

沈阳

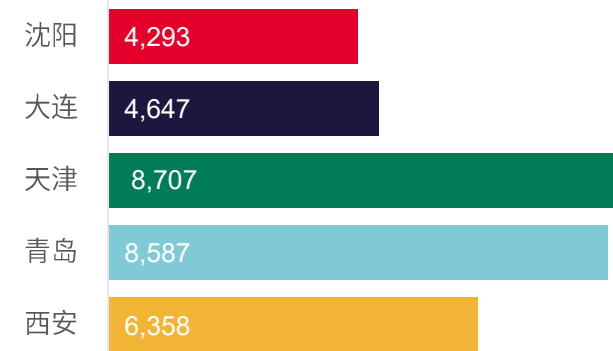
写字楼与零售市场概况

2025年第三季度

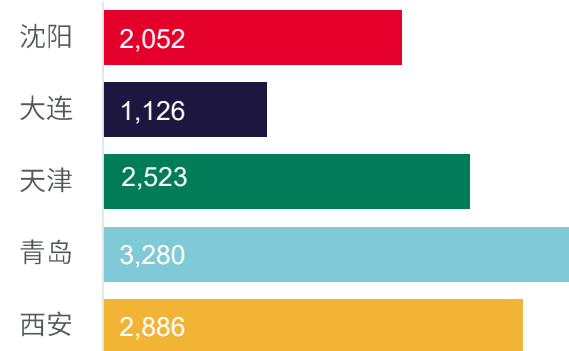
Better never settles

沈阳宏观经济概况

地区生产总值 (亿元)



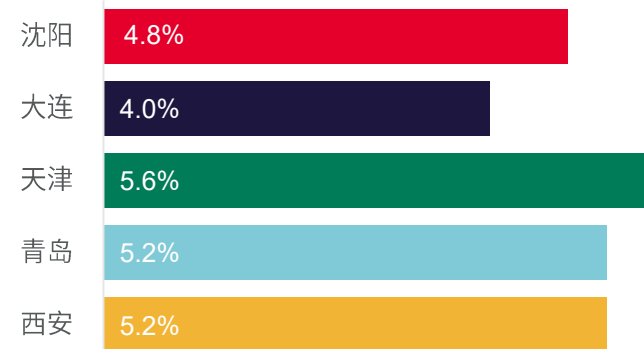
社会消费品零售总额 (亿元)



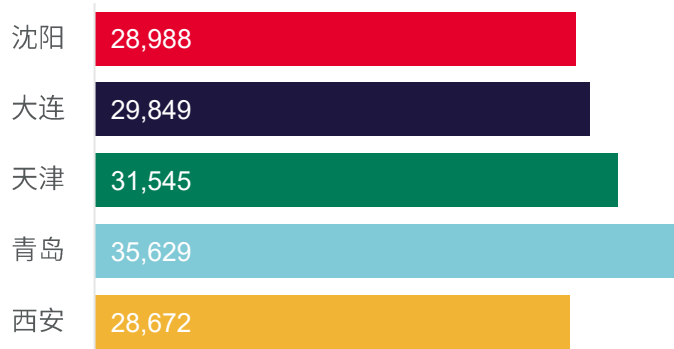
2024年末人口 (百万)



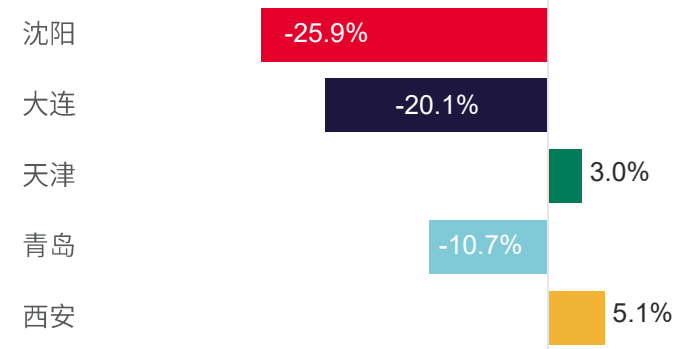
第三产业增长率



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
浑南区	沈阳郡源悦城房地产开发有限公司	2025/8/15	二类居住用地 (R2)	19,734.01	1.42084872	不大于1.2大于1.0	6,000	SYTJ202506008
大东区	沈阳市东清置业有限公司	2025/8/15	二类居住用地 (R2)	103,196.89	9.2877201	不大于2.0大于1.0	4,500	SYTJ202505004
大东区	沈阳市东沅置业有限公司	2025/8/15	二类居住用地 (R2)	47,867.62	3.80547579	不大于1.5大于1.0	5,300	SYTJ202505005
大东区	沈阳市东居置业有限公司	2025/8/15	二类居住用地 (R2) 商业用地(B1)	19,449.37	1.7504433	不大于2.0大于1.0	4,500	SYTJ202505006
大东区	沈阳市东华置业有限公司	2025/8/15	二类居住用地 (R2)	36,716.93	3.3045237	不大于2.0大于1.0	4,500	SYTJ202505007
沈河区	沈阳惠沅置业发展有限公司	2025/8/29	商业用地 (B1)	7,733.44	0.289260656	不大于1.7	2,200	SYTJ202502001

来源：沈阳国土资源和房屋管理局, 戴德梁行研究部

01

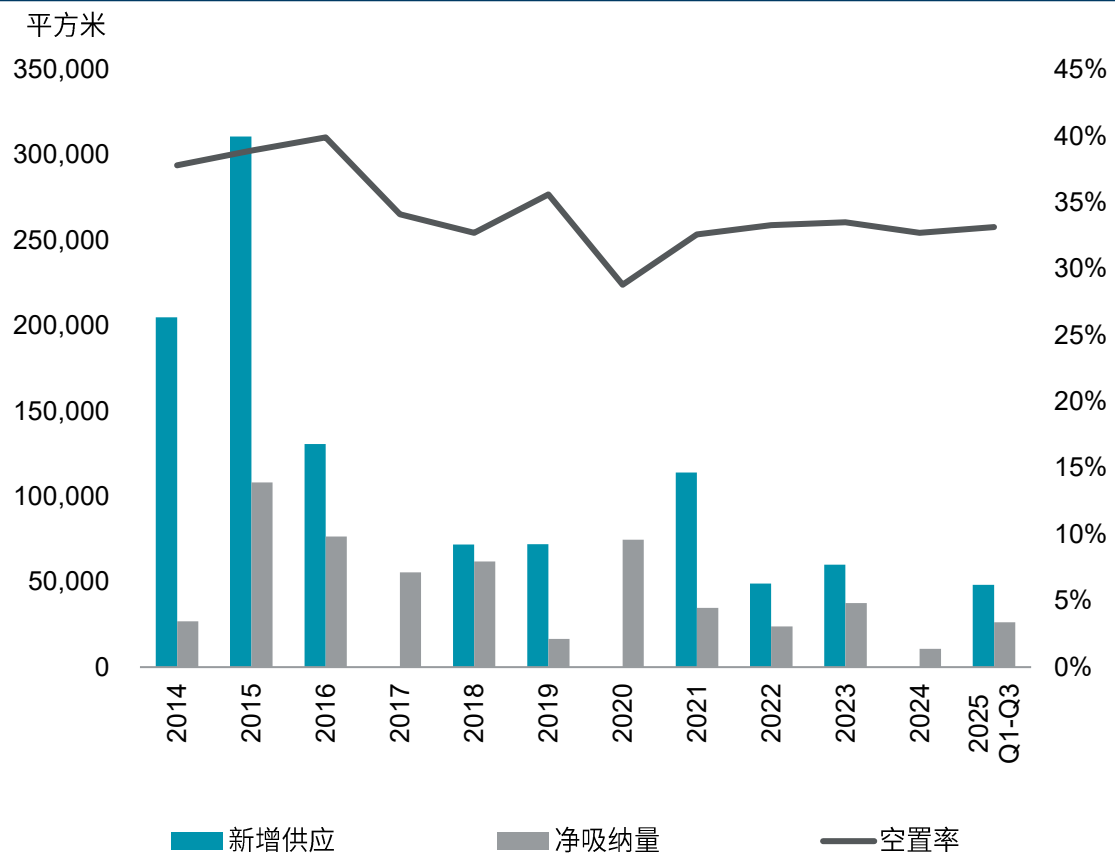
甲级写字楼市场概况

OFFICE

沈阳写字楼市场

主要市场指标

新增供应，净吸纳量和空置率

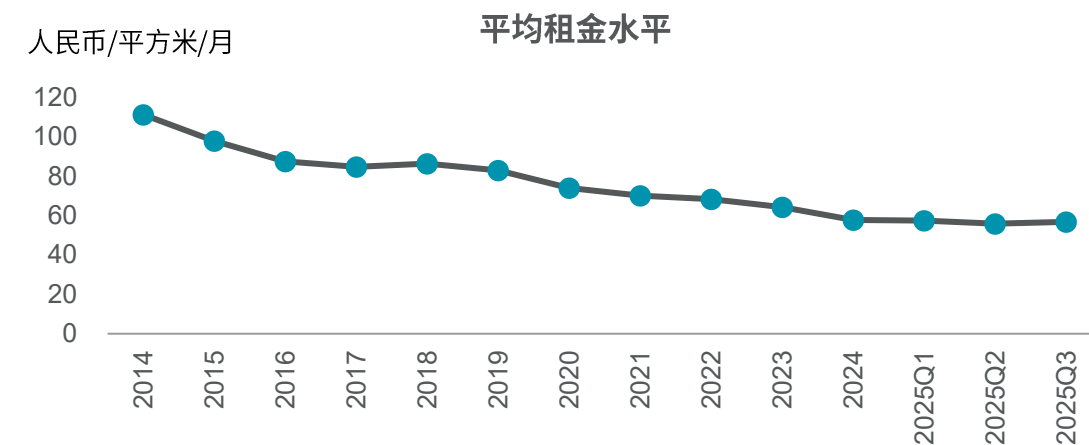


注：此表新增供应及净吸纳量为年内累计指标

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)
1,369,293	48,218	56.7	33.1%	10,091
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

三大核心区域

总存量

1,369,293平方米

核心区域	平均租金 (元/平方米/月)	空置率
北站-市府	55.9	25.8%
太原街	52.6	42.6%
金廊-五里河	59.9	37.0%

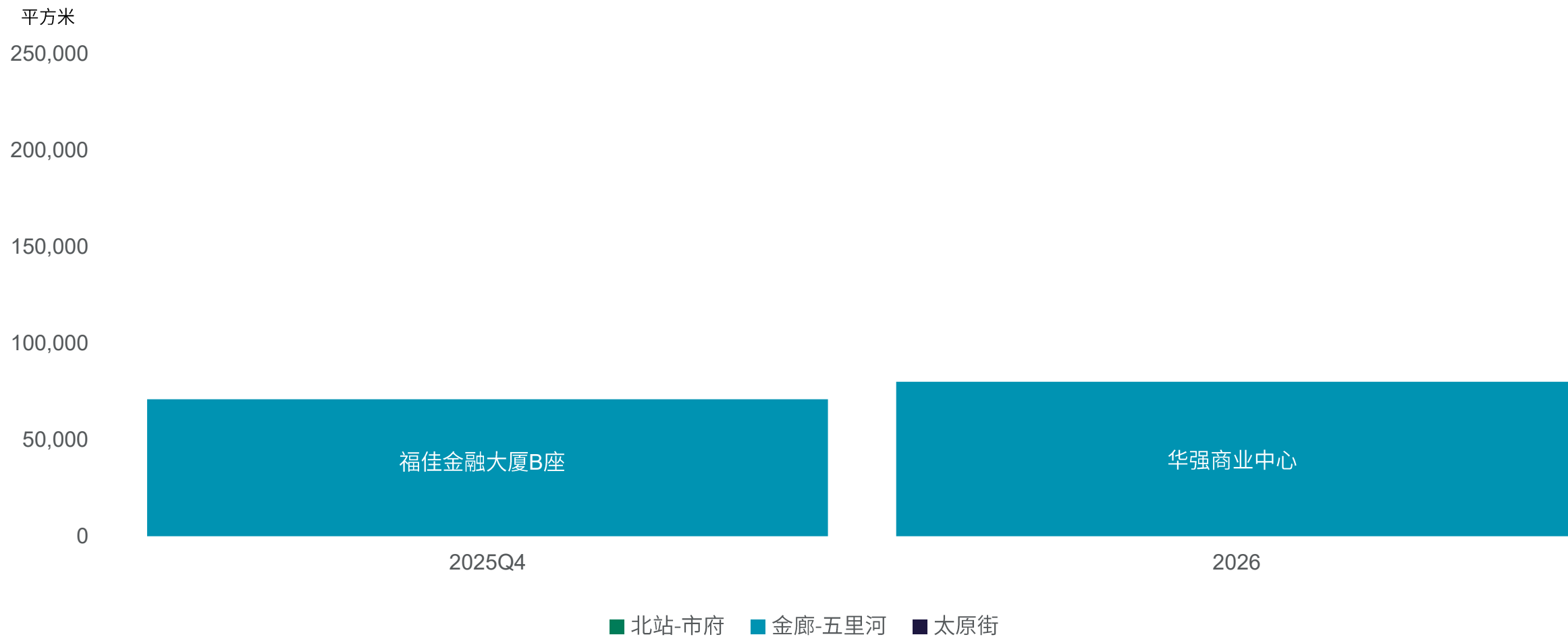
注：“平均租金”指基于建筑面积计算的写字楼租金面价（元/平方米/月）。



来源: 戴德梁行研究部

沈阳写字楼市场

未来供应 (2025Q4-2026)



来源: 戴德梁行研究部

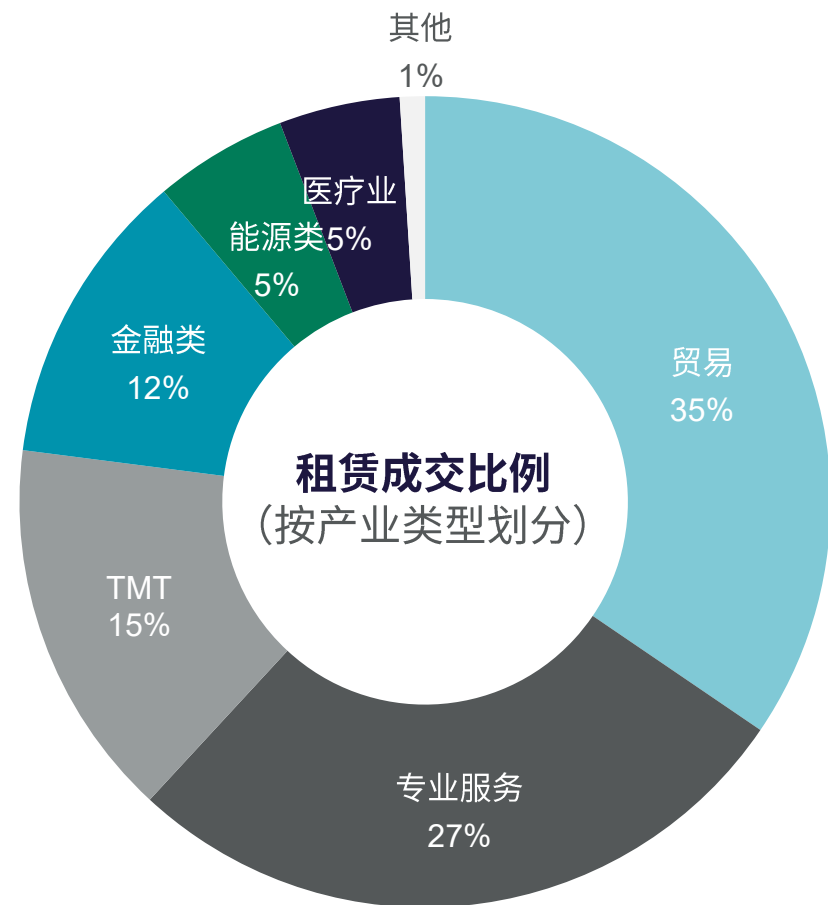
沈阳写字楼市场

租赁成交

主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
新地中心	北站	口碑 (上海) 信息技术	1,735
北约客置地广场	太原街	中银保险	1,355
华润大厦	金廊-五里河	东盛集团	567

来源: 戴德梁行研究部



注: 以成交面积计

沈阳写字楼市场

市场总结

概况

- 本季度，沈阳甲级写字楼市场迎来灵湑中心项目入市，全市甲级写字楼存量升至136.9万平方米。
- 本季度，搬迁类需求继续表现活跃，全市录得净吸纳量为10,091平方米。受新项目入市影响，市场整体空置率环比上升1.7个百分点至33.1%，全市租金水平环比上升1.5%至每月每平方米人民币56.7元。
- 从成交行业上看，本季度贸易类成交领跑，占比达35%，位居首位；专业服务类成交占比27%，位列次席；贸易与专业服务本季度成交占比合计超60%，是市场成交的主要来源，TMT类成交和金融类成交则分别成交15%和12%，位列三、四位。



展望

- 随着灵湑中心项目的入市，截至2026年底市场将继续迎来约15万平方米的新增供应，均位于金廊五里河板块。若项目如期入市，金廊五里河板块乃至全市市场将持续承压。
- 未来，优质项目的入市将为市场租户带来全新的产品选择，这也将有助于推动沈阳商办市场产品进一步迭代升级，传统项目预计将面临较大的竞争压力，但房源的性价比仍将是影响租户的首要因素。
- 9月，第六届中国辽宁国际投资贸易洽谈会在我市开幕，本届辽洽会以“新时代东北振兴 新征程合作共赢”为主题，吸引了60多个国家的国家政要和使节、一批“世界500强企业”“民营企业500强”以及经济促进机构、商协会嘉宾齐聚辽宁，多达21个重点项目在开幕式现场签约，重点项目的签约落地将带动区域经济活力提升，利好我市商办市场向好发展。



02

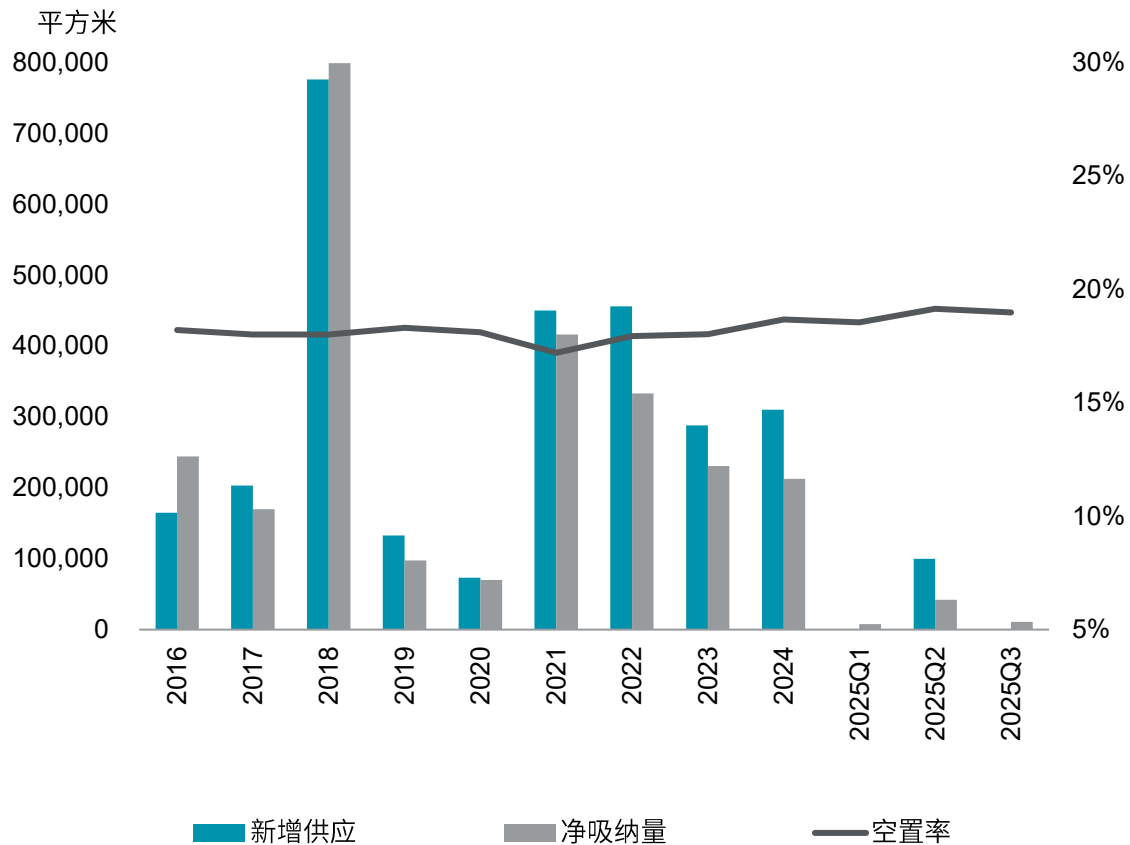
优质零售市场概况

RETAIL

沈阳零售市场

主要市场指标

新增供应, 净吸纳量和空置率

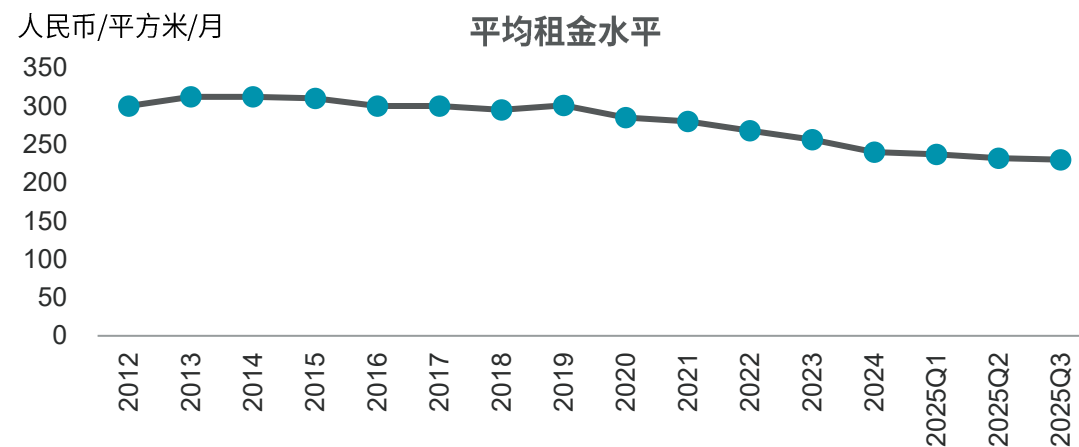


注: 此表新增供应及净吸纳量为年内累计指标, 租金为首层平均租金

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)
6,569,251	0	230	18.98%	10,810
环比	同比	环比	环比	同比
—	—	↓	↓	↑

注: 此表为单季指标



零售市场各区域概况

核心商圈

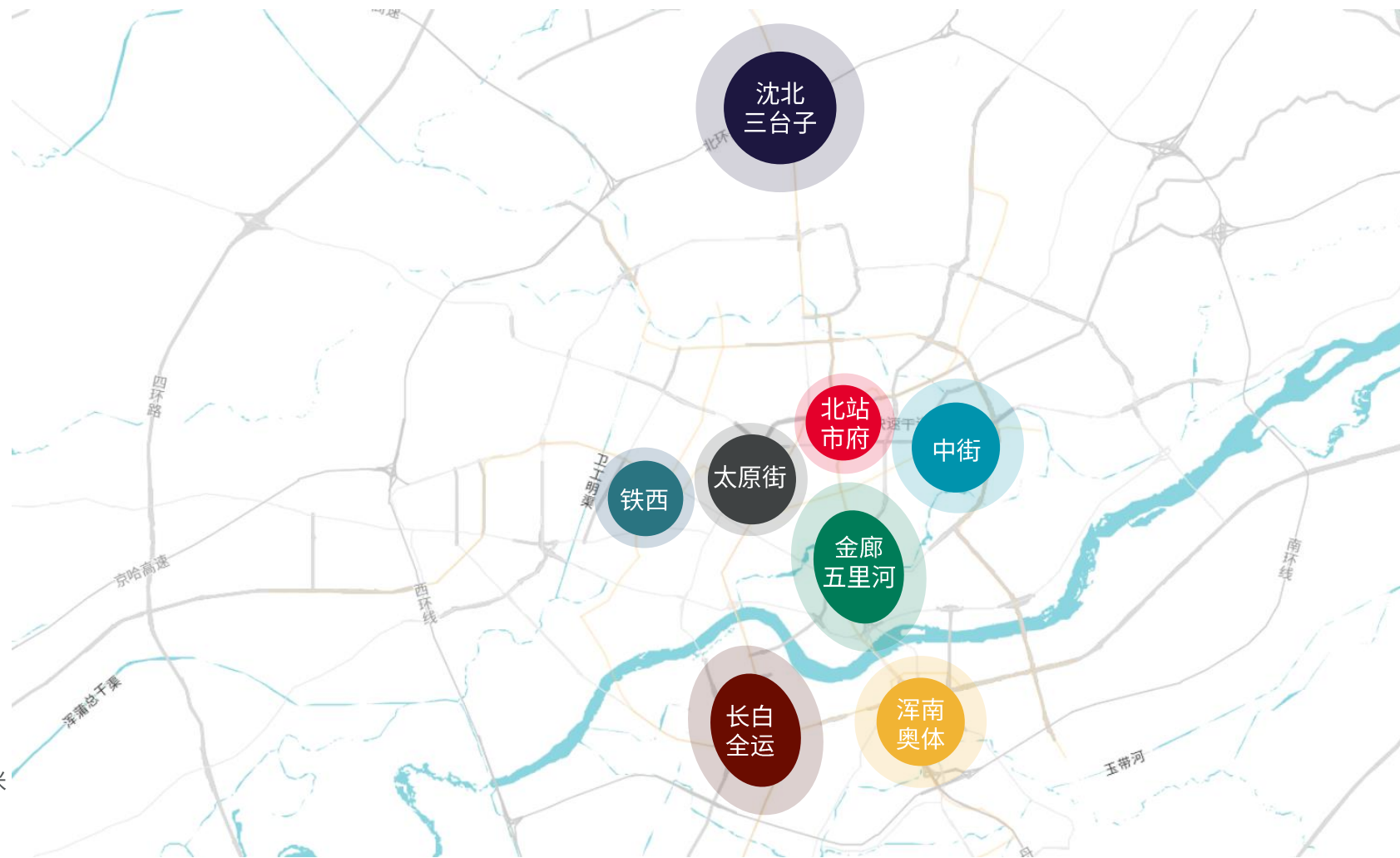
总存量

6,569,251 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
沈北-三台子	44.8	120-290	2%
北站 市府	54.6	157-360	39%
金廊 五里河	102.3	186-980	15%
太原街	36.4	140-338	24%
铁西	104.2	165-402	10%
中街	168.2	142-476	24%
浑南 奥体	59.9	130-300	32%
长白 全运	41.6	143-385	7%

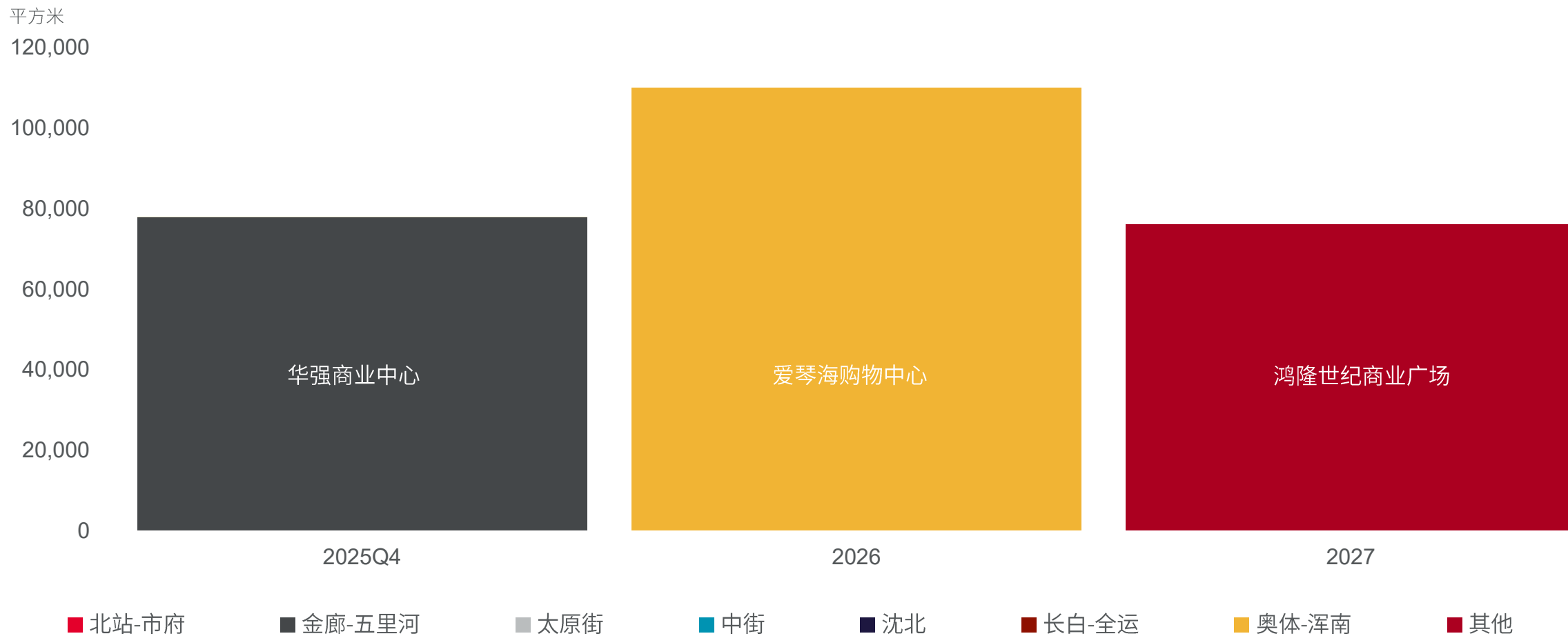
注：“平均租金”指基于使用面积的首层平均租金（元/平方米/月），不包含物业管理费和推广费等。

来源: 戴德梁行研究部



沈阳零售市场

未来供应 (2025-2027)



来源: 戴德梁行研究部

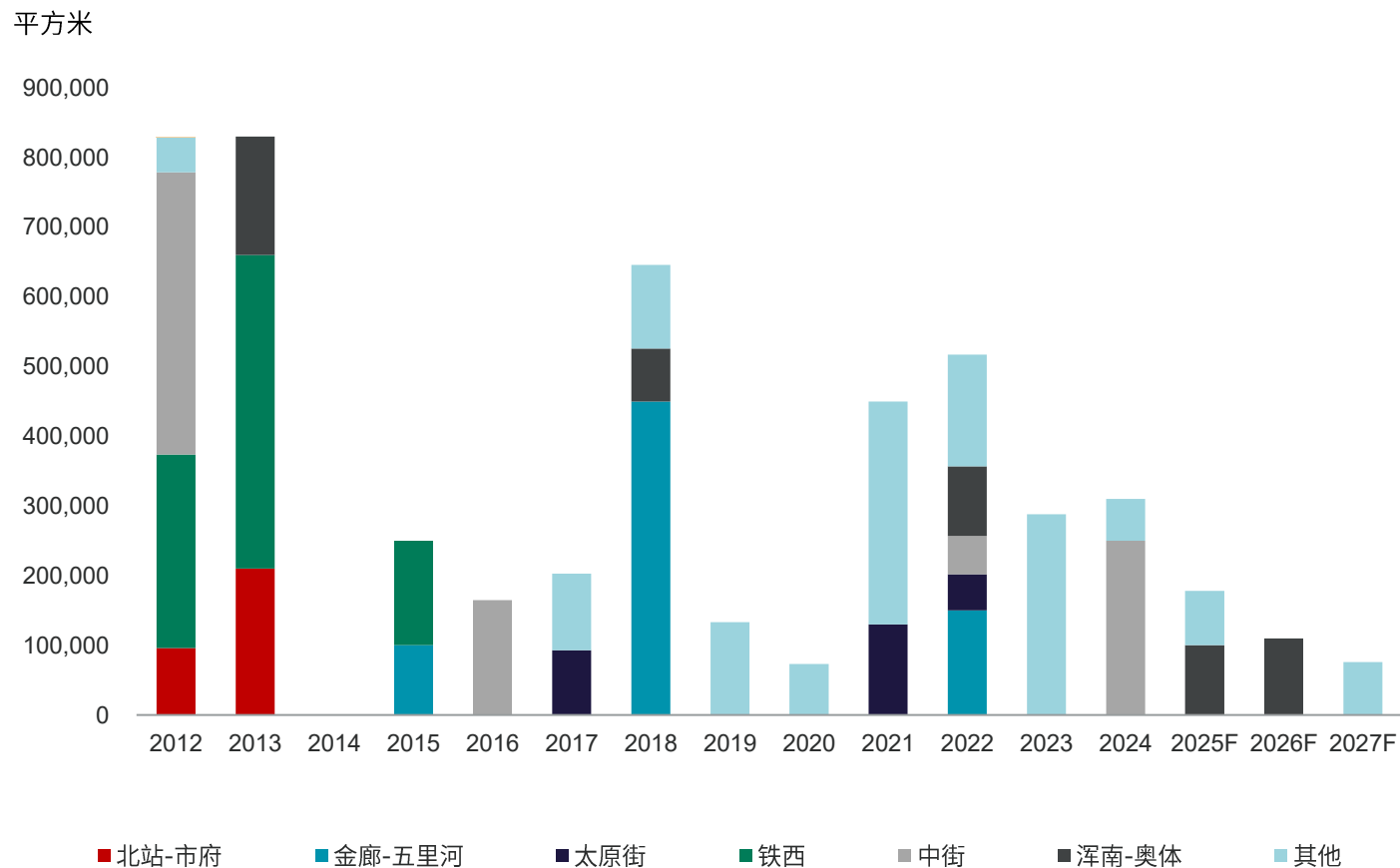
沈阳零售市场

未来供应和租赁成交

主要新店开幕

项目名称	商圈	租户
大悦城	中街	骆驼户外运动城
万象城	金廊-五里河	三丽鸥
铁西万象汇	铁西	那时新疆

新增供应（按各区域市场划分）



来源: 戴德梁行研究部

沈阳零售市场

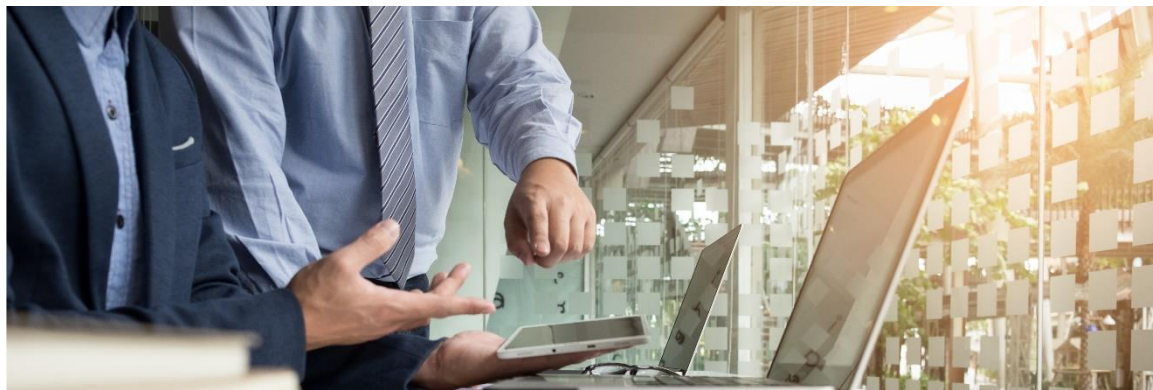
市场总结

概况

- 2025年三季度，沈阳零售市场无新增优质项目进入市场，全市优质零售物业总存量稳定在656.9万平方米。
- 本季度，沈阳零售市场保持平稳，市场以存量项目的去化及升级改造为主。核心商圈首层平均租金微降至每月每平方米230元。整体空置率为18.98%，
- 新店开业方面，本季度餐饮和时尚零售品牌仍是市场拓店主力，如铁西商圈的铁西万象汇引入网红餐饮品牌那时新疆，大悦城引入户外品牌骆驼户外运动城；金廊-五里河商圈的万象城引入全球知名生活方式三丽鸥。

展望

- 近年来沈阳零售市场供应节奏放缓，存量项目的升级优化为当前零售市场发展的主旋律。未来三年，沈阳零售市场预计将有超过26万平方米优质零售商业入市，主要来源于金廊五里河商圈、浑南奥体商圈、铁西商圈。
- 未来沈阳大型商业项目加速迭代。中街等传统商圈为核心，历经升级改造，持续巩固其核心地位，汇聚庞大客流。与此同时，以万象城为代表的高端购物中心的崛起，不仅引入了众多国际一线品牌，更通过丰富的消费场景与沉浸式体验，引领着城市的时尚消费与品质生活潮流。商业形态呈现出多元化发展，社区便利商业与大型城市综合体互为补充，形成了多层次、全覆盖的商业网络。





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

中国沈阳市和平区青年大街286号华润大厦A座
2006-1室
Tel: +86 24-23750900
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