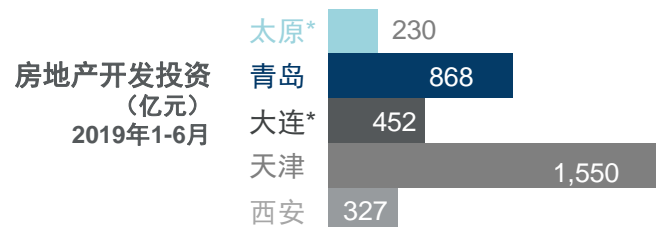
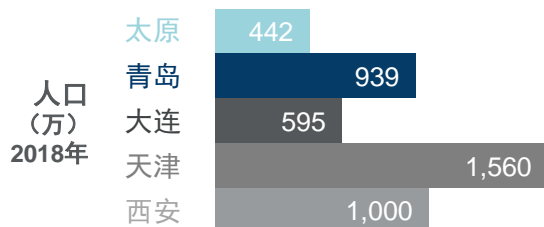
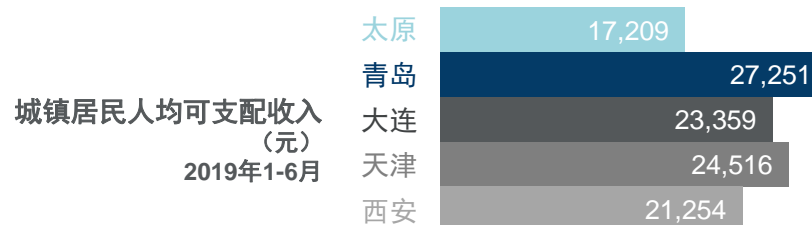
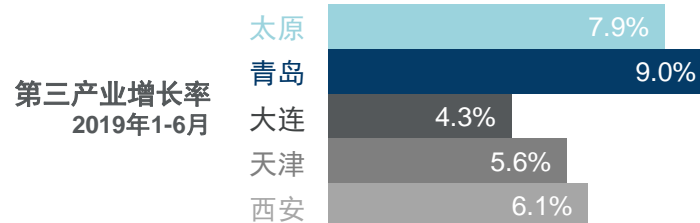
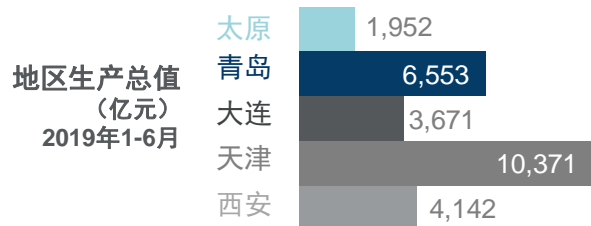


太原

写字楼与零售市场概况

2019

太原宏观经济概况



- 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。
- *太原房地产开发投资额为2019年1-5月，大连为1-7月

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
万柏林区	中国铁建房地产集团有限公司	2019-Q1	综合用地(含住宅)	96,782.81	2,470	3.5	7291.72	SP-1896
晋源区	太原保利林语房地产开发有限公司	2019-Q2	综合用地(含住宅)	92,890.06	1,240.2	4.1	3256.4	HGZ-1915
尖草坪区	太原旭凰房地产开发有限公司	2019-Q2	综合用地(含住宅)	187,777	1,211.3	3.7	1743.44	SP-1928
万柏林区	太原永富房地产开发有限公司	2019-Q3	住宅用地	78,762.8	1,056.2	4	3352.46	HGZ-1943
晋源区	山西中体未来置业有限公司	2019-Q2	综合用地(含住宅)	96,785.64	998.1	2.9	3556.03	SG-1930
杏花岭区	太原红星房地产开发有限公司	2019-Q2	综合用地(含住宅)	96,612.82	937.1	≥1,≤3.5	2771.3	SG-1912
小店区	碧桂园	2019-Q3	住宅用地	60,597.49	853	4.2	3351.55	HGZ-1947
万柏林区	太原新城凯拓房地产开发有限公司	2019-Q1	综合用地(含住宅)	56,472.7	829.1	6.4	2293.96	HGZ-1866
晋源区	太原市龙城发展投资有限公司	2019-Q1	商业/办公用地	144,975.3	826.4	1	5700.27	SG-1892
万柏林区	太原星光寰宇房地产开发有限公司	2019-Q2	综合用地(含住宅)	82,910.78	791.3	4.2	2272.38	HGZ-1931



CUSHMAN &
WAKEFIELD

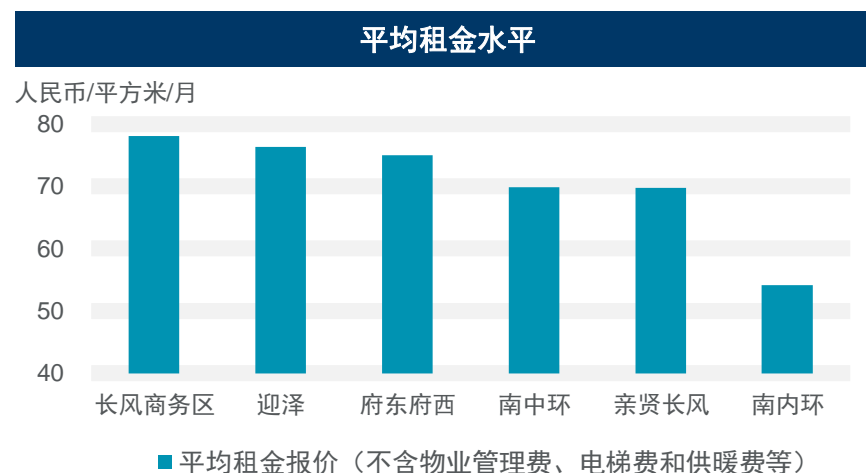
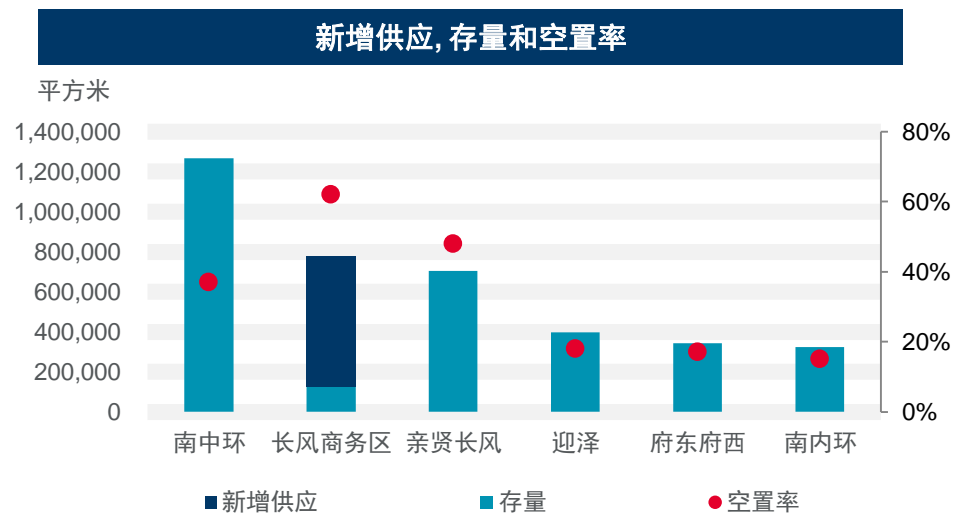
戴德梁行

太原 写字楼 市场概况

太原写字楼市场

主要市场指标

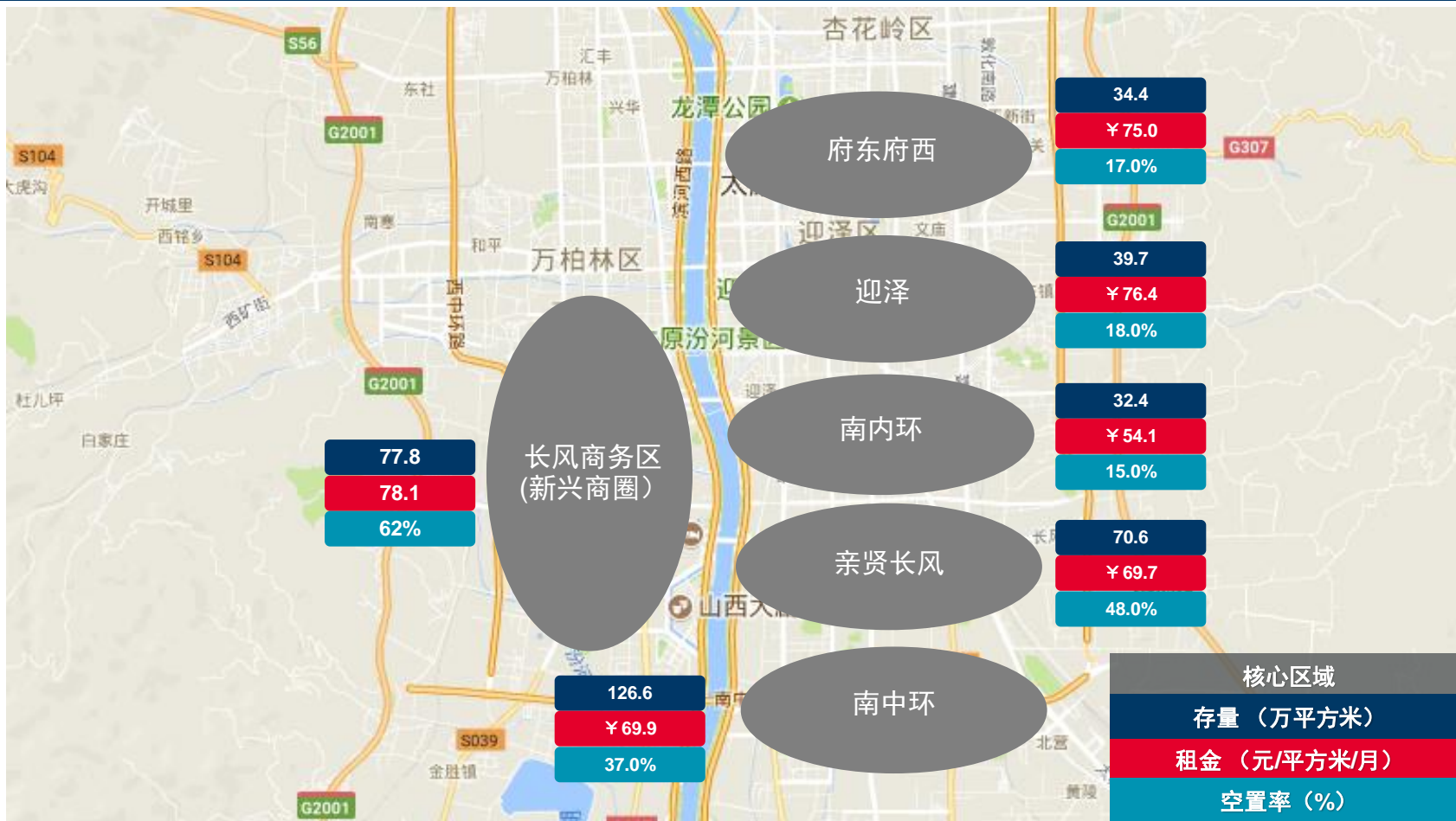
存量	3,814,589 平方米	同比	↑
新增供应	652,500 平方米	同比	↑
平均租金	71.3元/平方米/月	同比	↑
空置率	38.5%	同比	↑
净吸纳量	299,416 平方米	同比	↑



写字楼市场各区域概况

六大核心区域

总存量: 381.5万平方米, 建筑面积 (2019)



平均租金报价 (不含物业管理费、电梯费和供暖费等)

戴德梁行研究部

太原写字楼市场

未来供应和租户组成

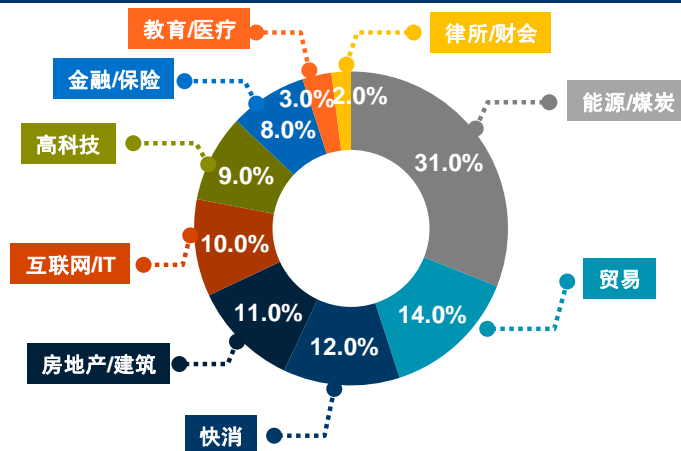
主要未来供应(2020-2023)



主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	租赁类型
中海国际中心	长风商务区	中国石油天然气有限公司	新租
中海国际中心	长风商务区	中国铁建中原区域山西总部	新租
太原国际商务港	南中环商圈	泽朗资本	新租

现有客户组成比例 (按产业类型划分)



太原写字楼市场

市场总结

概况



截止2019年第三季度，位于新兴商圈长风商务区的绿地中央广场、中海国际中心、信达国际金融中心等优质写字楼交付使用，为太原甲级写字楼市场带来约65.3万平方米的办公面积，太原写字楼市场总存量上升至381.5万平方米。



新项目的入市拉动整体市场空置率同比上升1.9个百分点至38.5%。但由于新入市项目的品质均比较高，拉动整体写字楼市场平均租金报价同比上升5.6%，达每月每平方米人民币71.3元。



目前，太原写字楼市场仍以销售型物业为主。主要成交基本依靠省内实力国企和金融保险类企业等大面积租赁或购买。如中国石油租赁中海国际中心约三整层的办公面积。

展望



预计2020年，华润长风中心和中海国际中心分别还将各有一栋写字楼投放市场。随着新项目的持续入市，短期内太原整体甲级写字楼市场空置率将继续保持高位，租金上涨将持续乏力。



随着太原市人民法院、太原市公安局、太原市为民服务中心等市级单位的搬迁和几个城市地标项目的聚集，长风商务区商圈将成为太原市新的行政中心和商业中心，预计该商圈将吸引更多国内外投资者的关注。



2018年底，国家发改委出台政策支持山西融入京津冀联动发展，作为“京津冀”一体化战略的一部分，太原正在逐步调整产业结构，从依赖自然资源向新材料、新能源、高端制造业和高科技等产业发展转变。未来城市经济得到进一步提升的同时必将吸引更多高端人才进驻太原。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

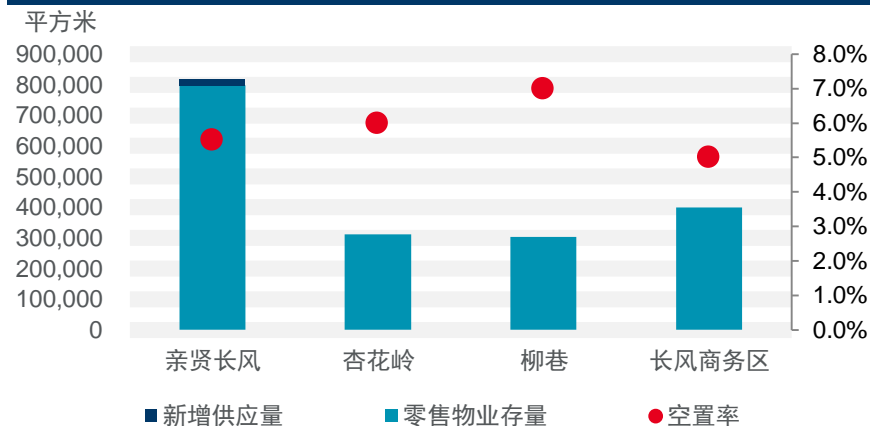
太原 优质零售 市场概况

太原零售市场

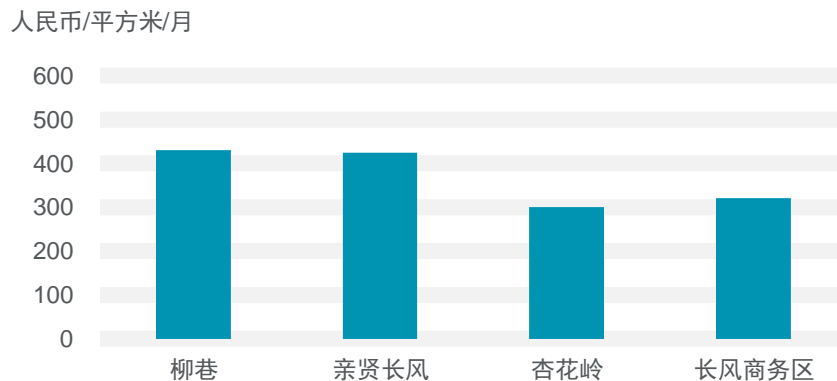
主要市场指标

存量	1,832,788平方米	同比	↑
新增供应	19,288平方米	同比	↓
平均租金	320元/平方米/月	同比	↑
空置率	6.0%	同比	↓

存量和空置率（2019）-分商圈



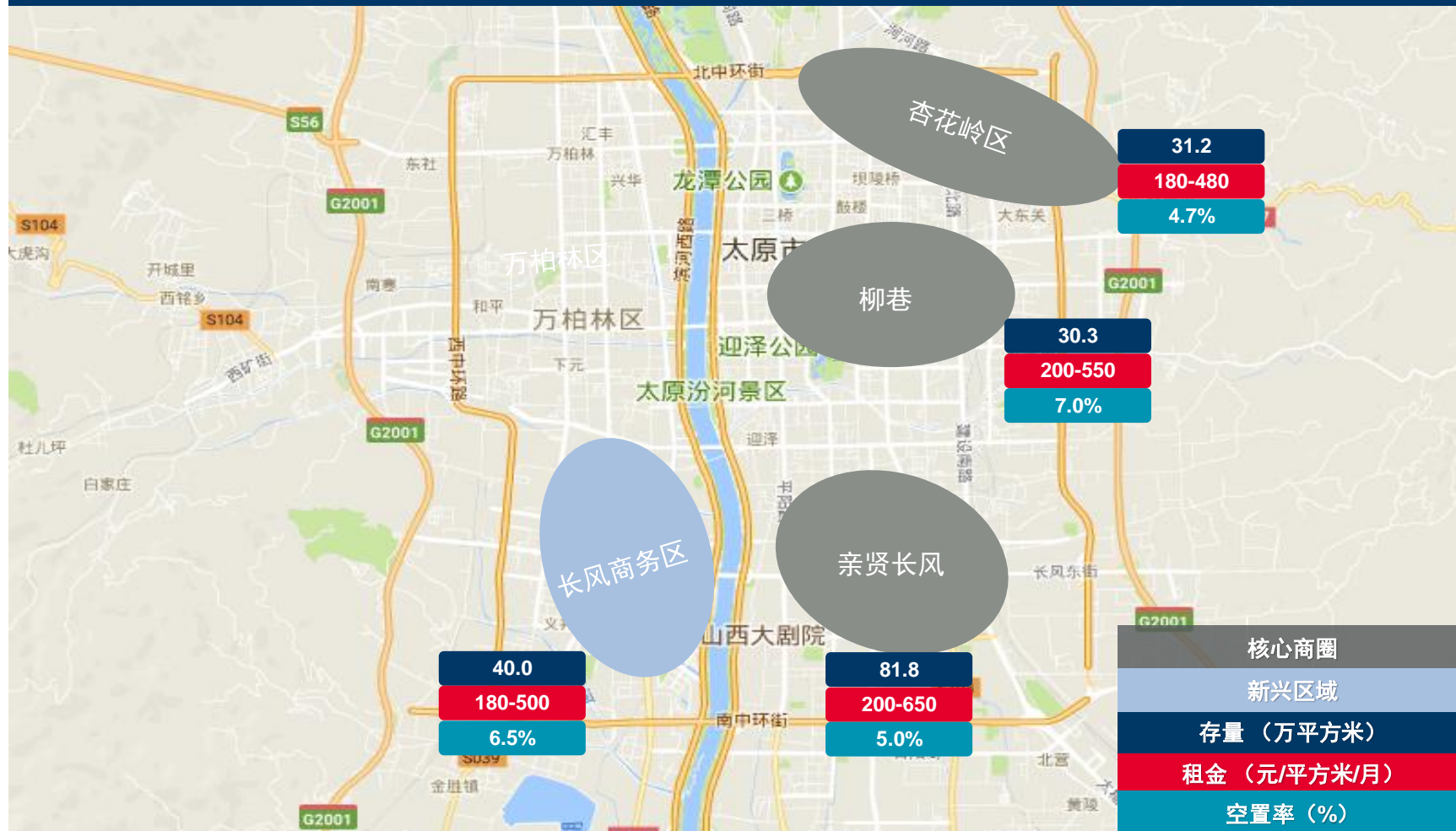
平均租金水平



太原零售市场

三大核心商圈及一个新兴区域

总存量:183.3万平方米 (截止2019Q3)



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。

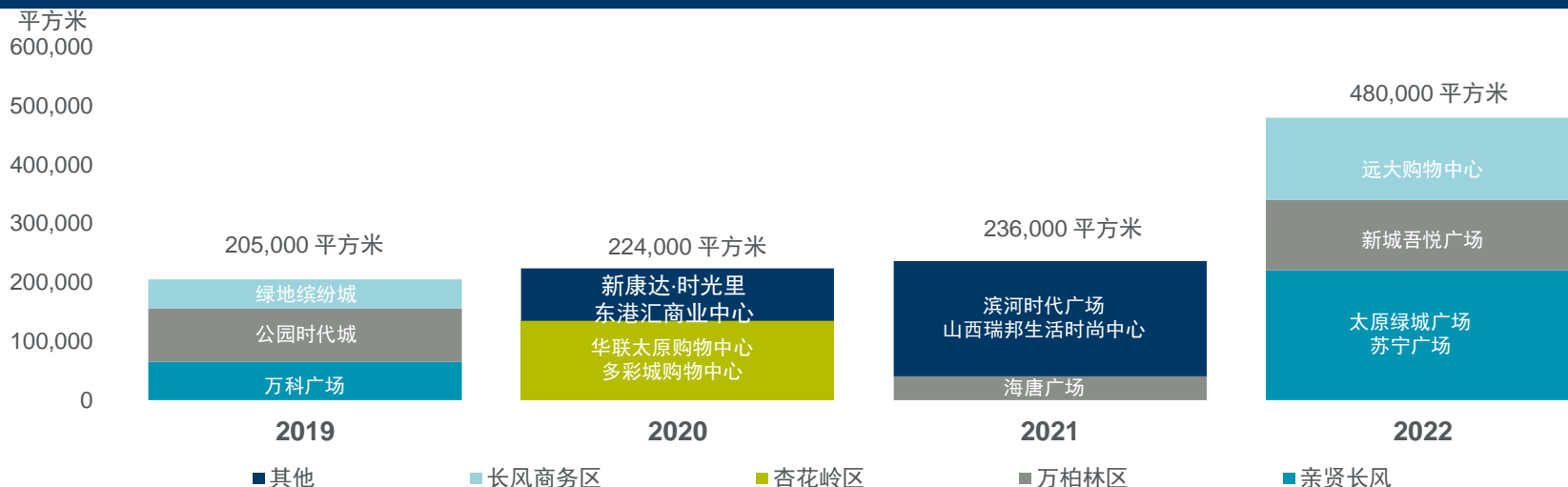
戴德梁行研究部

来源：基于谷歌地图的SiteSolution II报告/戴德梁行研究部 11

太原零售市场

未来供应和租赁成交

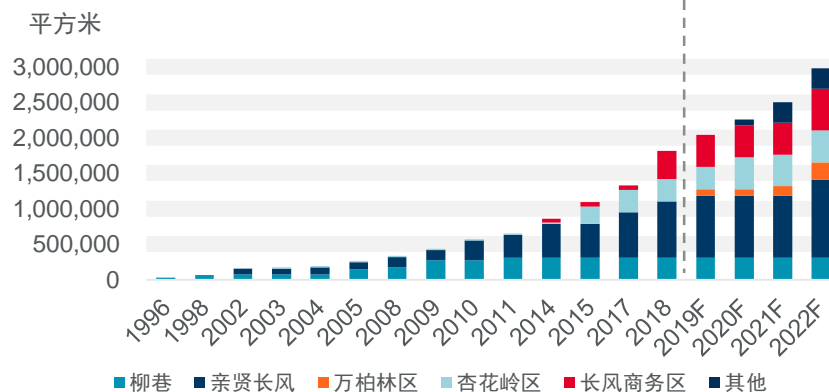
未来供应 (2019-2022)



主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	业态
王府井百货二期	亲贤长风	睿锦尚品	鞋履
北美新天地N1	亲贤长风	瑞幸咖啡	餐饮
华宇百花谷	亲贤长风	SELECTED	服饰
华润万象城	长风商务区	奈雪の茶	餐饮
茂业天地二期	亲贤长风	玩具反斗城	儿童

年末存量 (按各区域市场划分)



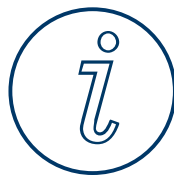
太原零售市场

市场总结

概况



截至2019年三季度，太原优质零售物业总存量约为183万平方米，继去年万象城开业至今，太原仅有亲贤长风商圈的王府井百货二期投入使用，面积仅19,288平方米。



在政策的支持下，柳巷及亲贤长风等传统商圈的商业环境得到了很大的提升。柳巷商圈的老旧百货持续升级和翻新，引进的品牌也更加多样化；亲贤长风商圈的项目也在不断发展体验式消费场景，同时将实体零售与线上零售相融合，为消费者带来全新的购物体验。



随着整体市场项目品质的提升，太原零售市场平均报价租金同比上升6.7%，至每月每平方米人民币320元。由于过去一年没有大型新项目入市，去年入市的华宇百花谷及万象城出租率也基本接近满租，全市空置率降至6%。

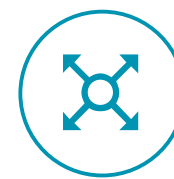
展望



未来三年，太原零售市场将迎来约114.5万平方米的优质零售供应。其中约40%都来自汾河以西的万柏林区和长风商务区，且均为大型品牌开发商的综合体项目，将进一步提升河西的商业氛围和生活便利性。



在全国城市更新的背景下，太原的旧城改造工作也如火如荼的有序推进。全国性的品牌开发商也瞄准太原的旧改机会，积极进入太原市场，如亲贤村旧改项目由绿城拿下，未来将打造约160万平方米的高端城市综合体。



2019年太原二青会的召开，极大的提升了太原的城市环境及城市知名度，相信未来会吸引更多品牌企业进入太原，进一步推进城市投资、消费及社会经济的成长。

联系方式

王盛

大中华区副总裁、北中国区董事总经理
sean.s.wang@cushwake.com

魏东

北中国区研究部主管
sabrina.d.wei@cushwake.com

吴凡一

大中华区研究部宣传经理
maggie.wu1@cushwake.com

霍妍

研究部高级经理
tina.huo@cushwake.com

杨丽英

研究部助理经理
lianne.ly.yang@cushwake.com

中国北京市朝阳区光华路1号北京
嘉里中心北楼14层 邮编100020
Tel: +86 10 8519 8000
cushmanwakefield.cn
微信号: 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2019年

