董事总经理

kelvin.qw.li@cushwake.com

杨婕

苏州公司副总经理

janice.yang@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传播助理董事

maggie.wu1@cushwake.com

中国江苏省苏州市苏州工业园区苏州中心D座807

Tel : +86 512 62983690

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

