

# 沈阳

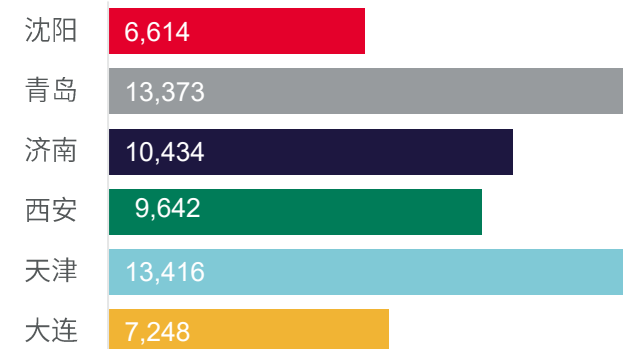
## 写字楼与零售市场概况

2025年第四季度

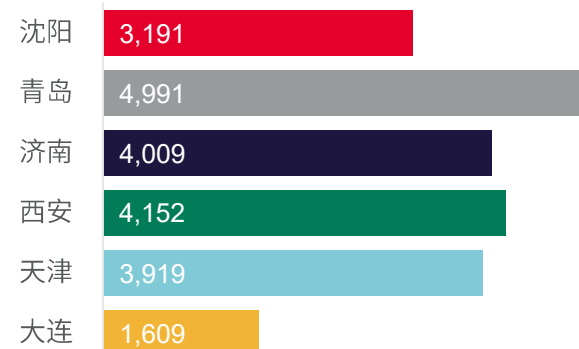
Better never settles

# 沈阳宏观经济概况

## 地区生产总值 (亿元)



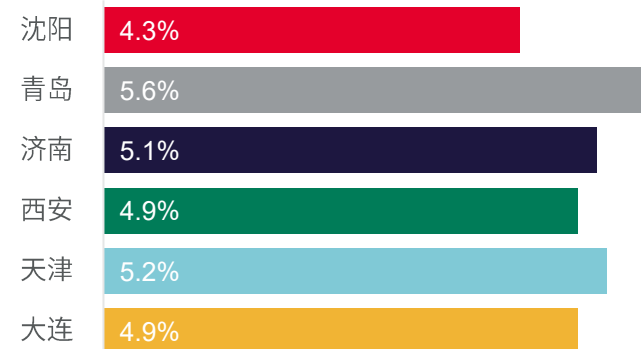
## 社会消费品零售总额 (亿元)



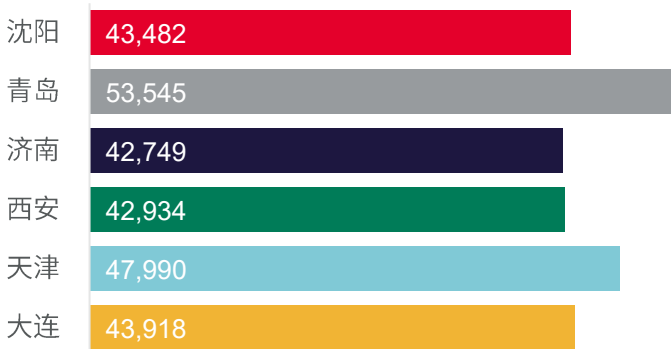
## 2024年末人口 (百万)



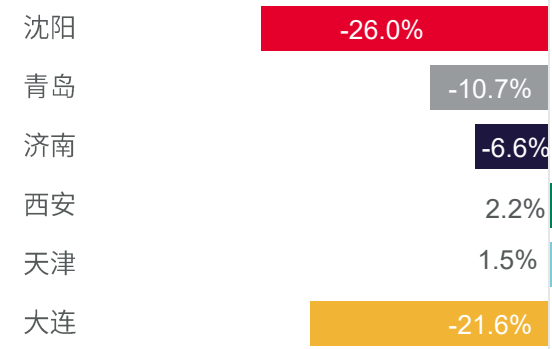
## 第三产业增长率



## 城镇居民人均可支配收入 (元)



## 房地产开发投资增长率



注：人口为年末常住人口数据，其他数据为截至2025Q3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
和平区	沈阳鑫市置业有限公司	2025/10/21	商业用地 (B1)	7,321.23	0.2395579669	不大于1.3	2,517	SYTJ202501001
和平区	沈阳鑫市置业有限公司	2025/10/21	二类居住用地 (R2)	34,795.34	2.3298959664	不大于1.2 大于1.0	5,580	SYTJ202501002
于洪区	沈阳富禹盛德房地产开发有限公司	2025/10/21	二类居住用地 (R2)	179,025.26	6.4449093600	不大于1.6 大于1.0	2,250	SYTJ202507005
浑南区	沈阳樾通置业有限公司	2025/12/17	二类居住用地 (R2)	18,871.24	1.98525448	不大于2.0 大于1.0	5,260	SYTJ202506010

来源：沈阳国土资源和房屋管理局, 戴德梁行研究部

# 01

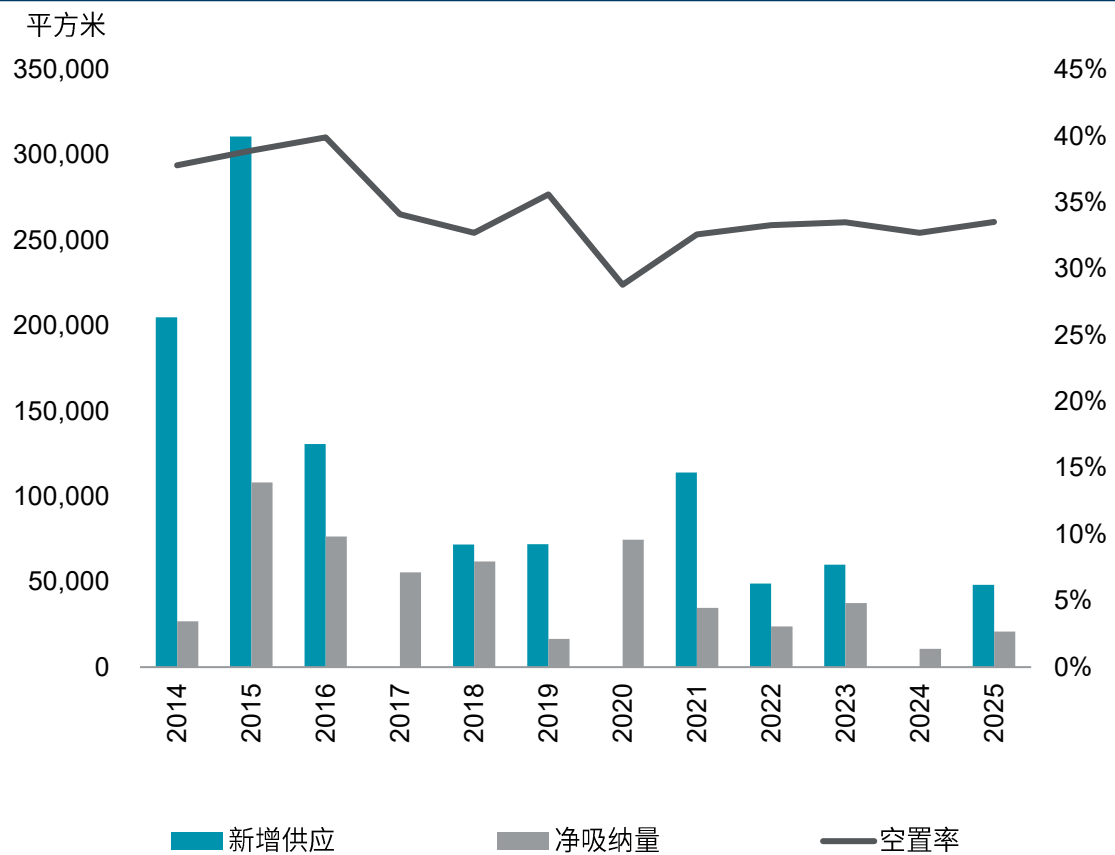
甲级写字楼市场概况

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

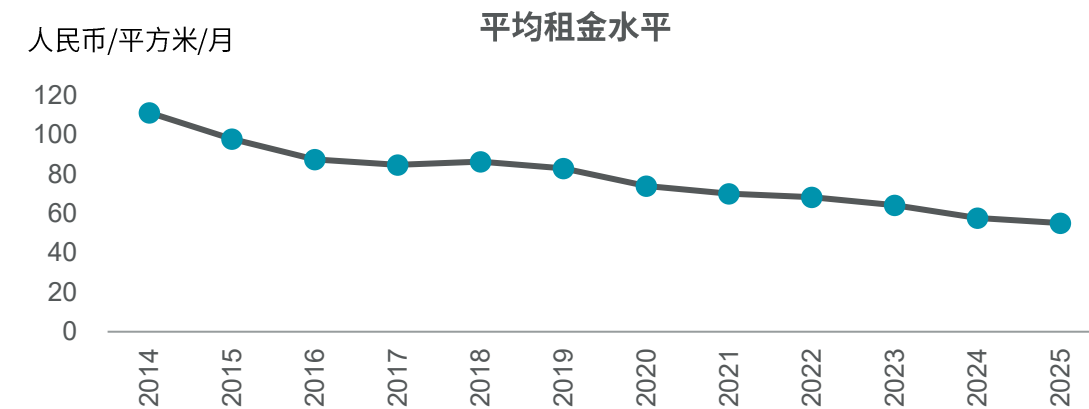


注：此表新增供应及净吸纳量为年内累计指标

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	0	55.1	33.5%	-5,470
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	53.7	26.4%
太原街	51.9	43.2%
金廊-五里河	57.8	37.7%

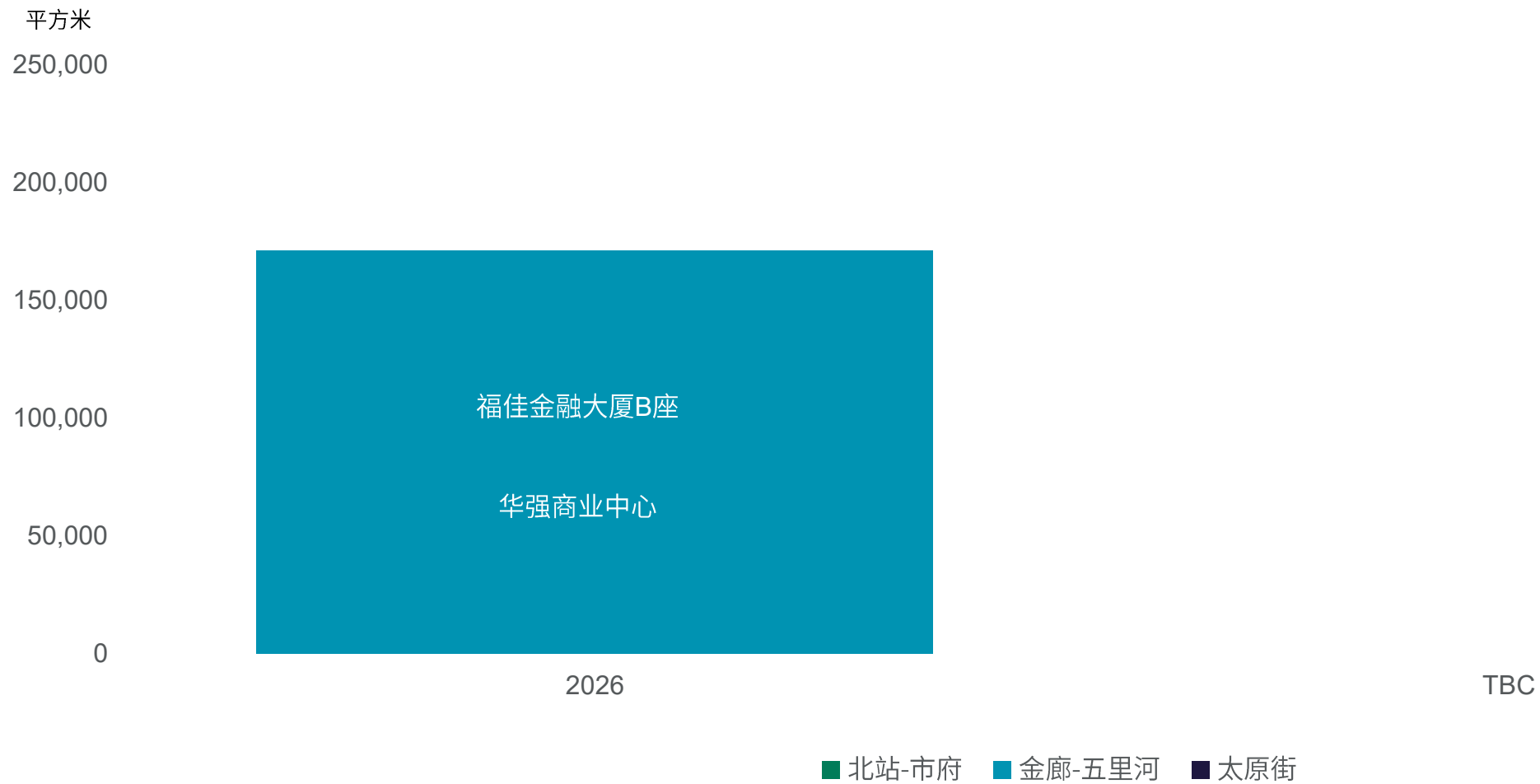
注：“平均租金”指基于建筑面积计算的写字楼租金面价（元/平方米/月）。



来源: 戴德梁行研究部

# 沈阳写字楼市场

未来供应 (2026-TBC)



来源: 戴德梁行研究部

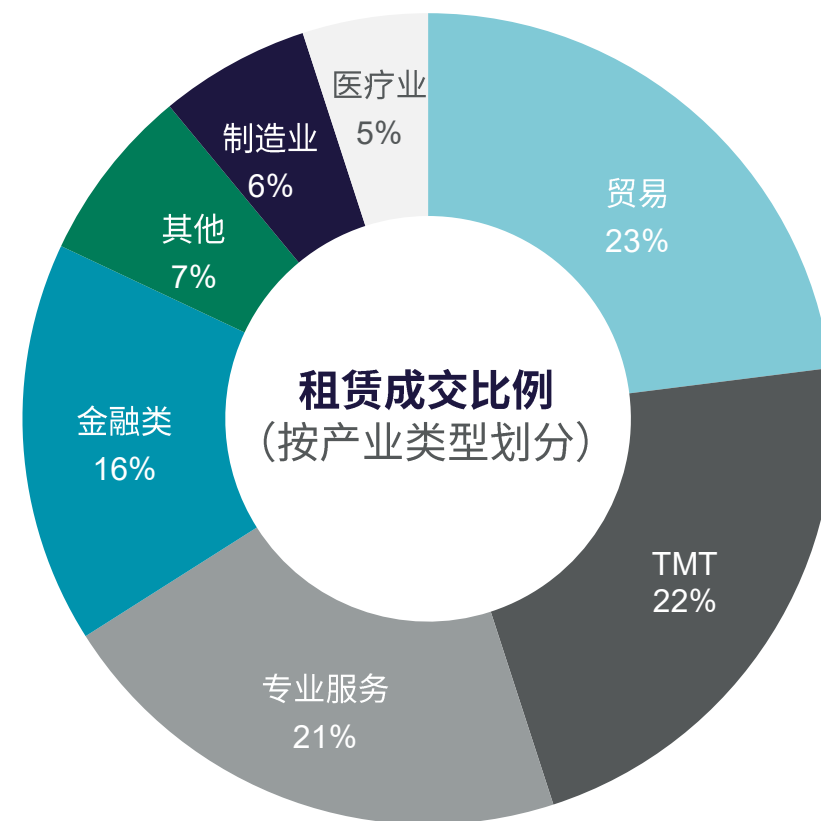
# 沈阳写字楼市场

## 租赁成交

### 主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
市府恒隆广场	北站-市府	大童保险	800
灵湑中心	金廊-五里河	奥的斯	360
前海人寿金融中心	金廊-五里河	贝克休斯石油天然气设备	150

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

- 2025年四季度，沈阳甲级写字楼市场无新增供应入市，总存量维持在136.9万平方米。
- 本季度，全市录得净吸纳量为-5,470平方米，全年累计净吸纳量为20,875平方米。空置率环比上升0.4个百分点至33.5%，市场整体表现较为平稳；全市租金水平环比下降2.7%至每月每平方米人民币55.1元。
- 从成交行业上看，本季度前三大成交行业占比表现较为平均。贸易类成交延续了之前的良好表现，尽管占比下降至23%，但仍位居首位；TMT及专业服务类成交占比22%和21%，分列二、三位；金融类成交占比16%，位列第四位。

### 展望

- 作为沈阳市的又一座地标级项目，华强集团金廊项目预计将于2026年完工，如能按期入市，市场供给端压力将持续增加。
- 随着市场成交租户面积区间持续收缩，预计小面积精品房源将越来越受到市场青睐，但大面积租户的减少，将为各项目特别是新入市项目带来较大的去化压力。
- 10月，第三届东北亚金融大会在沈开幕，本次大会以“聚力开放 产融共赢”为主题，来自海内外的专家学者、金融机构负责人和企业代表百余人齐聚沈阳，共话东北亚地区产融合作发展新机遇。今年，多领域高级别的论坛活动在沈密集举办，这也将进一步推动沈阳东北亚国际化中心城市建设，助力经济发展。



# 02

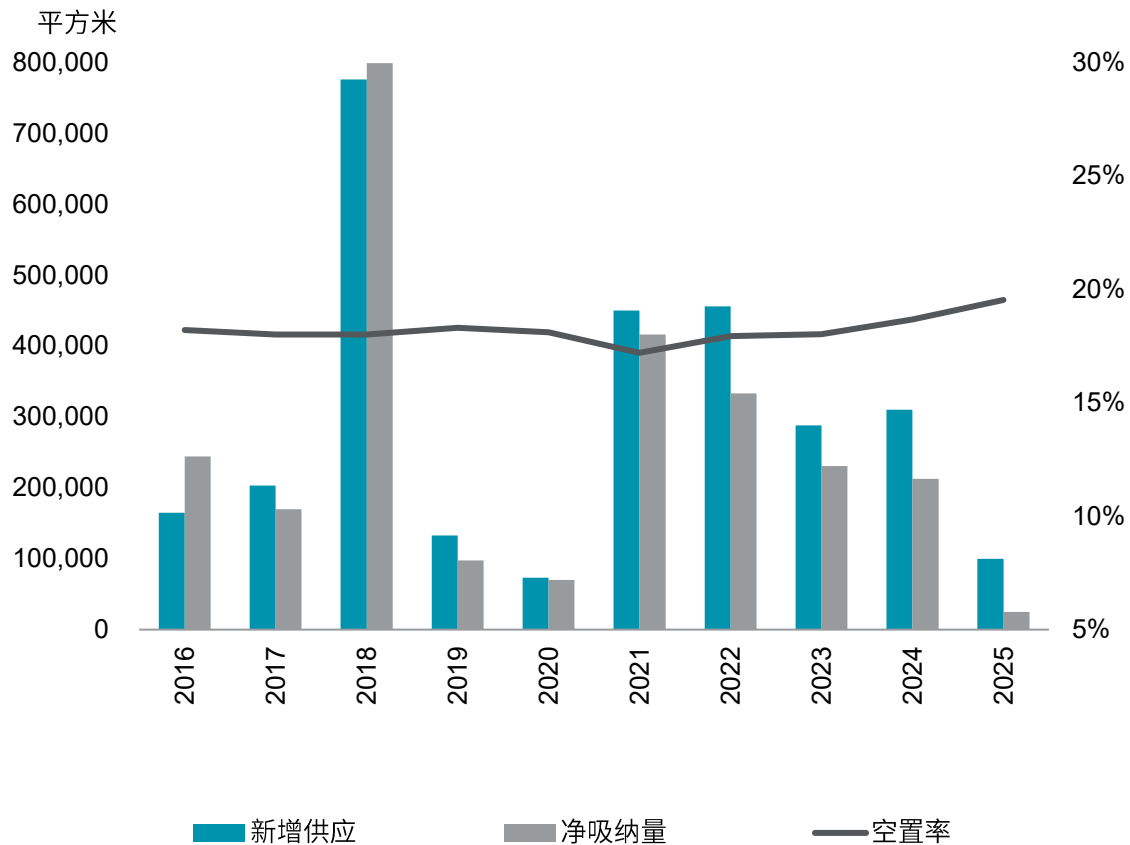
优质零售市场概况

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

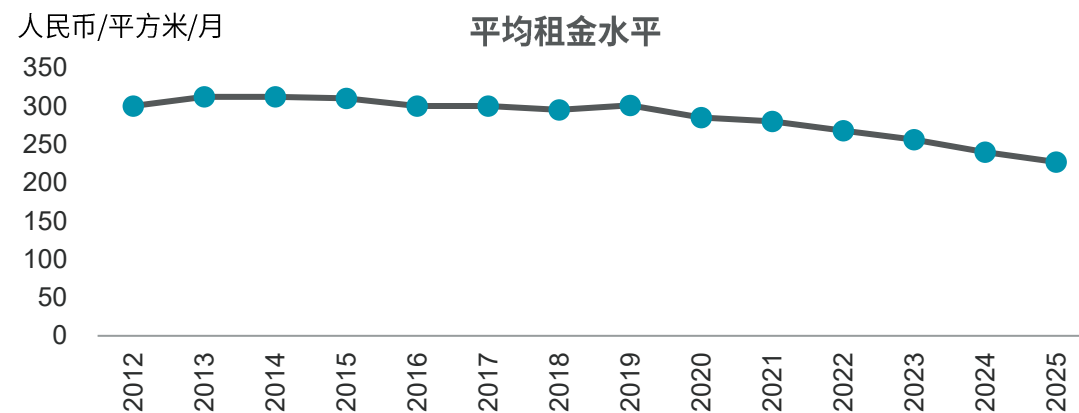


注: 此表新增供应及净吸纳量为年内累计指标, 租金为首层平均租金

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	227	19.53%	-36,110
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

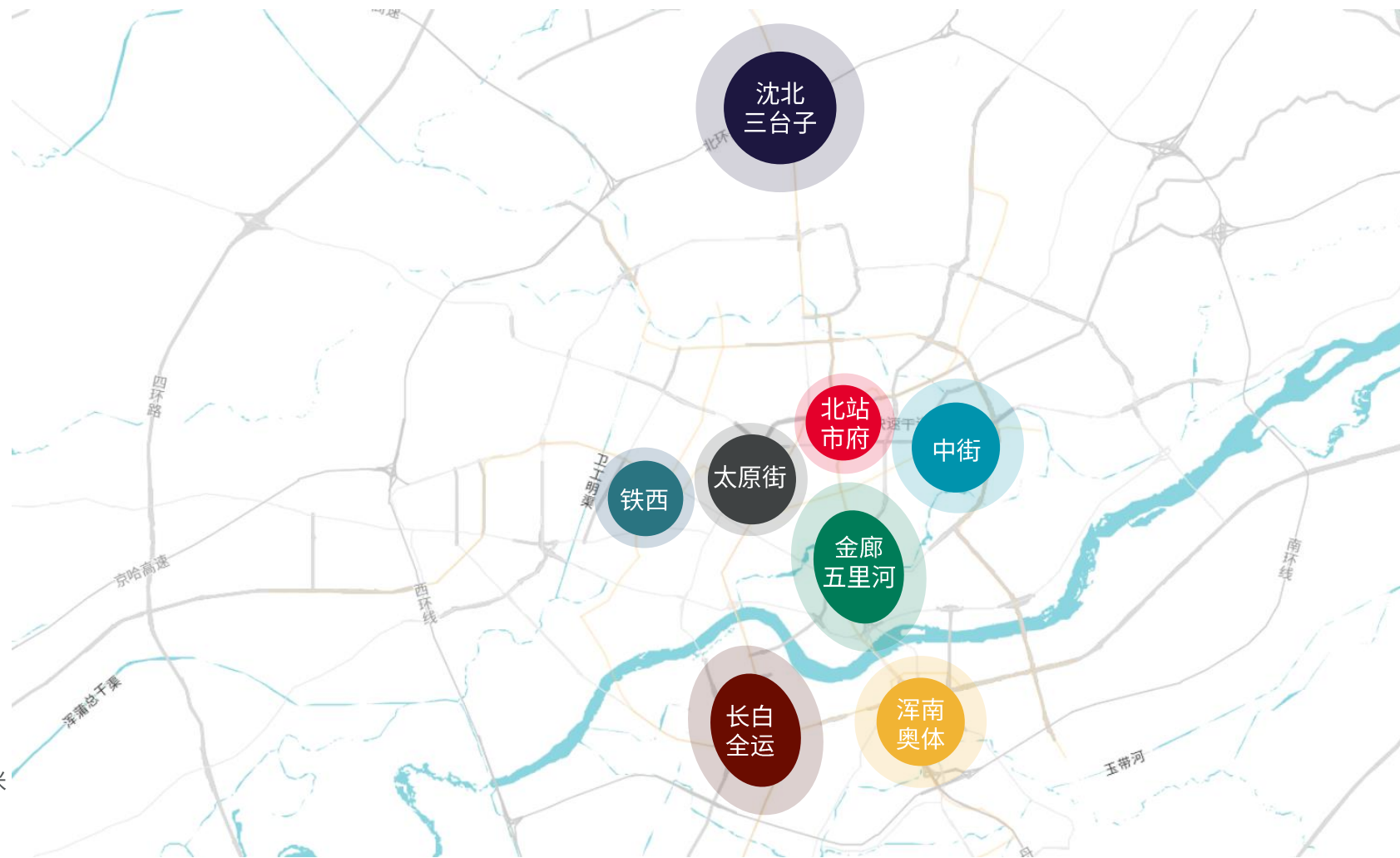
总存量

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	140-320	26%
铁西	104.2	165-402	10%
中街	168.2	142-485	27%
浑南 奥体	59.9	130-300	31%
长白 全运	41.6	143-385	6%

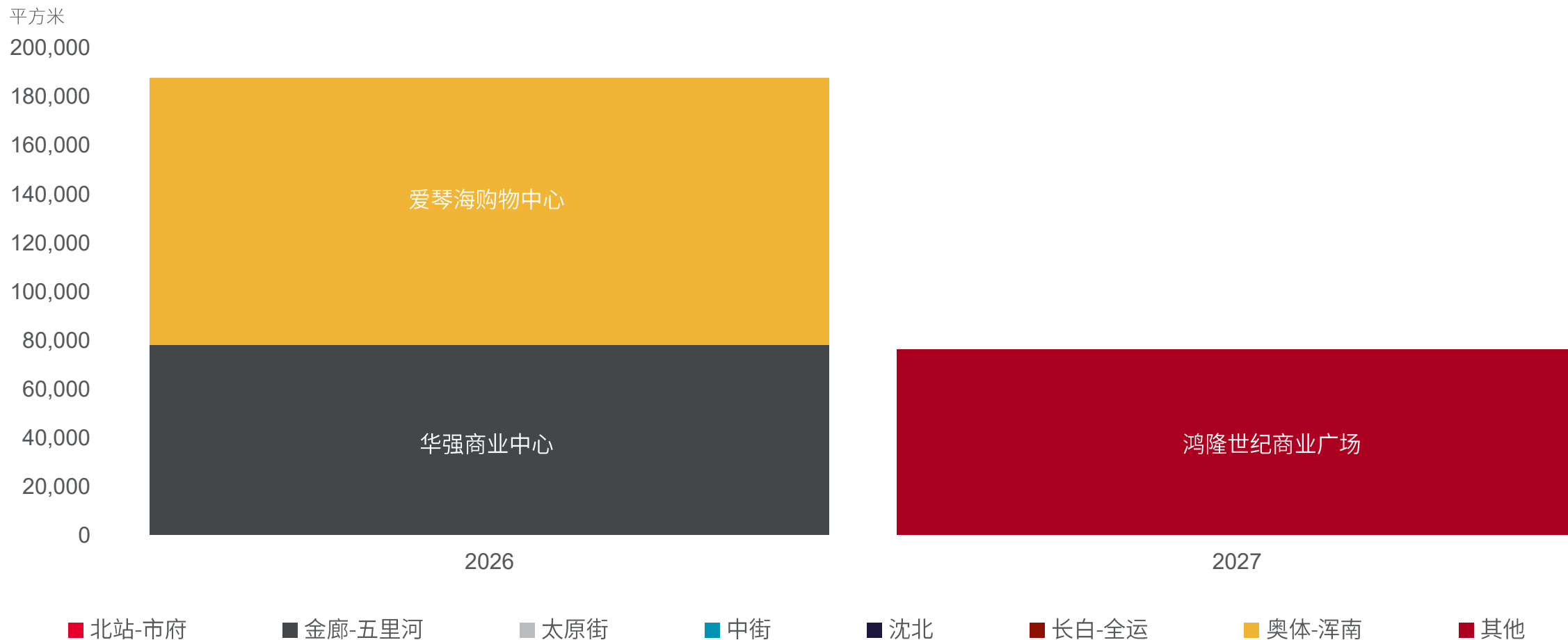
注：“平均租金”指基于使用面积的首层平均租金（元/平方米/月），不包含物业管理费和推广费等。

来源: 戴德梁行研究部



# 沈阳零售市场

未来供应 (2026-2027)



来源: 戴德梁行研究部

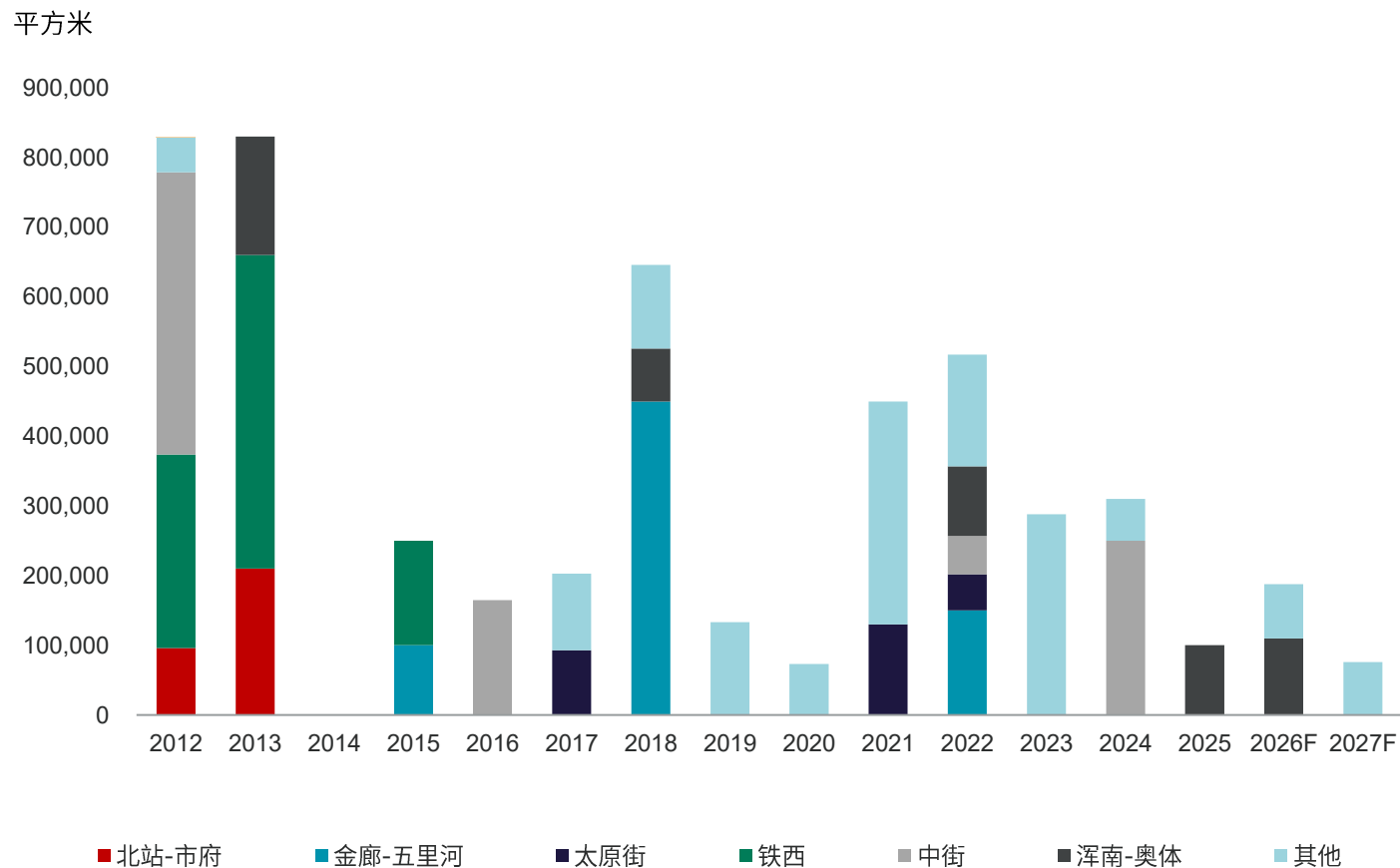
# 沈阳零售市场

未来供应和租赁成交

## 主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	类型
大悦城	中街	高达基地	休闲娱乐
万象城	金廊-五里河	楼下酸奶	餐饮
铁西万象汇	铁西	趁热集合	餐饮

## 新增供应（按各区域市场划分）



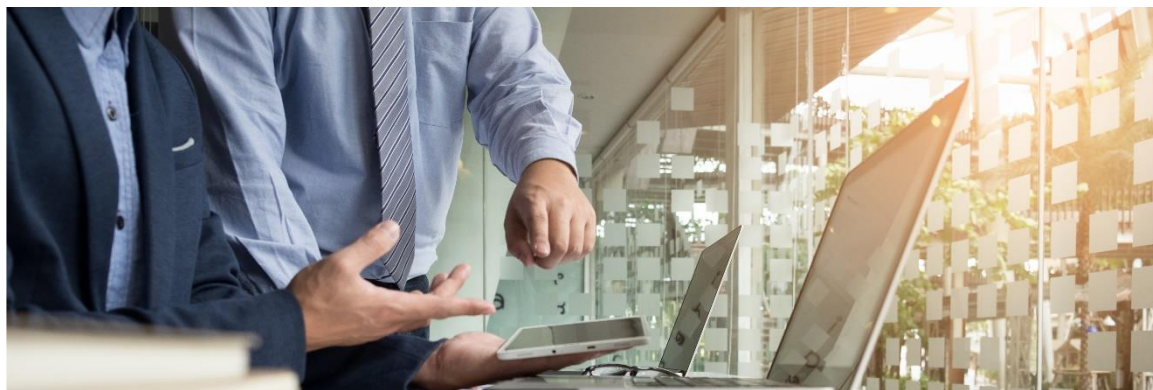
来源: 戴德梁行研究部

# 沈阳零售市场

## 市场总结

### 概况

- 2025年四季度，沈阳零售市场无新增优质项目开业，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，如存量项目FTC金融中心升级改造为HAI乐园。核心商圈首层平均租金微降至每月每平方米227元。整体空置率为19.53%。
- 新店开业方面，本季度餐饮和体验零售业态是市场拓店主力，如铁西商圈的铁西万象汇引入网红餐饮品牌趁热集合，大悦城引入零售体验业态高达基地；金廊-五里河商圈的万象城引入网红餐饮品牌楼下酸奶东北首店。



### 展望

- 沈阳市商业市场在存量改造与新兴业态的双重驱动下，呈现出“老空间焕新、新消费崛起”的鲜明特征。通过盘活闲置资源、创新消费场景、引入首店经济及特色业态，沈阳成功激活了城市商业活力，成为东北地区消费升级的标杆城市。未来两年，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。沈阳各商圈正通过差异化定位（文旅、枢纽、工业）、业态创新（沉浸式、全天候）及空间重构（TOD、社区嵌入），构建“传统焕新+新兴崛起”的商业生态。未来3-5年，随着存量改造深化与新兴项目落地，沈阳有望形成“多中心、网络化”的商业格局，巩固其东北亚区域性消费中心城市地位。





## 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](http://www.cushmanwakefield.com.cn) 或关注我们的官方微信（戴德梁行）。

## 免责声明

©2026 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