

南宁

甲级写字楼市场概况

2019

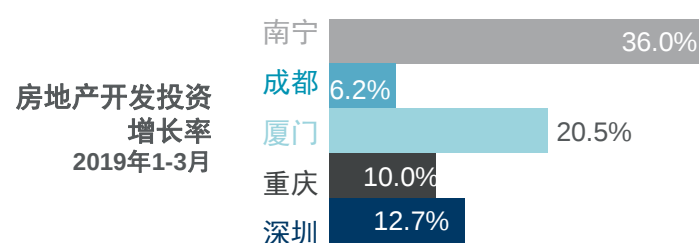
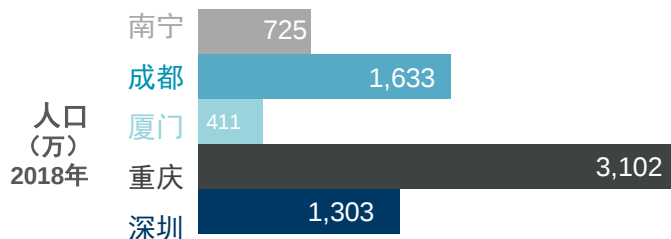
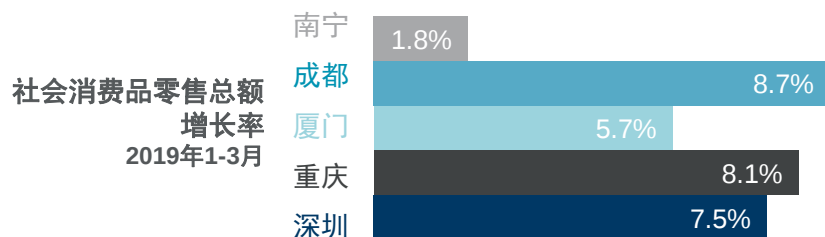
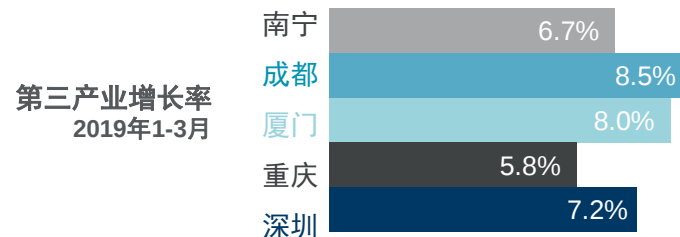
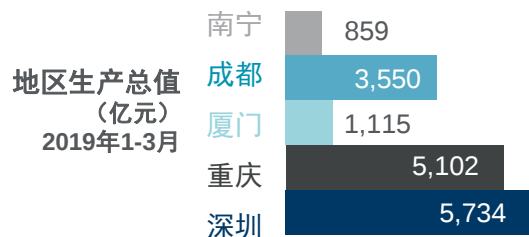
上半年



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

南宁宏观经济概况



来源：各市统计局。

注：南宁未公布2019年1-3月份地区生产总值及城镇居民可支配收入数据

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 (万元)	容积率	楼面价 (元/平方米)	地块编号
青秀区	南宁市玉桶金房地产开发有限公司	2019.6.19	城镇住宅用地、 零售商业用地	35,248.50	79,309.125	≥1.0且≤2.0 (其中住宅容 积率≤1.94)	11,250	450103450002GB02721
青秀区	佛山市美的房地产发展有限公司	2019.6.19	城镇住宅用地、 批发零售用地	23,683.75	53,288.4375	≥1.0且≤2.0 (其中住宅容 积率≤1.9)	11,250	450103450002GB02720
青秀区	广源集团	2019.6.19	城镇住宅用地、 批发零售用地	22,519.57	50,669.0325	≥1.0且≤2.0 (其中住宅容 积率≤1.9)	11,250	450103450002GB02718
良庆区	厦门益悦置业有限公司	2019.6.12	城镇住宅用地、 批发零售用地	101,673.41	274,518.207	>2.0且≤2.72	14,255	450108001211GB00562
良庆区	南宁川望置业有限公司	2019.6.12	城镇住宅用地、 批发零售用地	69,080.02	227,964.066	>2.5且≤3.4	14,363	450108001211GB00561
邕宁区	南宁金泓耀房地产开发有限公司	2019.6.5	城镇住宅用地、 零售商业用地	22,735.14	37,512.981	>2.5且≤3.0	6,259	450109100208GB00475
青秀区	南宁龙湖置业有限公司	2019.5.22	城镇住宅用地、 零售商业用地	27,020.40	54,716.31	≥1.0且≤1.8	14,148	450103450002GB02722
青秀区	广西中稷康元置业有限公司	2019.5.22	城镇住宅用地、 零售商业用地	61,305.44	46,806.70	>2.8且≤3.27	2,335	450103450003GB00092



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

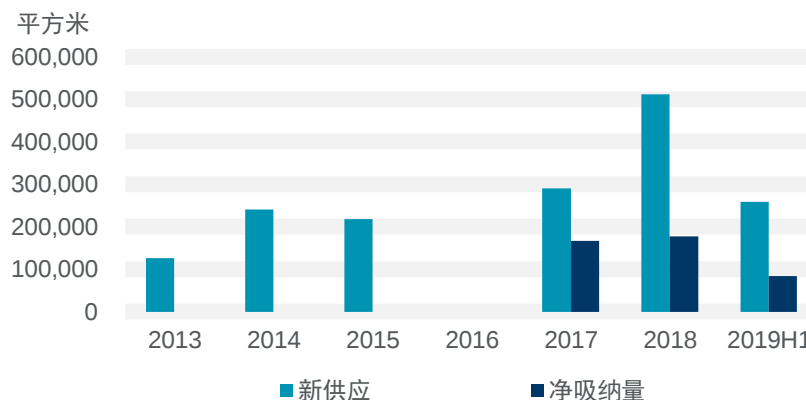
南宁甲级写字楼 市场概况

南宁甲级写字楼市场

主要市场指标

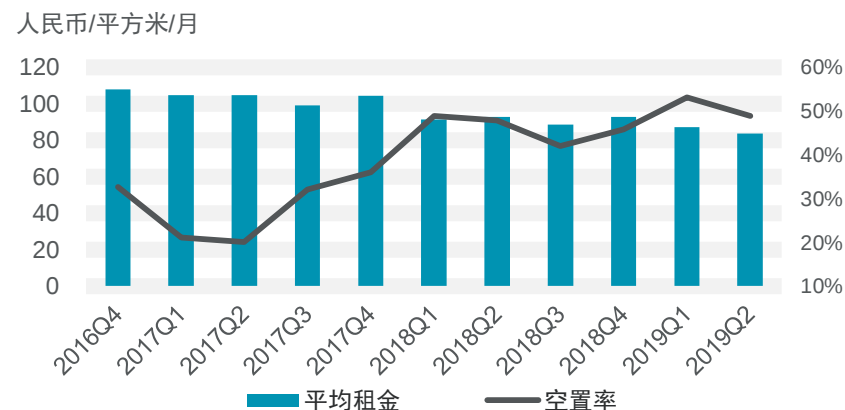
存量	1,869,461平方米	半年变化	↑
新增供应	258,019平方米 (上半年)	同比	↓
平均租金	83.56元/平方米/月	半年变化	↓
空置率	48.84%	半年变化	↑
净吸纳量	83,395平方米	同比	↑
资本估值范围	12,000-18,600元/平方米	半年变化	↓
预计收益范围	5.0-7.0%	半年变化	↑

新增供应和净吸纳量



注1: 2016年均无甲级写字楼新增供应
注2: 净吸纳量于2017年开始统计

平均租金水平和空置率



南宁甲级写字楼市场各区域概况

四大核心区域

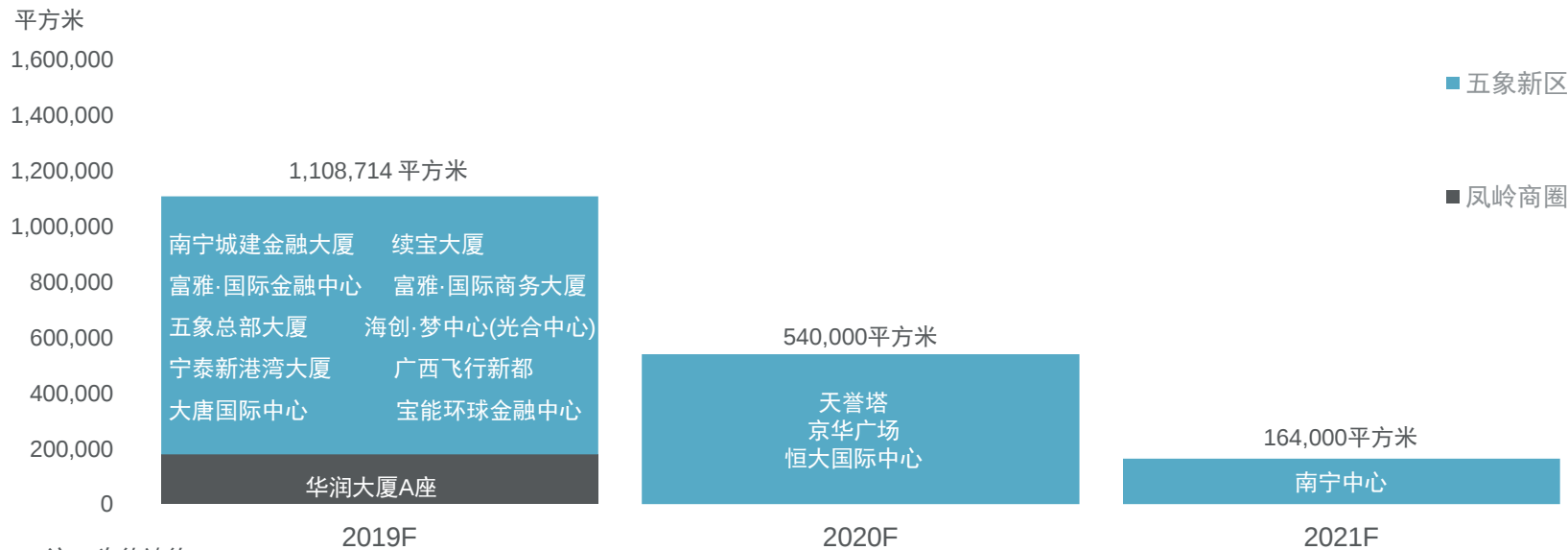
总存量: 1,869,461平方米 (2019 H1)



南宁甲级写字楼市场

未来供应和租赁成交

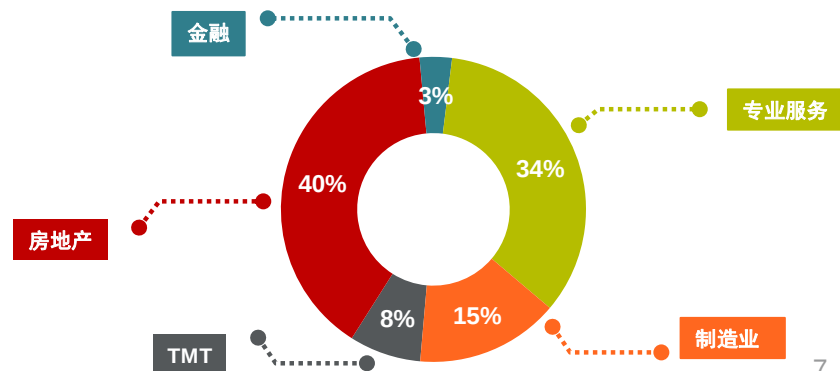
未来供应(2019–2021)



主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积(平方米)
平安大厦	五象新区	伊利	2,000
三祺广场	凤岭商圈	中南地产	1,500
合景国际金融中心	五象新区	瑞华会计事务所	1,500

租赁成交比例 (按产业类型划分)



南宁甲级写字楼市场

市场总结

概况



2019年上半年，南宁甲级写字楼市场共有25.8万平方米的新供应入市，均位于五象新区。自2017年下半年以来，五象新区供应激增，目前存量已达74万平方米，占全市甲级写字楼存量的40%，逐步扩大了南宁甲级写字楼的市场规模，同时高品质楼宇也大大改善了新区面貌。



近两年大量释放的新供应一方面令商务氛围有所改善，同时也加大了市场竞争压力。五象新区地铁、餐饮等配套逐渐完善，租金优势及较高的楼宇品质吸引部分传统商圈的客户搬迁，同时市场亦出现企业扩租的需求。此外，近期南宁土拍市场火热，建筑、地产及设计类企业租赁需求显现。全市上半年录得吸纳量83,395平方米，是去年全年的一半。



企业的搬迁令传统商圈客户流失，金湖商圈空置率较去年末上升12个百分点，全市整体空置率上升3个百分点至48.8%。考虑到目前市场较高的空置以及未来供应，业主压力增加，各区平均租金均有所下调，加上新兴板块租金的结构性因素的影响，全市甲级写字楼平均租金较去年末下降9.9%至人民币83.56元每平方米每月。

展望



在南宁市场，简装后的小面积包租产品租赁需求持续活跃，去化效果相对较好。下半年，本地包租客将持续扩张，但鉴于目前企业租赁需求走弱，扩张速度将有所放缓。



6月份市场寻租量有所上升，企业换租及扩租需求增多，预计三季度，市场成交热度较上半年整体将有所回升。但面对目前较高的空置，以及下半年预计陆续交付使用的110万平方米新供应，写字楼去化压力不可小觑。



南宁于6月初公布《关于加快建设广西面向东盟的金融开放门户南宁核心区的若干措施》，旨在将五象新区打造成“中国—东盟金融城”，为入驻的金融企业提供购租办公补助，企业落户奖励等。中长期来看，政府对产业规划及发展的指导有望一定程度刺激办公物业市场的需求。

联系方式

李思毅

南宁公司总经理

siyi.li@cushwake.com

程家龙

华南及华西区董事总经理

jialong.cheng@cushwake.com

张晓端

华南及华西区研究部主管

xiaoduan.zhang@cushwake.com

翟岩松

大中华区研究部助理董事

gino.ys.zhai@cushwake.com

中国南宁市青秀区民族大道136-2号
南宁华润中心西写字楼21层第06AB室

Tel : +86 771 5782 881

微信ID: DTZ_China

www.cushmanwakefield.cn

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

