



戴德梁行

大连

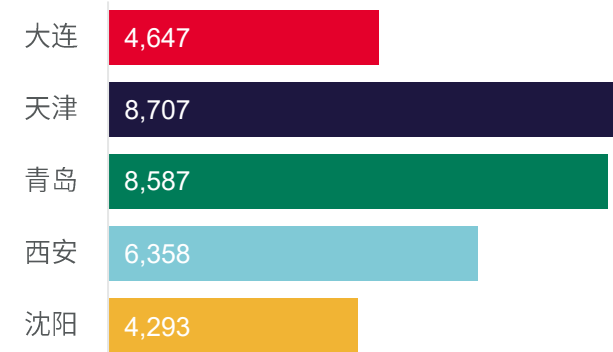
写字楼与零售市场概况

2025年第三季度

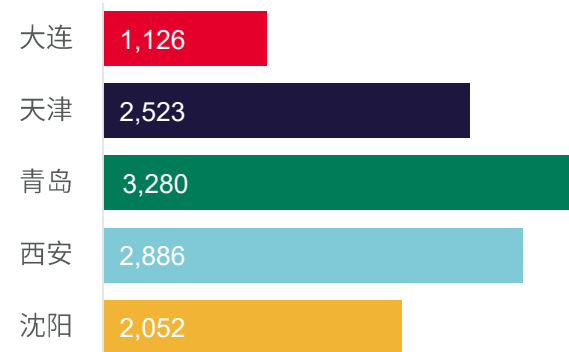
Better never settles

大连宏观经济概况

地区生产总值 (亿元)



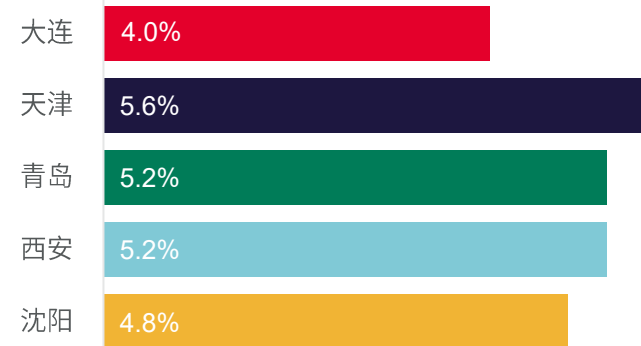
社会消费品零售总额 (亿元)



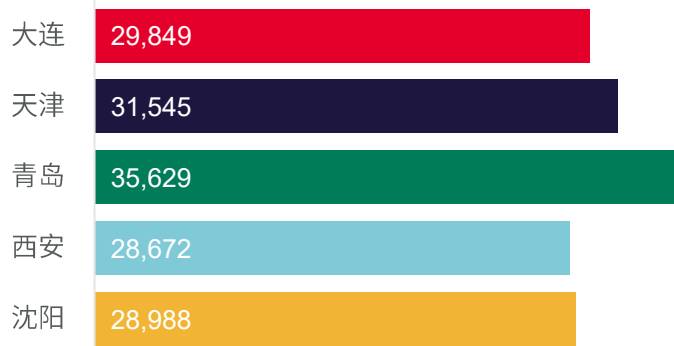
2024年末人口 (百万)



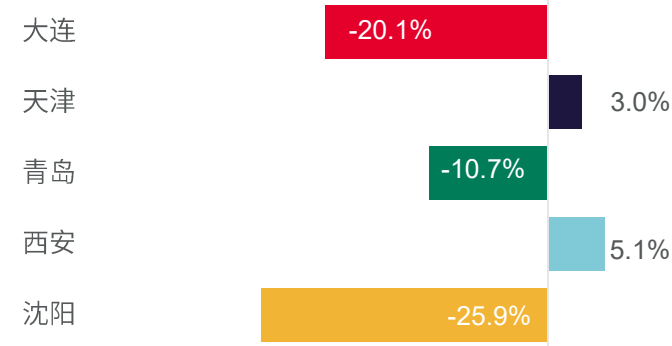
第三产业增长率



城镇居民人均可支配收入 (元)



房地产开发投资增长率



注：人口为2024年年末各城市公报常住人口数据，其他数据为截至2025年6月累计值；大连房地产开发增速为2025年1-8月累计值；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；天津社消总额为同比增速计算得来。

来源：当地统计局

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 (亿元)	容积率	楼面价 (元/平方米)	地块编号
西岗区	大连万嘉之光置业有限公司	2025/7/4	城镇住宅用地	7,370.82	1.5939	小于或等于 2.17	9,962	大城（2025）-7号
高新区	大连工星科技有限公司	2025/7/9	商务金融	5,601.36	0.1383	小于或等于 0.63	3,919	大高（2025）—1号
甘井子区	大连瑞泰祥房地产开发有限公司	2025/8/20	旅馆用地	8,325.78	0.5364	小于或等于 2.41	2,674	大甘（2025）-4号
中山区	大连鼎泰恒业置业发展有限公司	2025/9/19	居住用地	4,607.4	0.4813	小于或等于 1.17	8,946	大城（2025）-8号
中山区	泰康之家（大连）置业有限公司	2025/9/24	老年人社会福利用地、 旅馆用地、医院用地	120438.04	5.8231	小于或等于 1.65	2,930	大城（2025）-9号

来源：大连市自然资源事务服务中心, 戴德梁行研究部

01

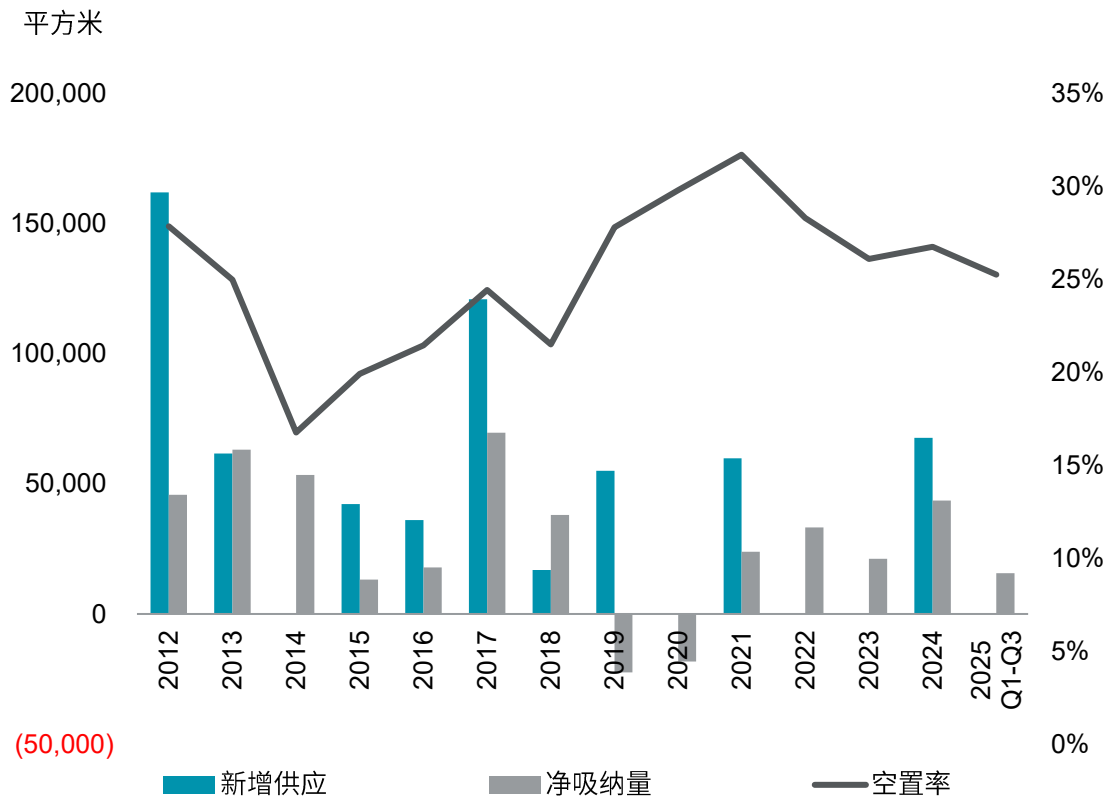
甲级写字楼市场概况

OFFICE

大连写字楼市场

主要市场指标

新增供应，净吸纳量和空置率

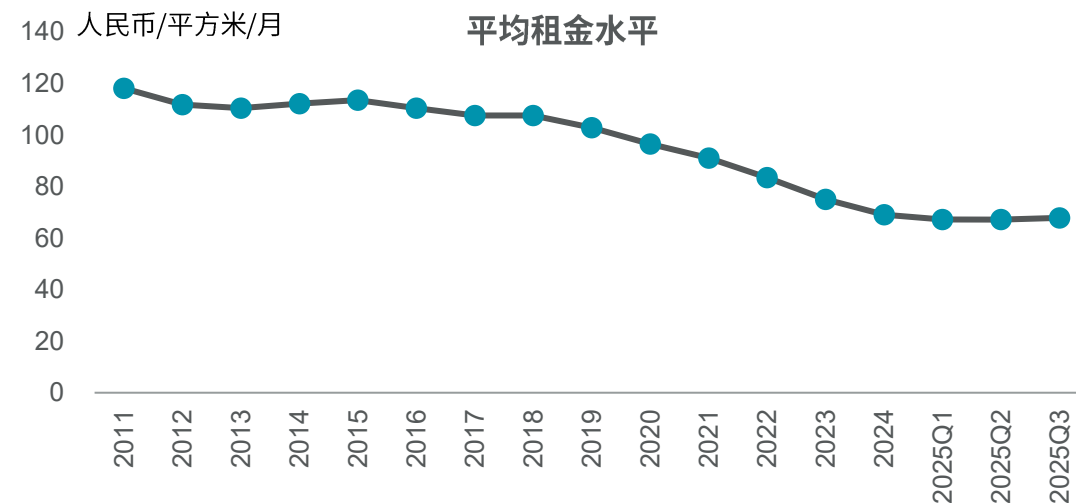


注：此表新增供应及净吸纳量为年内累计指标

来源：戴德梁行研究部

存量 (平方米)	新增供应 (平方米)	平均租金 (元/平方米/月)	空置率	净吸纳量 (平方米)
1,049,108	0	67.9	25.3%	8,362
环比	同比	环比	环比	同比
-	-	↑	↓	↑

注：此表为单季指标



写字楼市场各区域概况

四大核心区域

总存量

1,049,108平方米

核心区域	平均租金 (元/平方米/月)	空置率
人民路	55.29	28.98%
青泥洼桥	63.09	11.47%
星海湾	75.06	23.10%
东港	77.67	38.40%

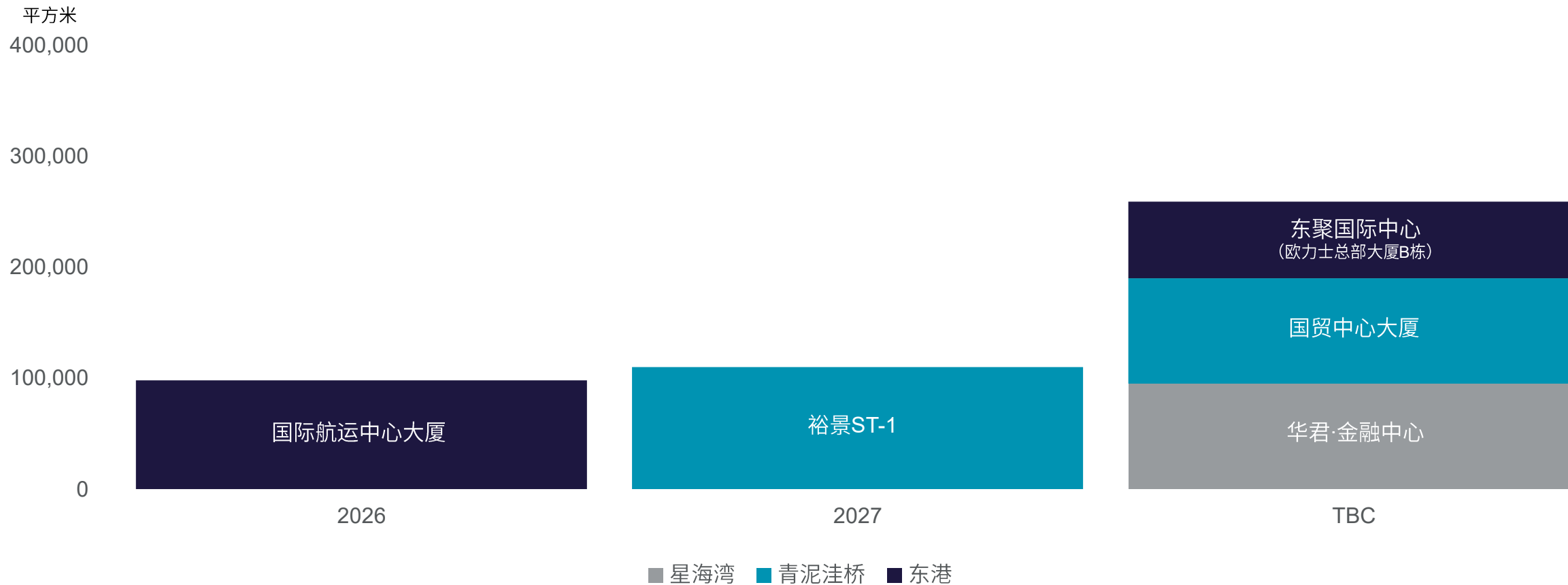
注：“平均租金”指基于建筑面积计算的写字楼租金面价（元/平方米/月）。



来源: 戴德梁行研究部

大连写字楼市场

未来供应 (2026-TBC)



来源: 戴德梁行研究部

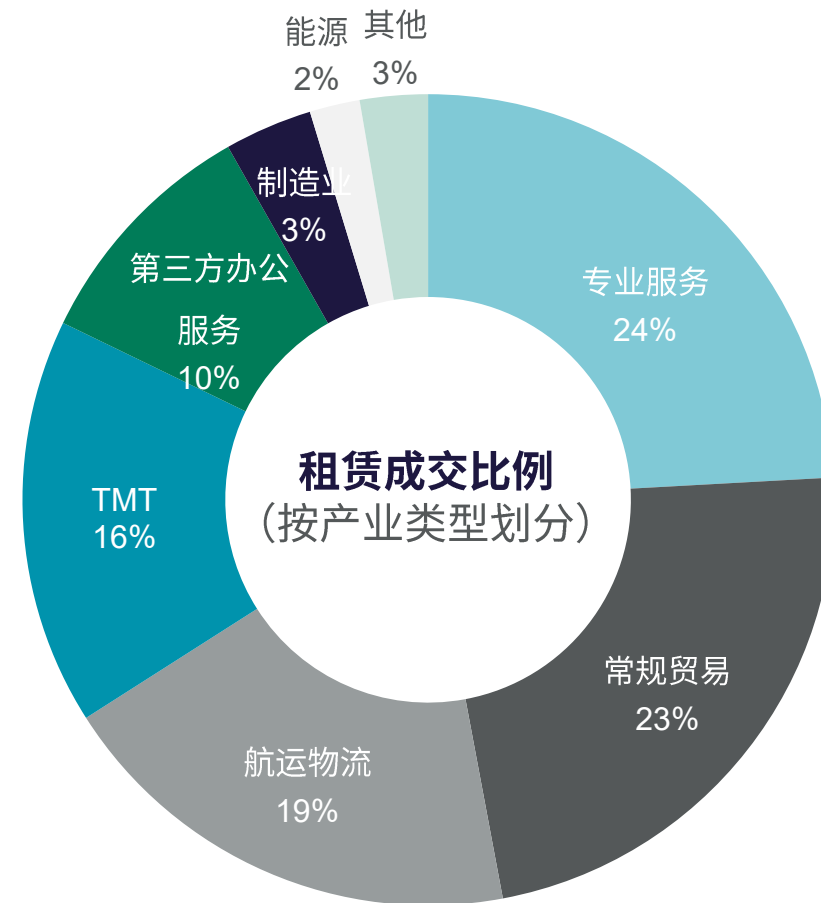
大连写字楼市场

租赁成交

主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
中信丰悦大厦	东港	企领湾	1,905
裕景国际中心	青泥洼桥	斯凯孚汽车科技	332
希望大厦	青泥洼桥	迅达电梯	120

来源: 戴德梁行研究部



注: 以成交面积计

大连写字楼市场

市场总结

概况

- 2025年三季度，大连甲级写字楼市场无新增供应入市，总存量维持在104.9万平方米。
- 本季度，市场净吸纳量呈现持续上升态势，全市录得净吸纳量为8,362平方米，环比上升147%，比去年同期上升17.8%。市场空置率环比下降0.8个百分点至25.3%。受部分项目成交拉动，市场租金水平呈现小幅提升，环比上升1.0%至每月每平方米67.86元。
- 从成交面积上看，专业服务类成交面积占比达24%，位居首位，本季度常规贸易类成交表现活跃，成交面积占比达23%，位列次席，航运物流类延续了一直以来的成交活跃度，占比19%，为本季度市场提供了近五分之一的成交。



展望

- 预计本年度市场将无新增项目供应入市，最快入市项目为2026年的国际航运中心大厦，市场多个项目虽有入市计划，但受多方面因素影响，具体入市时间尚未明确。
- 随着市场漫长的去化复苏，市场部分项目出租率有所上升，租金策略也随之调整，尽管退缩租和增量需求匮乏的影响依然存在，但可以预见未来租户市场状态将有所缓解。
- 9月23日，辽宁沿海经济带工作推进会议在大连召开，会议总结建设成效，研究部署下步重点任务，以更高站位、更大力度、更实举措推动辽宁沿海经济带高质量发展提质升级。会上沿海六市签署了《辽宁沿海经济带六城市协同推动“十五五”规划编制实施框架协议》等合作协议。作为辽宁沿海经济带的核心引擎，大连也将在未来充分发挥协同作用，赋能我市商办市场长远发展。



02

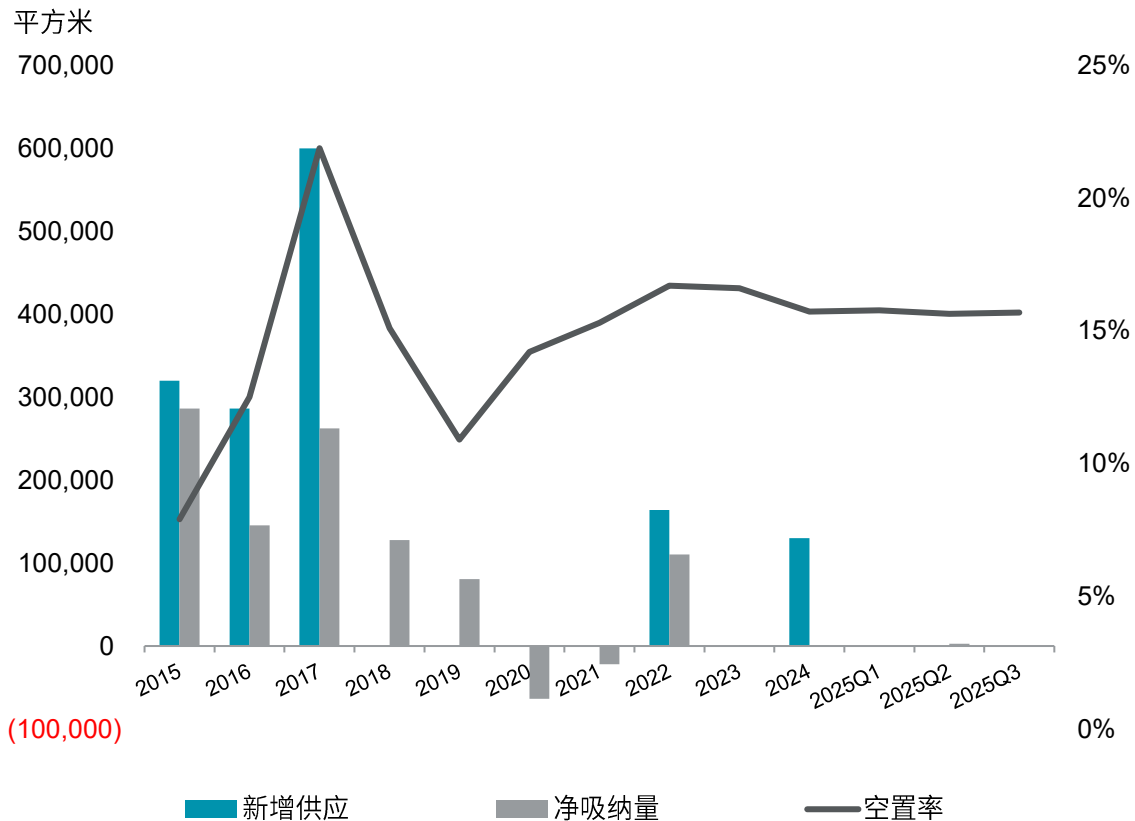
优质零售市场概况

RETAIL

大连零售市场

主要市场指标

新增供应, 净吸纳量和空置率



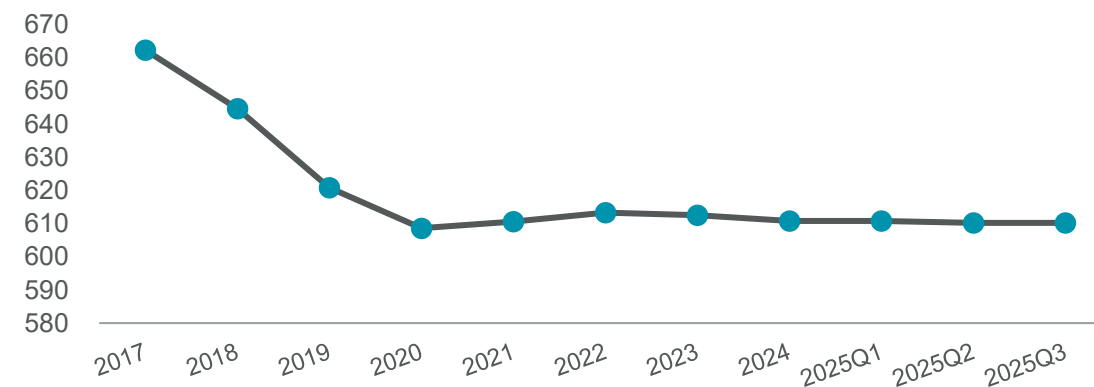
注: 此表新增供应及净吸纳量为年内累计指标, 租金为首层平均租金

来源: 戴德梁行研究部

存量 (平方米)	新增供应 (平方米)	平均租金 (元/平方米/月)	空置率	净吸纳量 (平方米)
2,082,460	0	610.2	15.69%	-1,000
环比	同比	环比	环比	同比
-	-	-	↑	↓

人民币/平方米/月

平均租金水平



零售市场各区域概况

四大核心商圈

总存量

2,082,460平方米

核心区域	存量 (万平方米)	平均租金 (元/平方米/月)	空置率
华南	28.4	300-800	6%
青泥洼桥	21.0	500 -1,080	15.10%
西安路	76.7	550 -1,000	23.66%
高新区	18.0	350 -600	6.00%

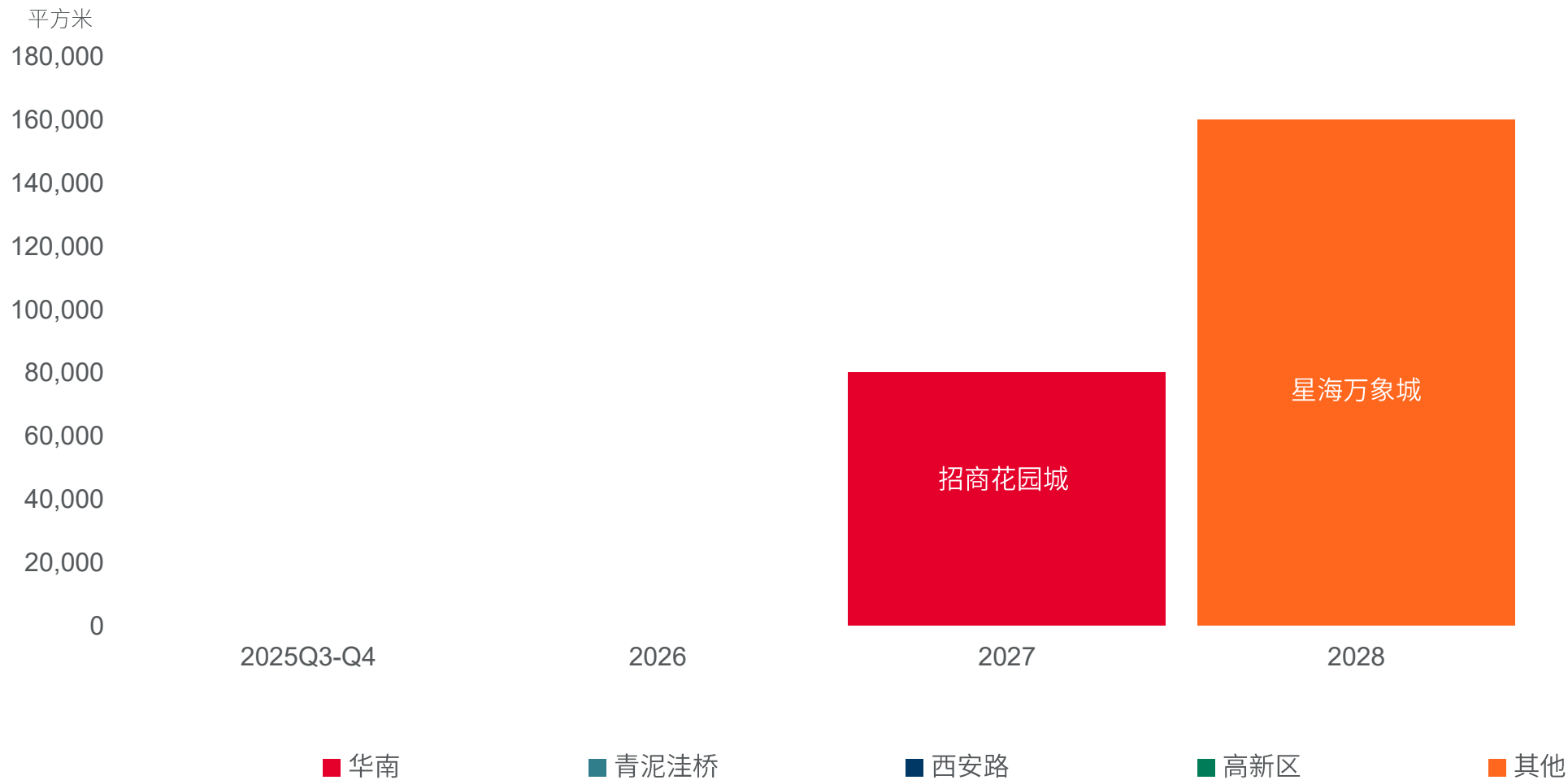
注：“平均租金”指基于使用面积的首层平均租金（元/平方米/月），不包含物业管理费和推广费等。

来源: 戴德梁行研究部



大连零售市场

未来供应 (2025Q3-2028)



来源: 戴德梁行研究部

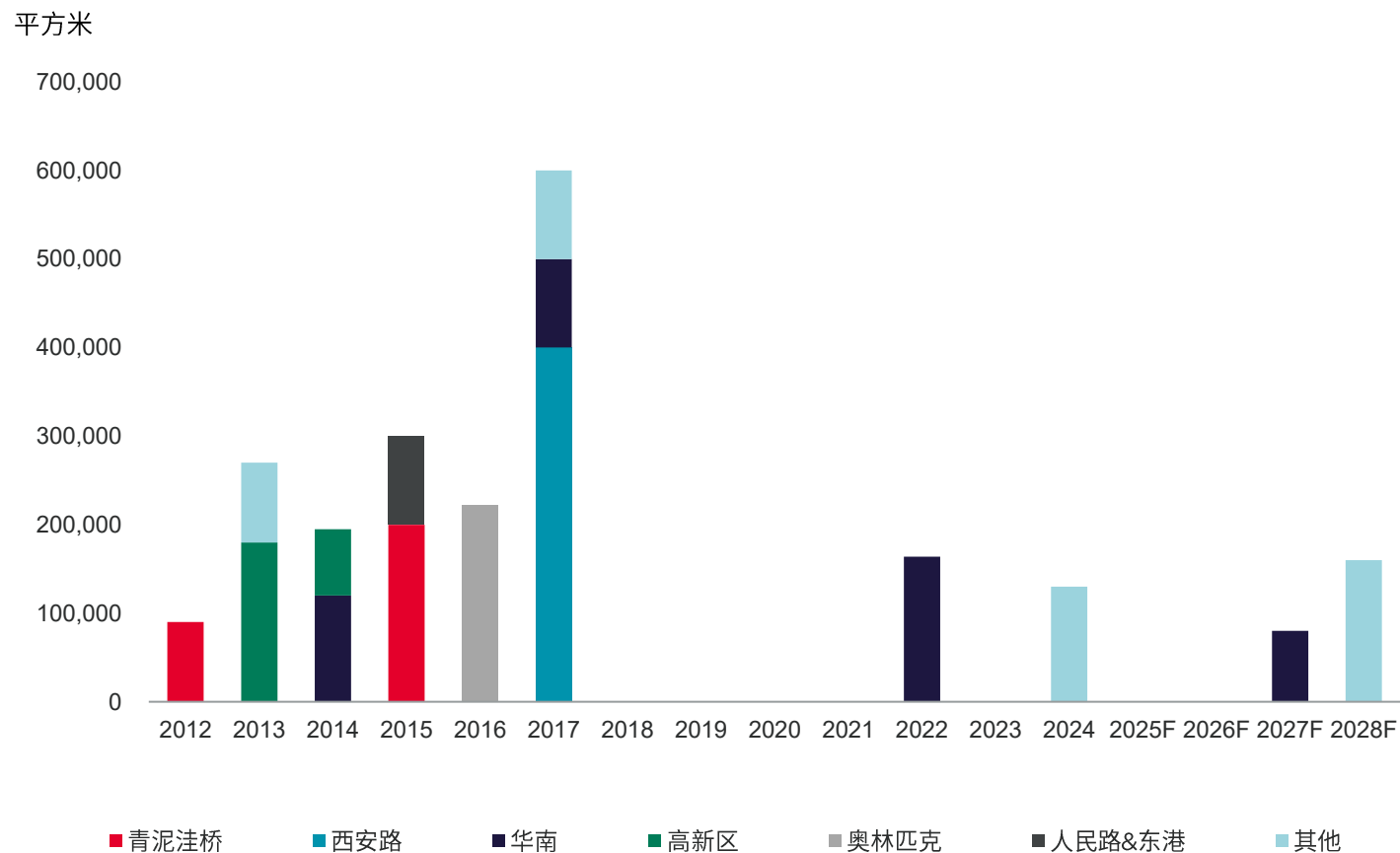
大连零售市场

未来供应和租赁成交

主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	类型
柏威年	青泥洼桥	YONEX	时尚零售
柏威年	青泥洼桥	NIKE STYLE	时尚零售
柏威年	青泥洼桥	李宁	时尚零售
恒隆广场	奥林匹克	Adidas FOS	时尚零售

新增供应（按各区域市场划分）



来源: 戴德梁行研究部

大连零售市场

市场总结

概况

- 2025年第三季度，大连零售市场无新项目入市，核心商圈优质购物中心总存量维持在208.2万平方米。
- 三季度，大连零售市场依旧保持平稳，核心商圈首层平均租金保持每月每平方米610.2元，整体空置率环比略升至15.69%。此外，大连传统超市、大卖场持续收缩，本季度华润万家大连和平广场店正式闭店，随着该店闭店，华润万家传统超市业态已基本告别大连市场。
- 新店开业方面，本季度时尚零售业态，尤其是专业运动品牌是市场拓店主力。如，青泥洼商圈的柏威年引入YONEX、NIKE STYLE、李宁；奥林匹克商圈的恒隆广场引入Adidas FOS。



展望

- 大连零售市场供应节奏较为缓慢，市场主要以存量项目的去化及升级优化为主。未来三年大连零售市场预计将有招商花园城、星海万象城两个项目入市，为市场带来24万平方米的优质零售空间。
- 虽然大连新项目供应缓慢，但存量项目通过内部调整和业态升级持续保持活力，大型商业项目改造升级加速。如，大连银泰城在第三季度持续推进改造，完成了建筑结构加固和室内装修。未来将通过引入餐饮、主力店和沉浸式场景，吸引客流，提升消费者购物体验。





冯其武 Qiwu Feng

大连及沈阳公司副总经理
qiwu.feng@cushwake.com

魏东 Sabrina Wei

北区研究部主管
sabrina.d.wei@cushwake.com

中国大连市中山区中山路136号希望大厦1601
Tel: +86 411 8372 1918
www.cushmanwakefield.com.cn



关于戴德梁行

戴德梁行是享誉全球的房地产服务和咨询顾问公司，通过兼具本土洞察与全球视野的房地产解决方案为客户创造卓越价值。戴德梁行遍布全球60多个国家，设有400多个办公室，拥有52,000名专业员工。在大中华区，23家分公司合力引领市场发展。2024年公司全球营业收入达94亿美元，核心业务涵盖估价及顾问服务、策略发展顾问、项目管理服务、资本市场、项目及企业服务、产业地产、商业地产等。戴德梁行致力于“戴领无限超越”，赢得众多行业重磅奖项和至高荣誉。更多详情，请浏览 www.cushmanwakefield.com.cn 或关注我们的官方微信（戴德梁行）。

免责声明

©2025 戴德梁行。版权所有。本报告中所包含的信息从多个被认为是可靠的来源收集，包括由戴德梁行委托完成的报告。本报告仅供信息参考之用，其中可能包含错误或遗漏；本报告不对其准确性作出任何保证或声明。

本报告中的任何内容均不得被视为CWK证券未来表现的指标。您不应基于此处的观点，购买或出售CWK或任何其他公司的证券。CWK对于基于本报告所包含的信息所购买或出售的证券，概不负责。您在浏览本报告时，即放弃因报告中信息的准确性、完整性、充分性或您使用报告中包含的信息而对CWK以及CWK的关联公司、高级职员、董事、雇员、代理人、顾问和代表提出任何索赔。

Better never settles