

南京

写字楼与零售市场概况

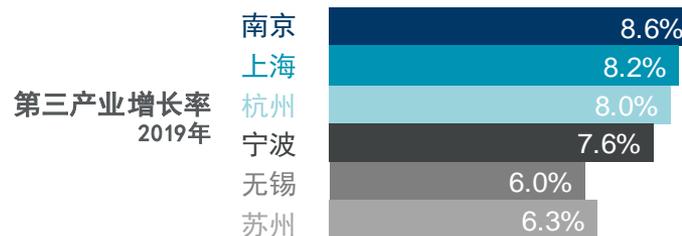
2020 第一季度



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 |
|-----|---------------|-----------|---------|---------------|-------------|------------------|----------------|------------------|
| 江宁区 | 南京龙谦实业发展有限公司 | 2020年第一季度 | 商业/办公用地 | 40,965.1 | 532 | ≤3.8 | 3,417.5 | NO.2019G65 |
| 浦口区 | 南京扬子江新城发展有限公司 | 2020年第一季度 | 商业/办公用地 | 83,478.1 | 120 | ≤1.6 | 898.4 | NO.2019G61 |
| 溧水区 | 南京太百房地产开发有限公司 | 2020年第一季度 | 商业/办公用地 | 22,419.2 | 49 | 1.3 | 728.5 | NO.2019G62 |
| 溧水区 | 江苏必乐特建设有限公司 | 2020年第一季度 | 商业/办公用地 | 15,253 | 33.2 | ≥1.0 and ≤3 | 725.5 | NO.新区 2019G16 |
| 溧水区 | 南京天利置业有限公司 | 2020年第一季度 | 商业/办公用地 | 15,130.1 | 31 | ≥1.0 and ≤3 | 683.0 | NO.2019G99 |
| 溧水区 | 南京龙禹工贸有限公司 | 2020年第一季度 | 商业/办公用地 | 12,003.2 | 26 | ≥1.0 and ≤2.5 | 866.4 | NO.2019G91 |



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

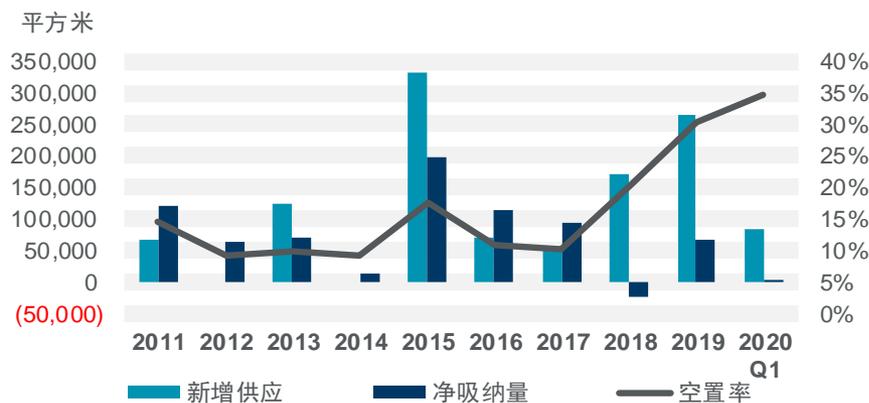
南京 甲级写字楼 市场概况

南京写字楼市场

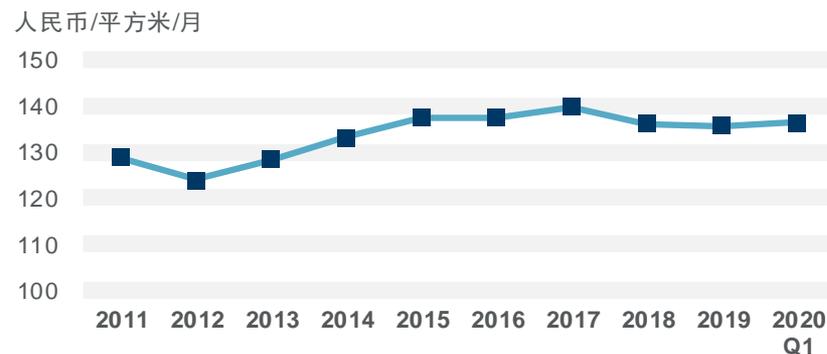
主要市场指标

| | | | |
|--------|---------------------|----|---|
| 存量 | 1,650,353 平方米 | 环比 | ↓ |
| 新增供应 | 85,000 平方米 | 同比 | ↑ |
| 平均租金 | 136.3 元/平方米/月 | 环比 | ↑ |
| 空置率 | 34.8% | 环比 | ↑ |
| 净吸纳量 | 3,410 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 | 4.7%-5.6% | 环比 | ↑ |

新增供应, 净吸纳量和空置率



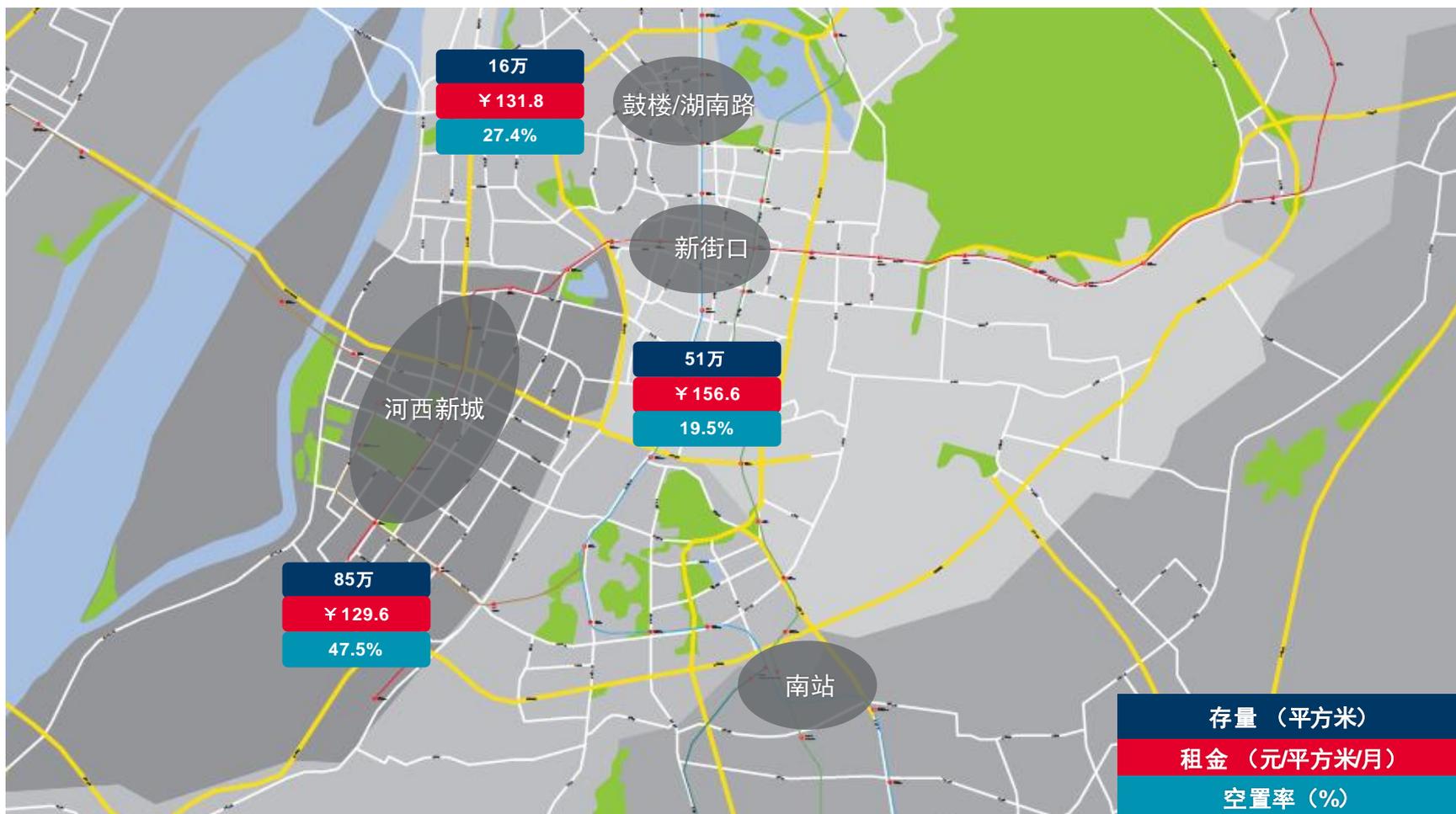
平均租金面价



写字楼市场各区域概况

核心区域

总存量: 1,650,353 平方米, 建筑面积 (2020年第一季度)



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)。2020年一季度数据库区域划分有所调整。

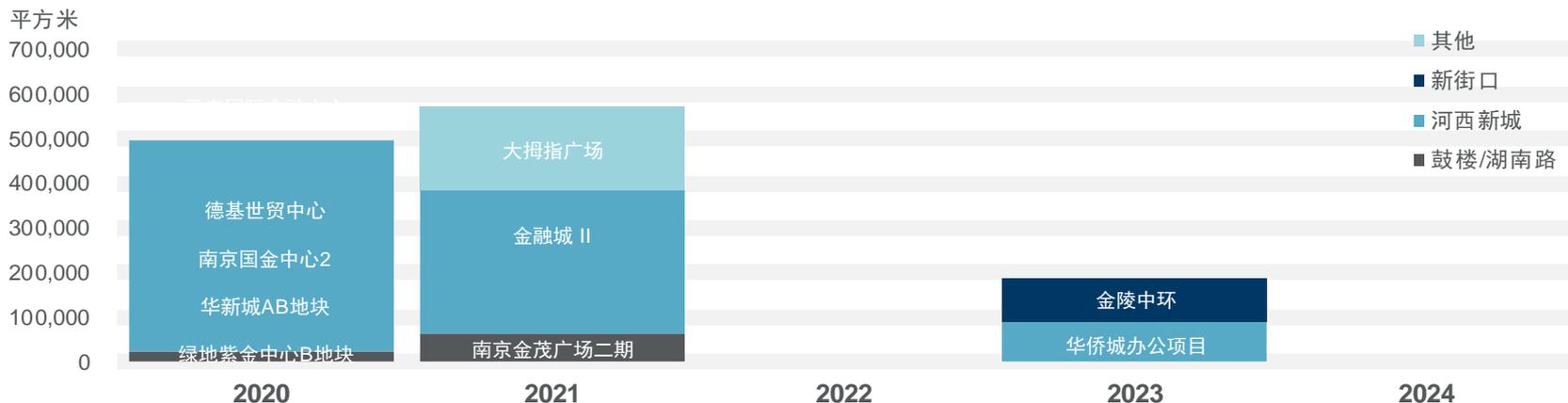
戴德梁行研究部

来源: 戴德梁行研究部 6

南京写字楼市场

未来供应和租赁成交

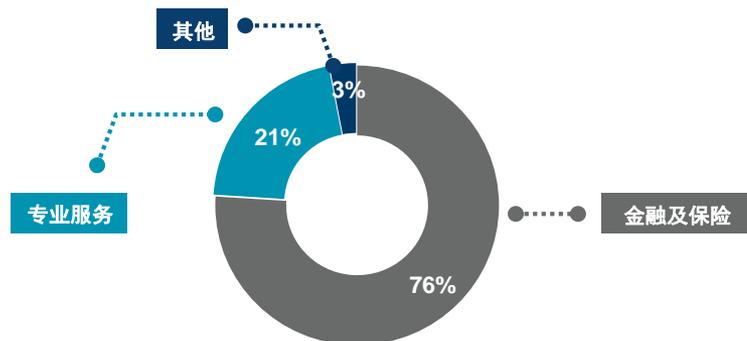
未来供应(2020-2024)



主要租赁交易

| 项目名称 | 板块 | 租户 | 面积 (平方米) |
|------|------|------|----------|
| 徐矿广场 | 河西新城 | 中泰停车 | 570 |
| 中海大厦 | 其他 | 诚诺保险 | 180 |

租赁成交比例 (按产业类型划分)



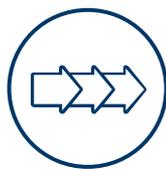
南京写字楼市场

市场总结



概况

新冠肺炎疫情之初，南京市的大部分建设工程都被暂停或推迟。不过，为了稳定就业，促进经济发展，南京市规划和自然资源局出台了六项措施，减轻开发商的经济负担。大多数办公项目都启动了严格的检疫措施，以应对疫情。



鉴于形势严峻，一季度入市的新项目并不多。保利中心完工，而招商银行总部大楼部分空间开始招租。本季度，南京市租赁市场共计约8.5万平方米的新增供应。这两个新项目的租赁率都较低。受到疫情影响，市场租赁交易很少。因此，全市平均空置率上升至34.8%。



从目前情况看，大部分房东和开发商对写字楼市场持有观望态度，项目租金变化不大。本季度我们对数据库的区域划分做出了调整，并淘汰了一些老旧项目。因此，一季度的平均租金水平变化不大，稳定在136.3元/平方米/月左右。

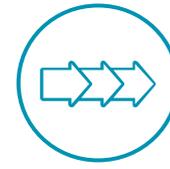


展望

新冠肺炎疫情限制了工人的外出活动，迫使更多的企业改变工作习惯和工作计划。随着越来越多的员工在家工作，租赁市场的需求大幅下降。鉴于现金流在这段时间内下降，很少有公司仍然要求预算寻找新的办公地点或扩大现有空间。



尽管潜在客户可以通过云（一种已被迅速采用的营销手段）在线查看办公空间，但许多公司在谈判过程中仍面临不确定因素。然而，为了帮助企业渡过难关，许多国有企业业主从2月到4月为中小企业减免租金。



因此，尽管一季度净吸纳量下降至3,410平方米，但很多项目还能够在本季度保持相对稳定的出租率。江苏省和南京市政府反应迅速，在3月疫情就已经得到了基本控制。有鉴于此，市场预计将在未来几个季度保持相对稳定。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

南京 优质零售 市场概况

南京零售市场

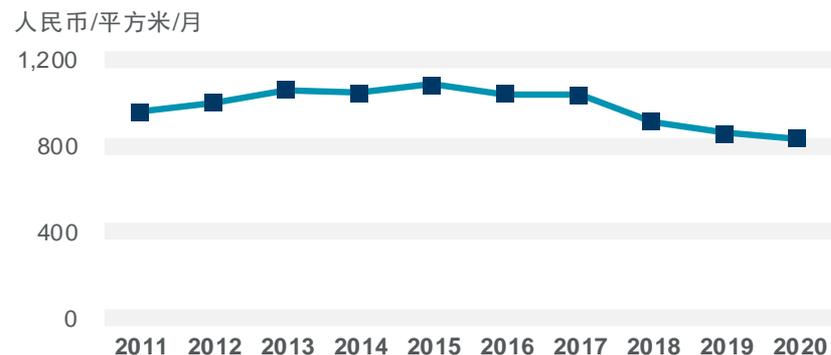
主要市场指标

| | | | |
|--------|--------------------|----|---|
| 存量 | 314万平方米 | 环比 | ↑ |
| 新增供应 | 0平方米 | 同比 | ↑ |
| 平均租金 | 834.0元/平方米/月 | 环比 | ↓ |
| 出租率 | 98.3% | 环比 | ↑ |
| 净吸纳量 | -18,069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%-5.9% | 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。

戴德梁行研究部

来源: 戴德梁行研究部 10

零售市场各区域概况

五大核心商圈

总存量: 3,140,687平方米 (2020年第一季度)



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。

南京零售市场

未来供应和租赁成交

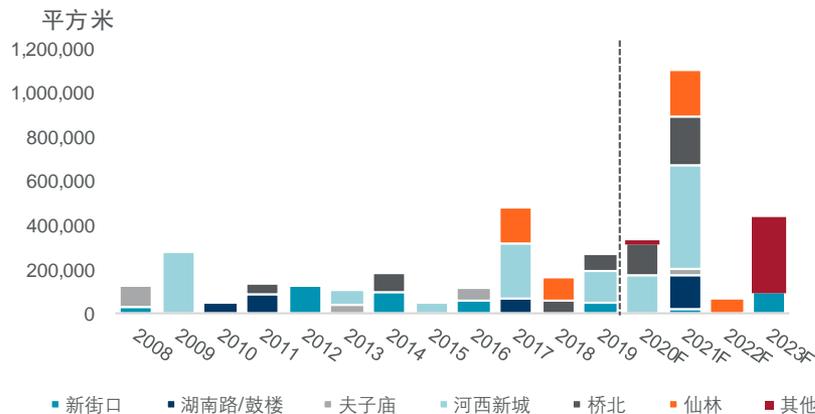
未来供应 (2020-2024)



主要新店开幕

| 项目名称 | 商圈 | 租户 | 面积 (平方米) |
|--------|-----|------------------|----------|
| 东方福来德 | 新街口 | 盒马 鲜生 | 1500 |
| 新城市广场 | 新街口 | The Colorist 调色师 | 1500 |
| 金鹰珠江路店 | 新街口 | 麦吉 | 100 |

新增供应 (按各商圈划分)





概况

从春节到二月份，新冠肺炎疫情严重影响了南京的购物中心运营。许多商场只能在2月10日之后重新开始运营，并且营业时间缩短。很多商场在3月中下旬才恢复正常的运营时间。即使商场重新开始运营，很多租户因为防疫政策也无法正常运行。2020年一季度并没有新项目完工交付。

为了缓解开发商面临的财务危机，南京市规划和自然资源局发布了六项措施，包括延长土地担保金的付款期限。还开展了许多线上推广工作来帮助小微企业。为了帮助企业生存，许多房东减免了租户一段时间内的租金。疫情期间，大多数购物中心并没有过分调整租金水平，而本季度数据库中新增了百家湖商圈，因此整体平均租金为每月每平方米834元。

在优质零售项目中，平均空置率保持在1.75%的较低水平，因为商店在疫情爆发期间已迅速适应环境并实施了创新的营销模型，新的送货服务和更完善的全渠道平台。



展望

当前的疫情重塑了零售商。对于仍然开放的商店，许多商场管理者实施了多种营销渠道，包括微信公众号，小程序，线上商城，在线购物平台，电子邮件营销和短信营销上。许多餐饮品牌的外卖服务也在更多应用程序和平台上启动。

值得注意的是，在新冠肺炎疫情前，一些针对年轻女性消费者的时装和美容品牌已经引起了优质零售项目的极大兴趣。未来，我们预计多渠道零售模式将在中长期内发展为全渠道零售，以增加销售收入。

这场疫情带来的危机暂停，推迟甚至取消了零售项目中的许多活动，但也带来了时间和机会，让零售商重新考虑未来的战略和商业模式。由于短期内来南京的国际游客数量很可能会大幅减少，因此南京的许多零售商可能会专注于国内消费者拉动消费。

联系方式

黎庆文

华东区董事总经理

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

宋诗雨

南京公司副总经理

kelly.sy.song@cushwake.com

Shaun Brodie

大中华区租户研究主管

shaun.fv.brodie@cushwake.com

吴凡一

大中华区研究部宣传经理

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

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

