

# 写字楼及零售



## 新增供应有限

由于新增供应量的缺乏和租赁需求疲软，2018年下半年，大连甲级写字楼及中高端商业市场的出租率变化甚微。

- 2018年下半年，裕景国际中心部分楼层（30F-44F）交付使用。至此，全市甲级写字楼总存量增至128万平方米。
- 受供应量缺乏及需求疲软影响，2018年下半年，甲级写字楼市场整体空置率环比上升1.2个百分点至16.7%。
- 2018年下半年，甲级写字楼租金保持稳定，为人民币每平方米每月104.2元（不含物业费）。
- 2018年下半年，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11.8%。
- 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。
- 由于2018年下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。
- 2019年上半年，预计无全新中高端商业项目入市，总存量将维持在332万平方米。同时，因新增供应缺乏，预计2019年全市购物中心空置率将有所下降。

“由于2018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。”

简可，第一太平戴维斯研究部

### 第一太平戴维斯

如需了解更多资讯，  
请联系

市场研究部

**James Macdonald**  
高级董事  
中国区  
+8621 6391 6688  
james.macdonald@  
savills.com.cn

**Jack Xiong**  
董事  
北京  
+8610 5925 2042  
jack.xiong@  
savills.com.cn

中央管理部

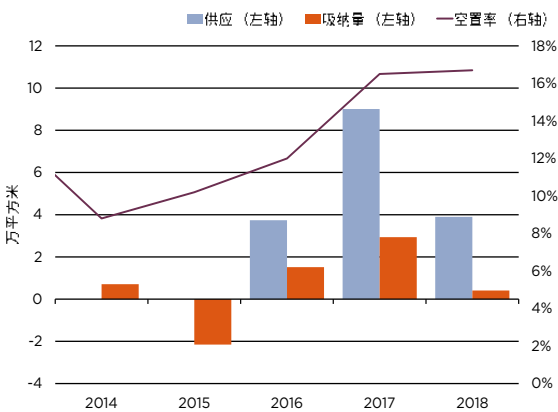
**Anthony McQuade**  
董事长  
华北区  
+8610 5925 2002  
anthony.mcquade@  
savills.com.cn

物业及资产管理部

**Lily Wei**  
助理董事  
大连  
+86411 3966 8966  
lily.wei@savills.com.cn

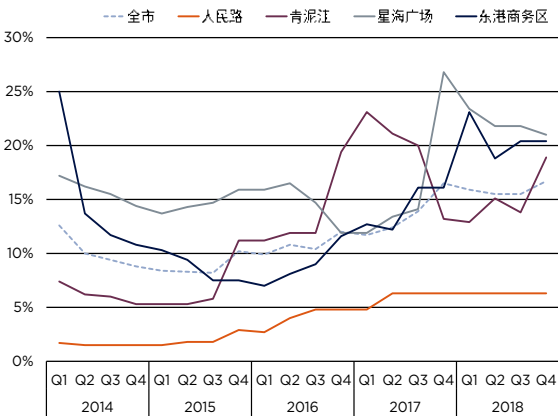
第一太平戴维斯  
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全领域领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有600多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 新增供给、净吸纳量及空置率, 2014至2018



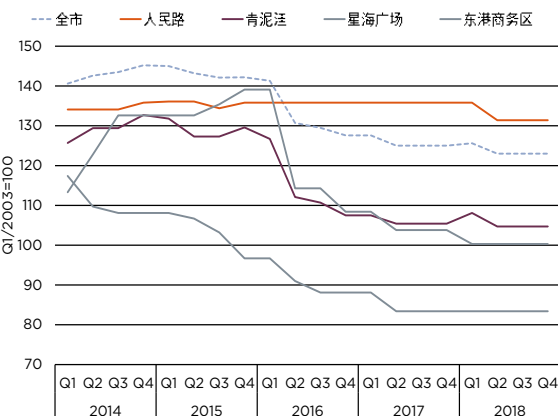
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 甲级写字楼空置率, Q1/2014至Q4/2018



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 甲级写字楼租金指数, Q1/2014至Q4/2018



来源 第一太平戴维斯研究部

**供给、净吸纳量及空置率**

2018年下半年, 裕景国际中心部分楼层交付使用 (30F-44F), 为市场新增约2.25万平方米可租赁面积, 由此将甲级写字楼存量推升至128万平方米。其中裕景中心项目大部分楼层已通过消防验收, 剩余楼层预计将于明年上半年入市, 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, 2018年下半年, 全市空置率上升至16.7%, 较上半年上升1.2个百分点, 较去年同期上升0.2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%。

经济走势面临不确定因素增多, 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年下半年, 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)。

**各商务区空置率及租金**

2018年下半年, 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年下半年, 裕景国际中心中区交付使用, 带来约2.25万平方米新增租赁

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3.8个百分点至18.9%。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。

2018年下半年, 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0.8个百分点至21.0%。

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1.6个百分点至20.4%。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。

**写字楼市场展望**

2019年上半年, 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年下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。

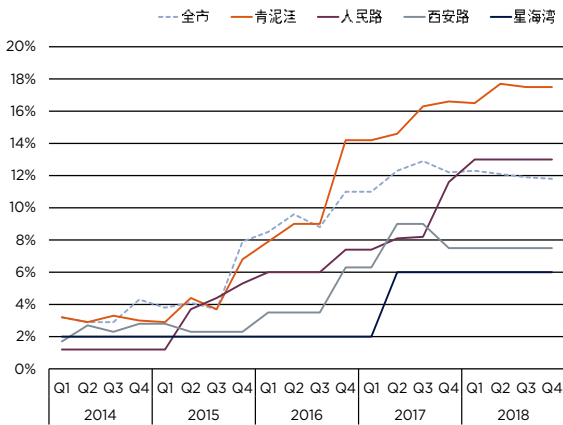
随着高品质楼宇陆续落成, 星海湾商务区和东港商务区将迅速发展。然而, 新增供应

表1: 未来写字楼项目聚焦, 2019

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
租金报价	人民币105元/平方米/月	待定
物业管理费	人民币30元/平方米/月	待定

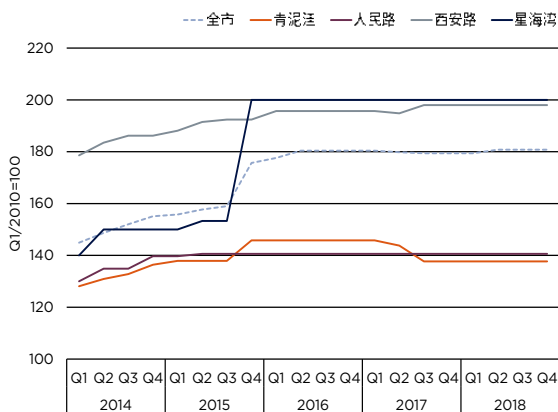
来源 第一太平戴维斯研究部

图5: 零售市场空置率, Q1/2014至Q4/2018



来源 第一太平戴维斯研究部

图6: 零售市场租金指数, Q1/2014至Q4/2018



来源 第一太平戴维斯研究部

### 供应和存量

2018年下半年,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。

### 需求和空置率

受电商的冲击,实体商业项目的业主纷纷调整租赁策略。2018年下半年,全市空置率略微下降至11.8%,半年环比下降0.3个百分点,同比下降0.4个百分点。

星海湾商圈作为全市核心的商圈之一,2018年下半年其空置率为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,因大都广场闭店,导致该区域空置率半年环比下降0.2个百分点至17.5%,同比上升0.9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。2018年下半年该区域空置率稳定在13%。

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年下半年,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年下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

2019年上半年,预计无全新中高端商业项目入市,总存量将维持在332万平方米。同时,因新增供应缺乏,预计2019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。