市场简报
写字楼及商铺

2018年8月

图片来源：劳动公园，青泥洼，中山区

概述

由于新增供应量的缺乏和租赁需求疲软，2018年上半年，大连甲级写字楼及中高端商业市场的出租率及空置率均保持稳定。

- 2018年上半年，裕景国际中心部分楼层（19F-29F）交付使用，至此，全市甲级写字楼总存量增至125万平方米。
- 受供应量缺乏及需求疲软影响，2018年上半年，甲级写字楼市场整体空置率环比下降 1.2个百分点至15.5%。
- 2018年上半年，甲级写字楼租金略有下降，为人民币每平方米每月104.2元（不含物业费）。
- 2018年上半年，无新零售项目入市，全市中高端商业总存量维持在332万平方米。
- 全市购物中心整体空置率保持稳定，为12.1%。
- 中高端购物中心首层租金上涨至人民币每平方米每月409元，半年增长0.6%，同比下跌0.8%。

“由于2018年上半年部分写字楼项目推迟入市，预计未来两到三年，大连写字楼市场将面临大规模的新增供给，租金和净吸纳量也因此将承受下行压力。” 熊志坤，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

经济概况

2018 年上半年大连GDP达到人民币3,521亿元，同比增速为6.5%，全社会固定资产投资额达人民币898亿元，同比上升19.6%。同期，城镇居民人均可支配收入及社会消费品零售总额分别同比增长7%和10.4%。

甲级写字楼市场

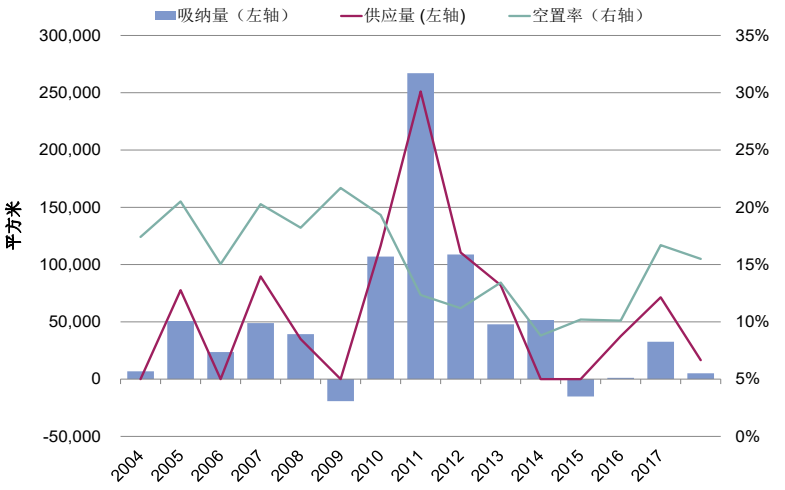
供给、净吸纳量及空置率

2018年上半年，裕景国际中心部分楼层交付使用（19F-29F），为市场新增约1.65万平方米可租赁面积，由此将甲级写字楼存量推升至125万平方米。其中裕景中心项目仅部分楼层通过消防验收，剩余楼层预计将于今年下半年入市，届时项目整体可租赁面积将达90,000平方米。星海湾商务区和青泥洼仍是写字楼存量最大的两个区域，分别占总存量的38%和27%。

尽管新增供给有限，经济持续低迷令投资商和公司扩张保持谨慎的态度，业主被迫下调租金以吸引更多的客户。2018年上半年，全市空置率下降至15.5%，较去年下半年下降1.2个百分点，较去年同期上升3.4个百分点。2018年下半年需求主要来自于保险行业，其需求占比总吸纳量的20%。

图 1

新增供给、净吸纳量及空置率，2004年-2018年上半年



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

甲级写字楼租金

经济持续低迷，加之新项目交付加剧市场竞争，迫使业主给出租金让步，以换取出租率。2018年上半年，甲级写字楼租金环比保持稳定，为人民币每平方米每月104.2元（不含物业费），同比下跌2.3%。

表 1

大连市主要宏观经济指标，2018年1-6月

指标	单位	金额	同比增长 (%)
地区生产总值	人民币 亿元	3,521	6.5
全社会固定资产投资	人民币 亿元	898	19.6
社会消费品零售额	人民币 亿元	1,822	10.4
城镇居民人均可支配收入	人民币 元	21,872	7
消费者价格指数 (CPI)	上年 = 100	103.6	-

资料来源：大连市统计局，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 2

写字楼租赁成交精选，2018年上半年

租户	项目	商务区	建筑面积 (平方米)	新租/续租
宜信普惠	裕景国际中心	青泥洼	1,000	新租
弘程资本	新星国际中心	青泥洼	1,463	新租
博琪资本	万达中心	东港商务区	1,500	新租

资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

各商务区空置率及租金

传统商务区

2018年上半年，人民路商务区租金维稳，为人民币每平方米每月81.5元。该区域的大部分写字楼楼龄超过十年，且多数为散售型项目，品质相对不高，因而租金水平偏低。尽管如此，得益于其优越的区位，该商务区仍受到承租能力有限的一些内资公司的青睐。因此，人民路区域的写字楼空置率仅为6.3%，系全市最低水平。

青泥洼区域聚集了森茂大厦和希望大厦等若干高品质写字楼，因而吸引了众多跨国公司入驻。2018年上半年，裕景国际中心低区交付使用，带来约1.65万平方米新增租赁面积。由于裕景国际中心的新入市区域的出租率表现欠佳，使该区域空置率半年环比上升1.4个百分点至15.1%。青泥洼区域租金半年环比保持稳定，至人民币每平方米每月112.1元。

新兴商务区

2018年上半年，星海湾商务区区域租金稳定在人民币每平方米每月113.8元，区域内金融和贸易行业客户的需求增加，导致空置率下降5个百分点至21.8%。

东港商务区高品质楼宇聚集，经济低迷导致一些客户撤离大连市场，致使该区域空置率环比上升2.7个百分点至18.8%。受整体租赁市场疲软的影响，业主下调租金，以换取稳定出租率。尽管如此，该区域的租金水平仍录得全市最高，为人民币每平方米每月125元。

市场展望

2018年下半年，大连甲级写字楼市场预计将有两个甲级写字楼项目交付使用，即位于人民路的鼎森中心和西安路的中央大道，这两个新项目的交付预计将为市场带来11.2万平方米可租赁面积。尽管新增供应位于核心区域人民路和深受追捧的新兴区域西安路区域，但去化难度依旧较大，因此预计中短期内全市出租率及平均租金均将有所下降。

由于2018年上半年部分项目推迟入市，预计未来三年，大连写字楼市场将面临更大规模的新增供给。届时，供过于求的情况将更加严峻，空置率也将进一步走高，预计部分项目迫于市场的压力也会考虑推迟入市。

随着高品质楼宇陆续落成，星海湾商务区和东港商务区将迅速发展。然而，新增供应的大幅增长将迫使业主提供更多租金优惠。因此，预计未来租金将面临下行压力，直至空置面积得到基本消化。

优质零售市场

供应与存量

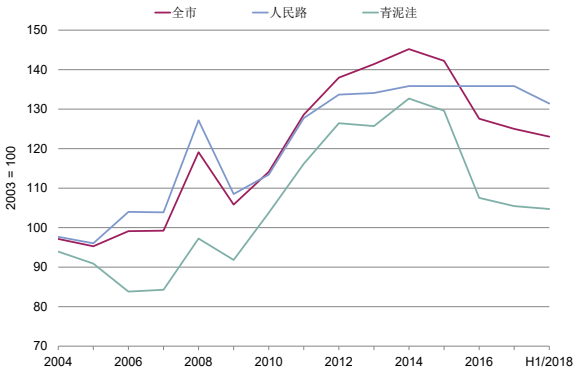
2018年上半年，无全新商业项目入市，至此，大连中高端商业总存量保持在332万平方米，其中80%为购物中心。

需求与空置率

为促进客流量，业主引进体验式消费模式，餐饮品牌和体验消费类商户继续扩张。主要交易包括：

图 2

甲级写字楼租金指数，2004年-2018年上半年



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

- 地球港在凯丹广场承租约4,000平方米；

- 争鲜寿司进驻柏威年，承租面积约300平方米；
- 靴下屋入驻柏威年，承租面积约150平方米。

受电商的冲击，实体商业项目的业主纷纷调整租赁策略。2018年上半年，全市空置率稳定在12.1%。

表 3

未来写字楼项目聚焦

项目名称	中央大道	鼎森中心
位置	西安路	人民路
开发商	永嘉集团	鼎森集团
可租赁写字楼面积（平方米）	39,749	72,000
标准层面积（平方米）	2,000	2,000
物业管理公司	人民币105元/平方米/月	待定
租金报价（元/平方米/月）	人民币30元/平方米/月	待定

资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

星海湾商圈作为全市核心的商圈之一，2018年上半年其空置率为6%，系全市最低。

青泥洼商圈是大连传统的商圈，聚集了大商新玛特、麦凯乐总店、百年城、久光百货和胜利广场等全市知名的购物中心和百货。然而2018年上半年，因百年城和胜利广场业态调整，导致该区域空置率半年环比上升1.1个百分点至17.7%，同比上升3.1个百分点。

人民路商圈聚集了友谊商城、时代广场、新世界名店坊等中高端购物中心。由于新世界名店坊的出租表现欠佳，使2018年上半年该区域空置率半年环比上升1.4个百分点至13%，同比上升4.9个百分点。

西安路商圈为大连第二大商圈，拥有罗斯福购物广场、福佳新天地等知名大型购物广场。2018年上半年，该区域空置率稳定在7.5%。

租金

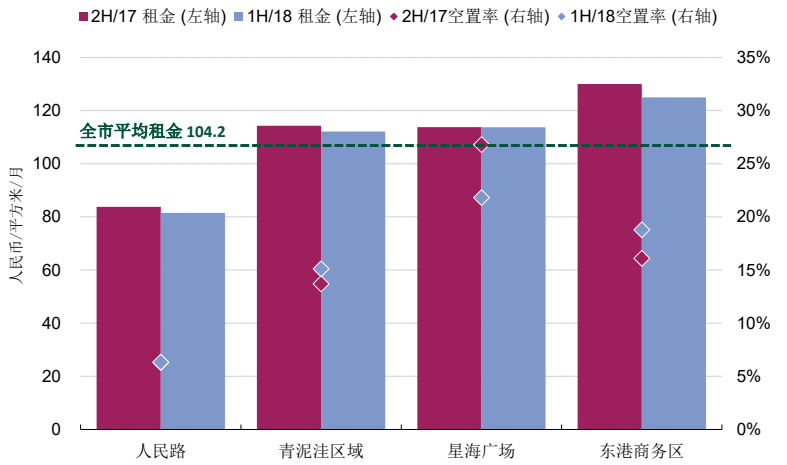
两个于去年下半年开业的项目为提高出租率，均推出租金优惠政策以吸引商家入驻，从而使2018年上半年全市中高端购物中心首层租金稳定在人民币每平方米每月409元（不含物业管理费）。

零售市场展望

2018年下半年，预计无全新中高端商业项目入市，总存量将维持在332

图 3

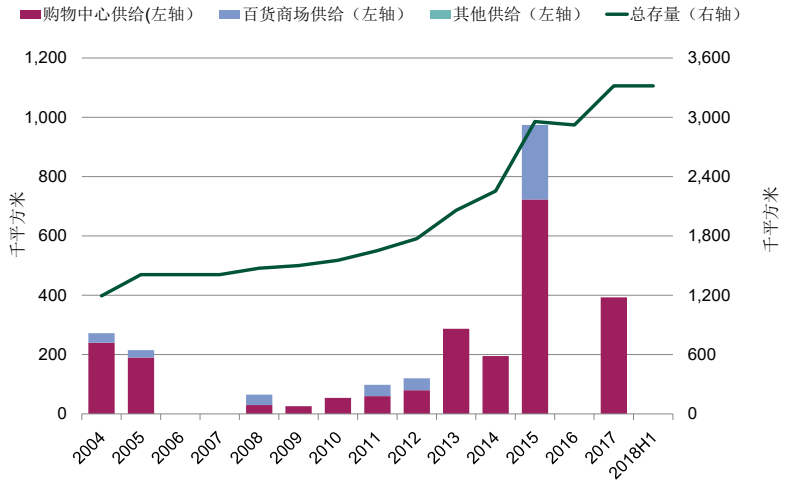
甲级写字楼各商务区空置率及租金，2017年下半年对比2018年上半年



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 4

中高端零售市场供应及存量，2004年-2018年上半年



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 4

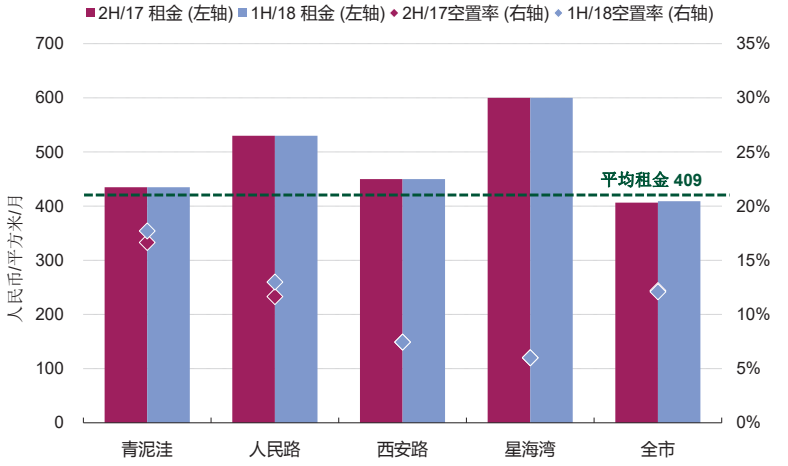
精选商业租赁成交案例，2018年上半年

租户	业态	项目	商圈	承租面积（平方米）
星巴克咖啡	餐饮	新玛特	青泥洼	500
星峰健身	生活方式	百年城	青泥洼	2,000
好利来	零售	凯丹广场	东港商务区	200

资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 5

主要商圈租金及空置率，2017年下半年对比2018年上半年



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

万平方米。同时，因新增供应缺乏，预计2018年全市购物中心空置率将有所下降。位于优质地段的成熟项目由于继续受到品牌商的青睐，业主将提高租金水平。然而，位于非核心商圈的新项目则需要提供租金优惠以吸引优质租户进驻。因此，预计全市零售项目租金将维稳。

Please contact us for further information

Research

James Macdonald
Senior Director
China
+8621 6391 6688
james.macdonald@savills.com.cn

Central Management

Anthony McQuade
Managing Director
North China
+8610 5925 2002
anthony.mcquade@savills.com.cn

Research & Consultancy

Jack Xiong
Director
North China
+8610 5925 2042
jack.xiong@savills.com.cn

Property & Asset Management Service

Lily Wei
Associate Director
Dalian
+86411 3966 8966
lily.wei@savills.com.cn

Savills plc
Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 600 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.