

# 南京

## 写字楼与零售市场概况

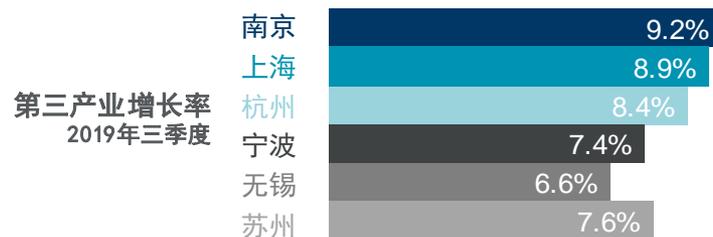
2019 第四季度



CUSHMAN &  
WAKEFIELD

戴德梁行

# 南京宏观经济概况



\* 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。

# 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
秦淮区	南京步步高置业有限公司	2019年第四季度	商业/办公用地	60,819.8	1,450	≤2.2	10,836.8	NO.2019G65
鼓楼区	誉珍发展有限公司	2019年第四季度	商业/办公用地	31,212.6	1,000	≤4.2	7,628.2	NO.2019G61
玄武区	南京乾瑞企业管理有限责任公司	2019年第四季度	商业/办公用地	61,830.8	513	1.9	4,276.7	NO.2019G62
浦口区	安徽丰大投资有限公司	2019年第四季度	商业/办公用地	32,452.8	310	≤6.2	1,540.7	NO.新区 2019G16
江宁区	南京乐临商业管理有限公司	2019年第四季度	商业/办公用地	14,570.0	220	≤3.0	5,033.2	NO.2019G99
浦口区	南京市浦口区国有资产投资经营有限公司	2019年第四季度	商业/办公用地	16,890.5	174	≤2.5	4,098.8	NO.2019G91
江宁区	南京江宁(大学)科教创新园有限公司	2019年第四季度	商业/办公用地	25,977.3	170	≤2.0	3,272.1	NO.2019G10 3

# 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
高淳区	江苏高淳经济开发区开发有限公司	2019年第四季度	商业/办公用地	19,675.4	137.2	≤3.0	2,324.4	NO.高淳 2019G26
浦口区	南京软件园科技发展有限公司	2019年第四季度	商业/办公用地	27,054.8	135	1.01≤r≤2.47	2,020.2	NO.新区 2019G17
高淳区	江苏高淳经济开发区开发有限公司	2019年第四季度	商业/办公用地	12,418.4	86.6	≤3.0	2,324.5	NO.高淳 2019G25
高淳区	江苏高淳经济开发区开发有限公司	2019年第四季度	商业/办公用地	11,335.0	76.6	≤3.0	2,252.6	NO.高淳 2019G24
溧水区	南京远拓房地产开发有限公司	2019年第四季度	商业/办公用地	24,782.9	54	≥3且≤4	544.7	NO.溧水 2019G17
溧水区	南京琅瑞万嘉智慧制造产业园投资发展有限公司	2019年第四季度	商业/办公用地	13,807.5	30.1	≤3.0	726.7	NO.溧水 2019G18



CUSHMAN &  
WAKEFIELD

戴德梁行

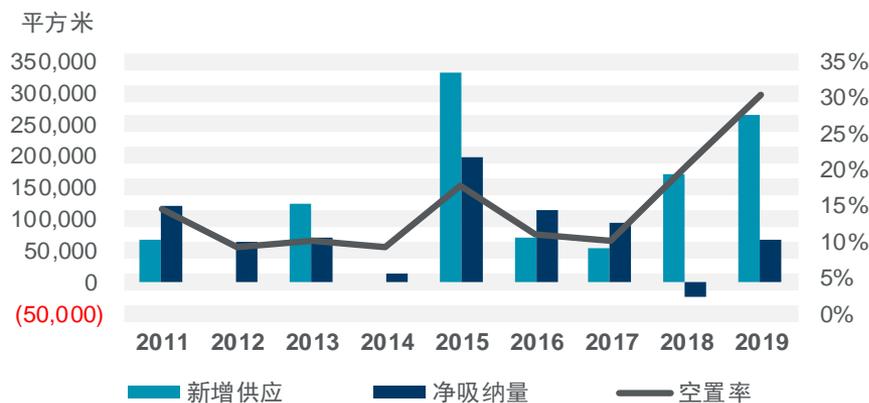
# 南京 甲级写字楼 市场概况

# 南京写字楼市场

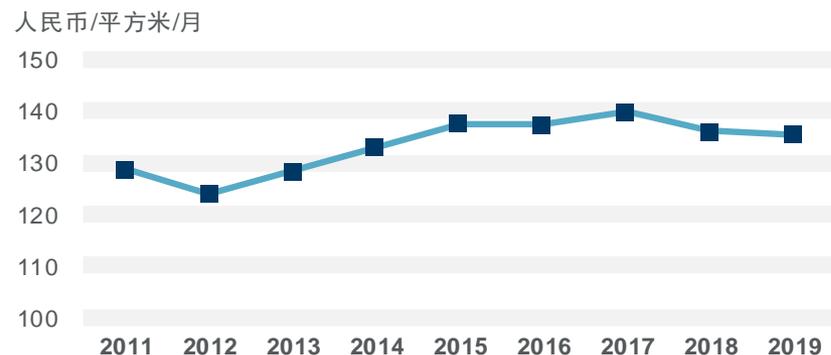
## 主要市场指标

存量	1,751,828 平方米	环比	↑
新增供应	217,000 平方米	同比	↑
平均租金	135.2 元/平方米/月	环比	↓
空置率	29.9%	环比	↑
净吸纳量	22,034 平方米	同比	↑
资本估值范围	26,000-44,500 元/平方米	环比	↓
预计收益范围	4.6%-5.6%	环比	-

### 新增供应, 净吸纳量和空置率



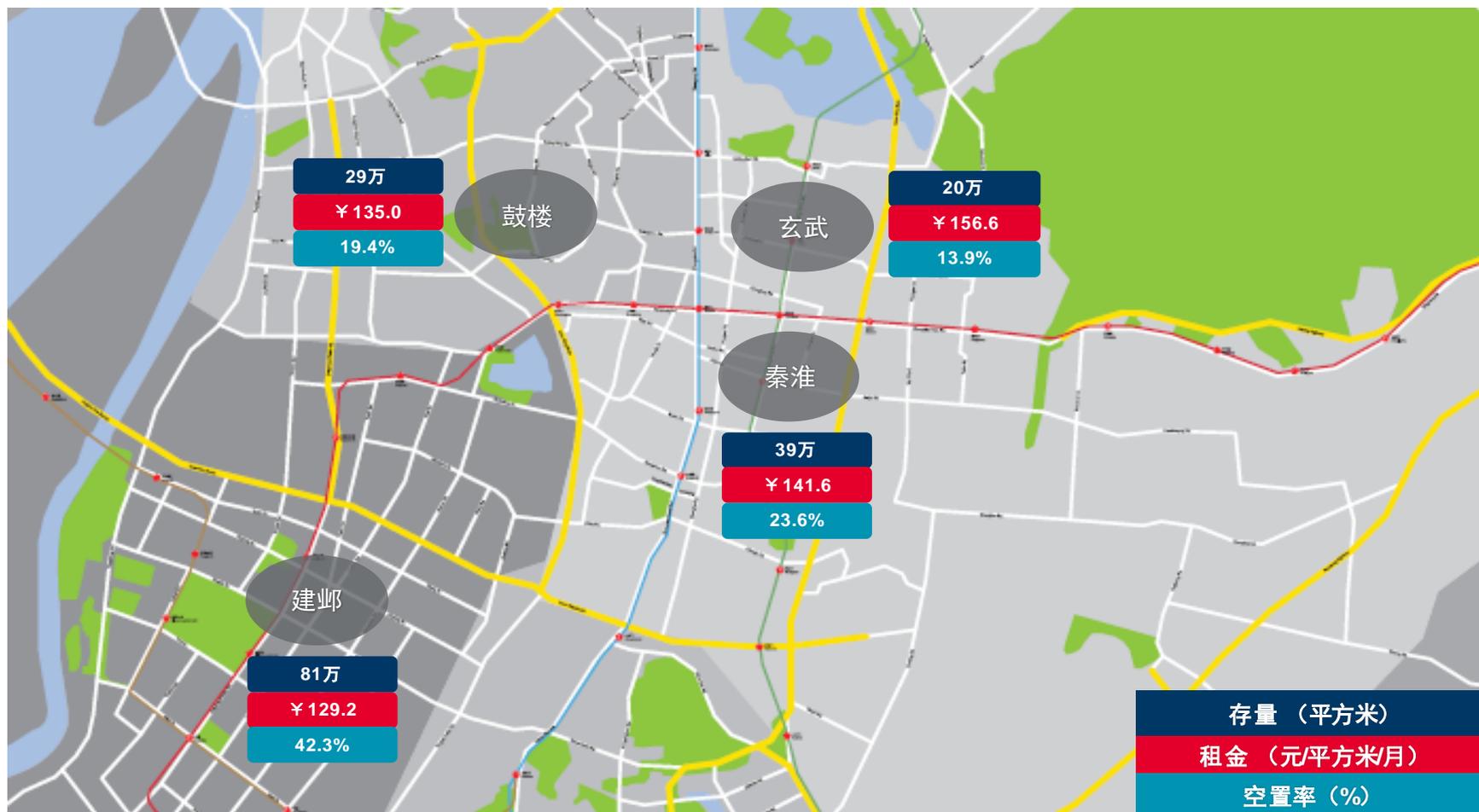
### 平均租金面价



# 写字楼市场各区域概况

## 四大核心区域

总存量: 1,751,828 平方米, 建筑面积 (2019年第四季度)

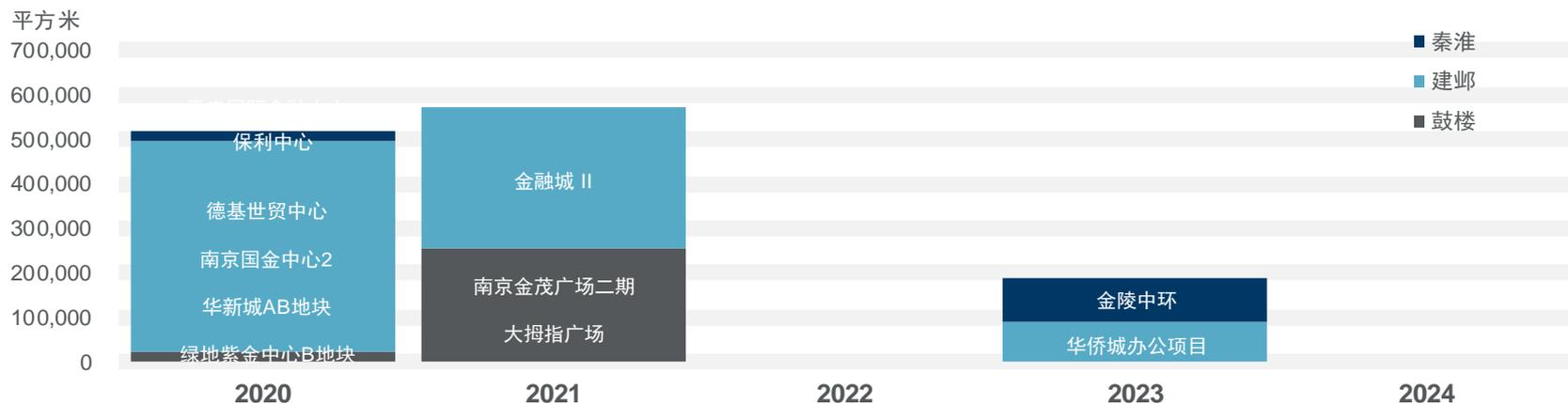


注：“平均租金”指基于建筑面积计算的写字楼租金面价（元/平方米/月）。玄武区数据库在2019年第四季度做了一些调整。  
戴德梁行研究部

# 南京写字楼市场

## 未来供应和租赁成交

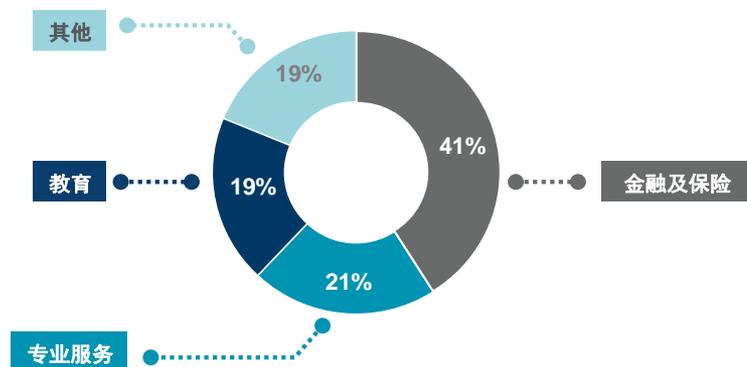
### 未来供应(2020-2024)



### 主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
景枫中心	江宁	奇安信科技	4,000
南京国际金融中心	秦淮	友邦保险	3,000
海峡城	建邺	江苏省环境监测	2,600

### 租赁成交比例 (按产业类型划分)



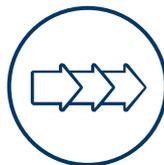
# 南京写字楼市场

## 市场总结

### 概况



位于建邺区的金鹰世界广场地标性办公项目终于在本季度面世。该项目是全球最大的不对称三塔连体建筑。三栋塔楼中的两座为南京市场带来了17.6万平方米的办公面积。此外，秦淮区平安国际金融中心也为市场提供了41,000平方米可出租的优质办公空间。



2019年新增供应录得264,005平方米，为近三年新高。南京优质写字楼市场存量就此超过170万平方米。第四季度末，平均空置率由于金鹰世界等新项目空置率居高不下，攀升至29.9%。由于租赁市场不活跃，南京的平均租金水平环比下降2.1%至每平方米每月人民币135.2元。



尽管第四季度的净吸纳量为22,034平方米，但大部分成交都发生在核心地段的旧项目中。新项目确实具有出色的设计以及最新的室内智能和安全技术，但是鉴于当前的市场形势，相对新建成的项目吸纳量不容乐观。在经济放缓的压力下，也鲜有公司在寻找新的地点。

### 展望



理想情况下，到2020年和2021年将会有更多新增供应，如国金中心塔2以及德基世贸中心等。其中大部分位于建邺和鼓楼地区。但是，不少项目的建设已经持续了数年，完工延迟的情况仍然存在。



面对严峻的租赁市场形势，许多业主和运营商正在提供更具吸引力的租赁条款和个性化服务来吸引企业入驻。从目前的租赁需求来看，金融和保险以及咨询和教育（包括在线教育服务提供商）行业相对活跃。



未来，我们预计在不久的将来市场供过于求的情况仍可能持续，这将继续对租金造成下行压力。



CUSHMAN &  
WAKEFIELD

戴德梁行

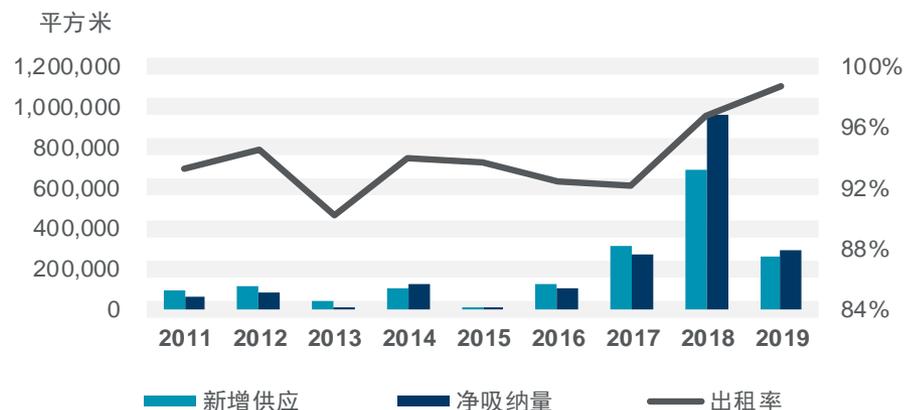
# 南京 优质零售 市场概况

# 南京零售市场

## 主要市场指标

存量	258万平方米	环比	↑
新增供应	45,000平方米	同比	↑
平均租金	855.4元/平方米/月	环比	↑
出租率	98.8%	环比	↑
净吸纳量	45,391平方米	同比	↓
资本估值范围	10,000-33,000元/平方米	环比	↑
预计收益范围	4.0%-6.0%	环比	↑

### 新增供应, 净吸纳量和出租率



### 平均租金水平

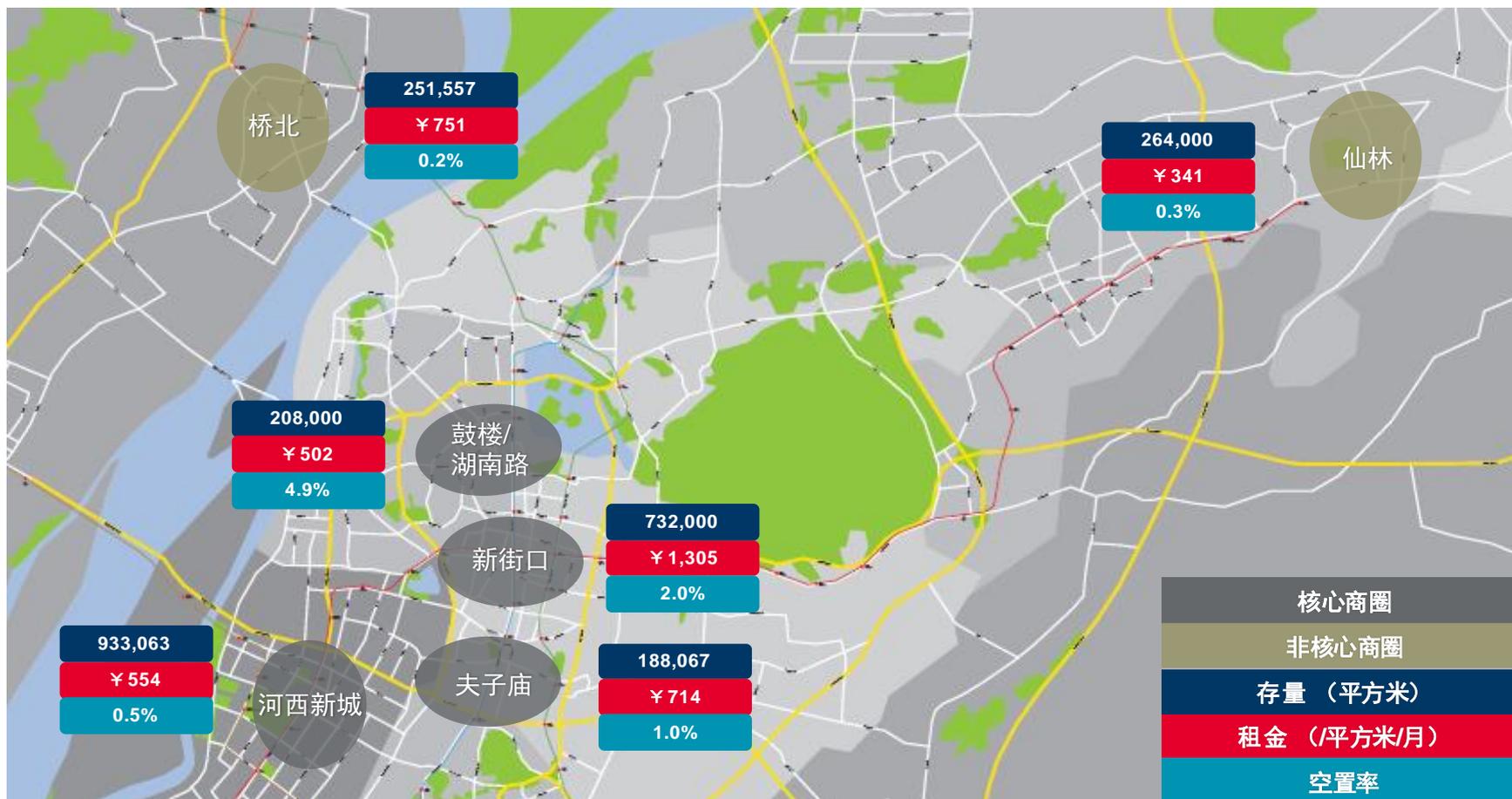


注: 南京零售市场数据库在2019年第四季度有所调整。

# 零售市场各区域概况

## 四大核心商圈

总存量：2,576,687平方米（2019年第四季度）



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。2019年第四季度新街口，河西新城，鼓楼，桥北等商圈数据库有所调整。

# 南京零售市场

## 未来供应和租赁成交

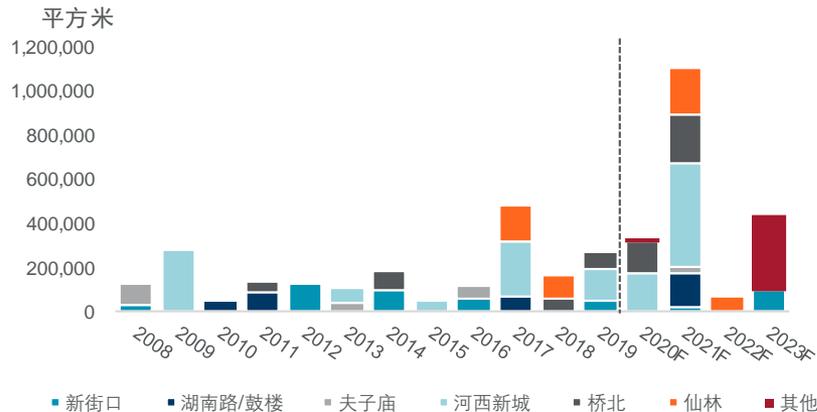
### 未来供应 (2020-2024)



### 主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
德基广场	新街口	欧莱雅时光展览	200
德基广场	新街口	%Arabica	50
新百	新街口	优衣库	3000
大洋百货	新街口	完美日记线下体验店	40

### 新增供应 (按各商圈划分)



# 南京零售市场

## 市场总结

### 概况



位于新街口的金鹰购物中心A座在2019年年末重新开业，市场又新增45,000平方米的优质零售供应，市场优质零售市场的存量达到257.7万平方米。



2019年是中华人民共和国成立70周年。国庆节期间，南京在旅游景点举办了一系列的庆祝活动。为了满足更多元化消费者需求，越来越多的餐厅和酒吧将营业时间延长至深夜，这也标志着“夜间经济”的进一步发展。在第四季度，购物中心也举办了許多活动，并且在节日期间与流量明星，人气大牌合作快闪/展览来吸引年轻消费者。



购物中心通过结合智能设备进一步提升消费者的体验。智能机器人越来越多地出现在百货商场中，并且商场的应用APP和小程序的功能也正在逐步完善。软硬件的提升使得客流量得到保证，南京市整体优质零售市场的平均空置率维持在1.2%左右。

### 展望



未来，重庆龙湖集团可能在一年内在南京陆续建设完工四家天街。各新老商圈也都有高品质的新项目即将面世，而河西商圈的规模扩张速度仍在加快。



首店经济在本季度仍是一个热门话题。完美日记在大洋百货开启了南京线下首店，而诸多快时尚及国潮品牌也在这个冬天开启了多家旗舰店和快闪店，这其中包括了优衣库，波司登等。整体市场的租金在南京消费基本面看好的情况下有望从目前的855.4元/平方米/月持续走高。



商圈下沉的趋势仍在继续，未来的新建项目特点和定位将愈发鲜明。随着不少南京居民生活半径的扩大，人们对各区域商圈的期待也越来越多样化。

# 联系方式

## 黎庆文

华东区董事总经理

[kelvin.qw.li@cushwake.com](mailto:kelvin.qw.li@cushwake.com)

## 汤耀光

南京，杭州及合肥公司总经理

[harris.yk.tong@cushwake.com](mailto:harris.yk.tong@cushwake.com)

## 宋诗雨

南京公司副总经理

[kelly.sy.song@cushwake.com](mailto:kelly.sy.song@cushwake.com)

## Shaun Brodie

大中华区租户研究主管

[shaun.fv.brodie@cushwake.com](mailto:shaun.fv.brodie@cushwake.com)

## 吴凡一

大中华区研究部宣传经理

[maggie.wu1@cushwake.com](mailto:maggie.wu1@cushwake.com)

中国南京市汉中路2号金陵饭店亚太  
商务楼10层BC单元

Tel: +86 25 5899 7777

[www.cushmanwakefield.cn](http://www.cushmanwakefield.cn)

微信公众号: 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 2020年

