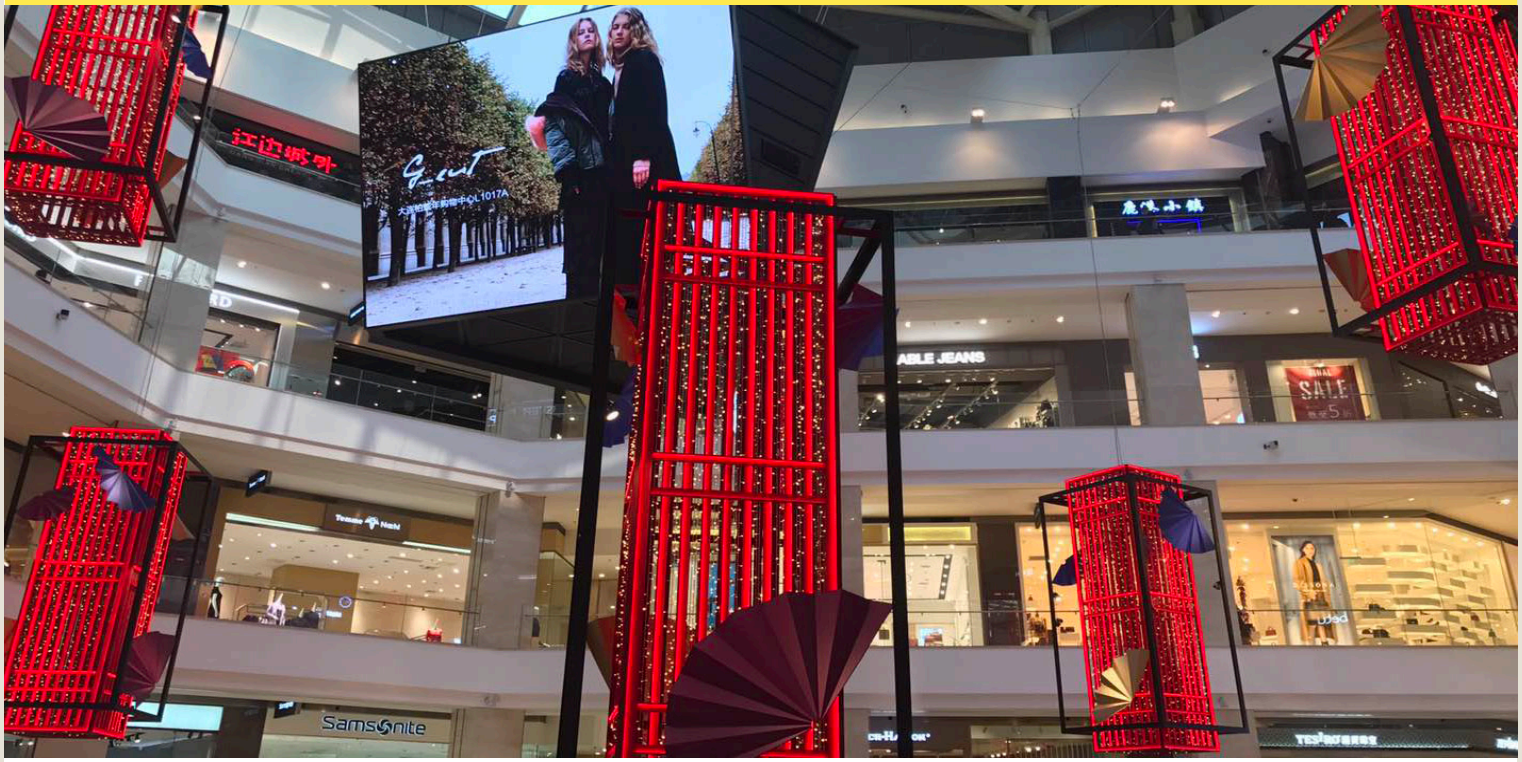
市场简报
写字楼及商铺

2018年2月



图片来源：柏威年购物中心，青泥洼，中山区

概述

长期经济低迷使大连写字楼市场租赁需求疲软，业主对提升租金持谨慎态度，因此，2017年下半年，甲级写字楼租金稳定在人民币每平方米每月106.2元的水平。

- 2017年下半年，大连甲级写字楼市场迎来两个新项目入市，将全市总存量推升至124万平方米。
- 受新项目入市及疲软需求影响，2017年下半年，甲级写字楼市场整体空置率环比上升 4.3个百分点至16.7%。
- 2017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106.2元（不含物业费）。
- 2017年下半年，两个全新零售项目入市，将全市中高端商业总存量增至为331万平方米。
- 全市购物中心整体空置率保持稳定，为12.2%。
- 中高端购物中心首层租金降至人民币每平方米每月406.5元，半年和全年分别小幅下跌0.2%和0.6%。

“由于2017年下半年部分写字楼项目推迟入市，预计未来两年，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

2017年大连GDP达到7,363亿元，同比增速为7.1%，全社会固定资产投资额达1,653亿元，同比上升3.3%。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6.7%和9.2%。

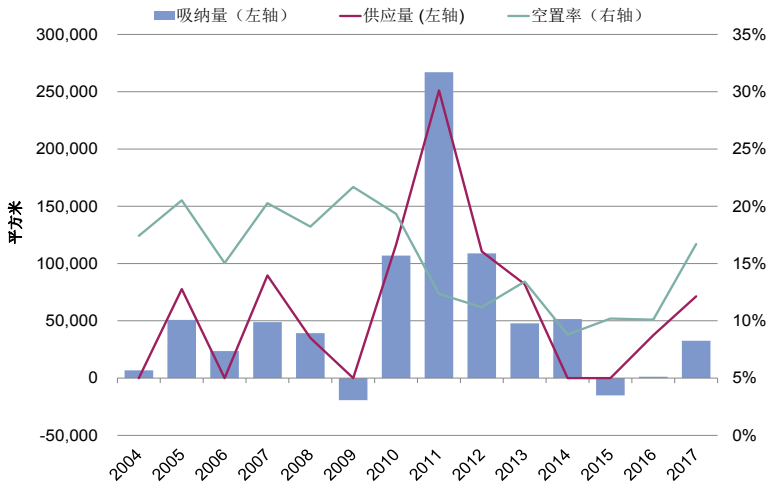
甲级写字楼市场

供给、净吸纳量及空置率

2017年下半年，大连甲级写字楼市场有两个新项目交付使用，分别是位于星海湾商务区的新星星海中心（71,400平方米）和位于青泥洼商圈的裕景中心（18,700平方米），合计为市场新增约9万平方米可租赁面积，将甲级写字楼存量推升至124万平方米。其中裕景中心项目仅部分楼层通过消防验收，剩余楼层将于明年入市，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%。

图 1

新增供给、净吸纳量及空置率，2004年-2017年



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

年末经济的持续低迷令投资商和公司扩张保持谨慎的态度，给甲级写字楼出租率带来下行压力。新入市项目的出租率有限，使年末全市空置率攀升至16.7%，较上半年上升4.3个百分点，较去年同期上升4.7个百分点。2017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30%。

表 1

大连市主要宏观经济指标，2017年全年

指标	单位	金额	同比增长 (%)
地区生产总值	人民币 亿元	7,363	7.1
全社会固定资产投资	人民币 亿元	1,652	3.3
社会消费品零售额	人民币 亿元	3,722	9.2
城镇居民人均可支配收入	人民币 元	40,587	6.7
消费者价格指数 (CPI)	上年 = 100	102.1	-

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

精选写字楼成交案例，2017年下半年

租户	项目	商务区	建筑面积 (平方米)	新租/续租
新东方学校	希望大厦	青泥洼	1,918	新租
太平保险	新星国际中心	青泥洼	3,000	新租
平安保险	新星国际中心	青泥洼	1,900	新租
瀚亚资本	新星星海中心	星海湾	500	新租

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。2017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106.2元（不含物业费），同比下跌0.2%。

各商务区空置率及租金

传统商务区

2017年下半年，人民路商务区租金维稳，为人民币每平方米每月83.8元。该区域的大部分写字楼楼龄超过10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。2017年第四季度，裕景中心低区交付使用，带来约1.87万平方米租赁面积。由于裕景中心的高出租率及新星国际中心出租情况改善，使该区域空置率半年环比下降7.4个百分点至13.7%。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114.3元。

新兴商务区

位于星海湾商务区的新星星海中心于2017年下半年交付使用，为市场带来71,400平方米的新增面积，至此，星海湾商务区的写字楼存量达到438,900平方米，仍为目前全市存量最大的商务区。受新星星海中心预租情况不佳及客户需求放缓的影响，星海湾商务区区域租金同比下跌5.3%至人民币每平方米每月113.8元，空置率上升13.4个百分点至26.8%。

东港商务区高品质楼宇聚集，自2017年以来，万达中心及上方大厦均有整层的客户退租，致使该区域空置率环比上升3.9个百分点至16.1%。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130元。

市场展望

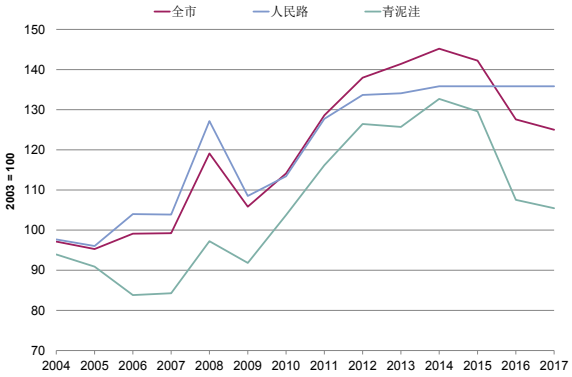
2018年上半年，大连甲级写字楼市场预计将有两个甲级写字楼项目交付使用，即位于人民路的鼎森中心和西安路的中央大道，这两个新项目的交付预计将为市场带来11.2万平方米可租赁面积。尽管新增供应位于核心区域人民路和深受追捧的新兴区域西安路区域，但去化难度依旧较大，因此预计全市出租率及平均租金均将有所下降。

由于2017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。

图 2

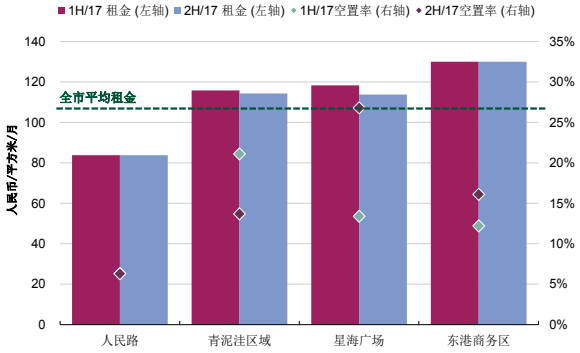
甲级写字楼租金指数，2004年-2017年



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 3

甲级写字楼各商务区空置率及租金，2017年上半年对比2017年下半年



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

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

优质零售市场

供给与存量

2017年下半年，两个商业项目入市，合计带来39万平的新增供应。至此，大连中高端商业总存量增至332万平方米，其中80%为购物中心，新入市项目分别为：

中央大道

中央大道购物中心位于大连繁华的西安路商圈，于2017年下半年交付使用，为市场带来24万平的租赁面积，是西安路商圈最大的购物中心。该购物中心是中央大道大型商业综合体项目的一部分，除商业部分外，还包括旅游文化及商务设施。商业项目主要租户包括：博纳影城、青春码头KTV及海之乡日本餐厅等。

甘井子万达广场

甘井子万达广场建筑面积15.3万平方米，是万达集团在大连的第五家万达广场。由于周边逐渐成熟的住宅社区及学生群体，项目在开业阶段已基本实现满租，主要租户包括餐饮类和体验型商户。

需求与空置率

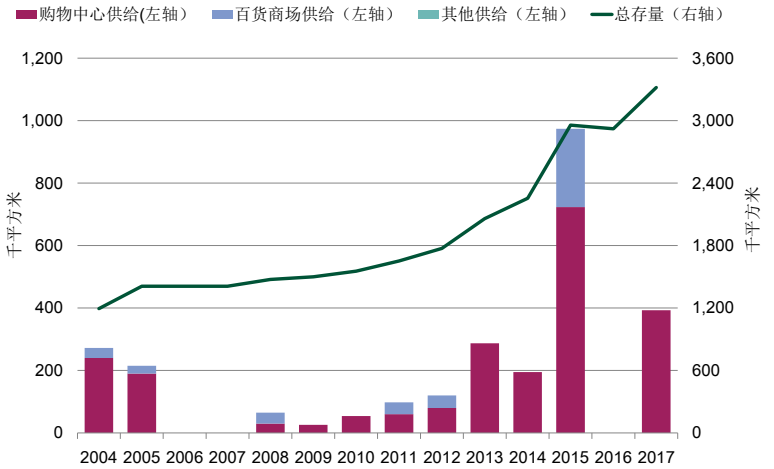
为促进客流量，业主引进体验式消费模式，餐饮品牌和体验消费类商户继续扩张。主要交易包括：

- 小米之家体验店在甘井子万达广场承租约1,000平方米；

- 和谐号海鲜自助进驻中央大道，承租面积约1,300平方米；

图 4

供应及存量，2004年-2017年



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

- 糖朝入驻柏威年，承租面积约为600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。2017年下半年，全市空置率同比上升1.2个百分点至12.2%。

星海湾商圈作为全市核心的商圈之一，2017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2017年下半年，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2个百分点至16.6%，同比上升2.4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2017年下半年该区域空置率半年环比上升3.5个百分点至11.6%，同比上升4.2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。2017年下半年，位于西安路商圈的中央大道购物中心项目开业，由于其出租率较好，使该区域空置率半年环比下降1.5个百分点至7.5%。

租金

两个新项目为提高出租率，均推出租金优惠政策以吸引商家入驻，从而使2017年下半年全市中高端购物中心首层租金小幅下调0.2%，至人

表 4

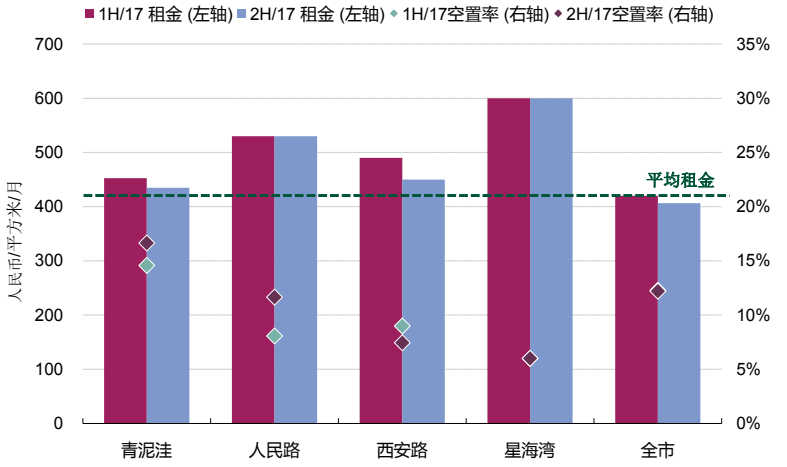
精选商业租赁成交案例，2017年下半年

租户	业态	项目	商圈	承租面积（平方米）
星巴克咖啡	餐饮	甘井子万达广场	甘井子	300
博纳影院	文化	中央大道	西安路	8,000
鼎龙健身	生活方式	中央大道	西安路	3,000

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年上半年对比2017年下半年



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

民币每平方米每月406.5元（不含物业管理费），同比下跌0.6%。

零售市场展望

2018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 700 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.