

南京

写字楼与零售市场概况

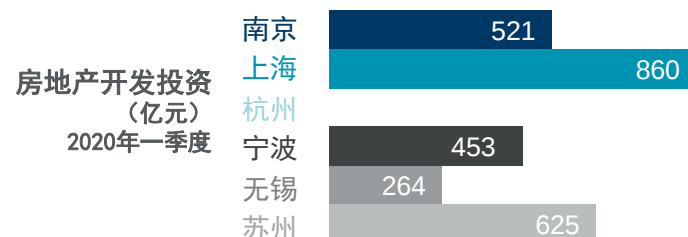
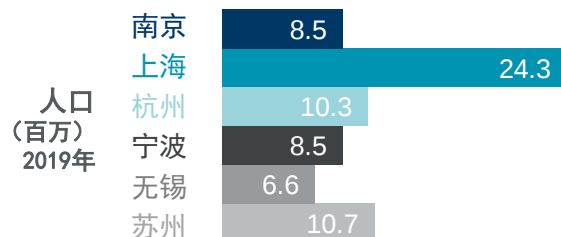
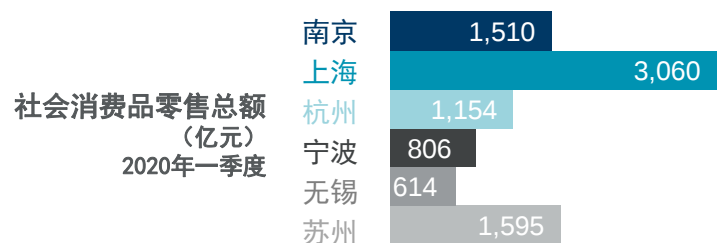
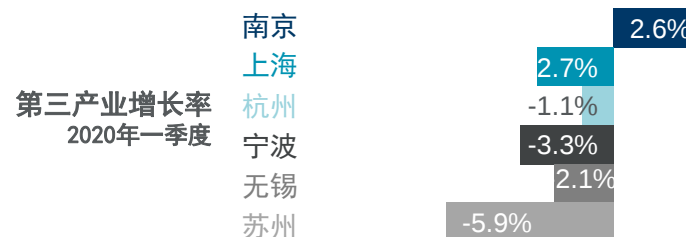
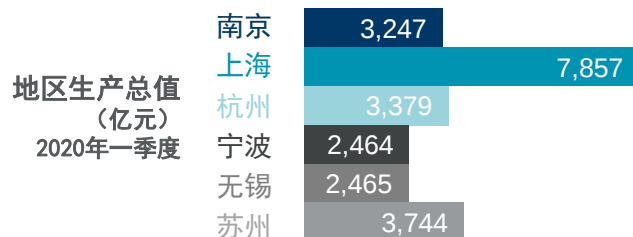
2020 第二季度



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

南京宏观经济概况



注：杭州2020年一季度房地产开发投资额未披露。

戴德梁行研究部

* 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。

来源：当地统计局 2

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
建邺区	南京河西新城建设发展有限公司	2020年第二季度	商业/办公用地	84244.67	2220	5.51	4782.5	NO.2020G07
建邺区	南京曦地鑫科商业管理有限公司	2020年第二季度	商业/办公用地	54245.5	1250	4.37	5273.1	NO.2020G18
浦口区	南京北联建设发展有限公司	2020年第二季度	商业/办公用地	21477.53	226	≤3	3507.5	NO.新区 2020G05
浦口区	南京北联建设发展有限公司	2020年第二季度	商业/办公用地	20318.35	126	≤3	2067.1	NO.新区 2020G10
浦口区	南京北联建设发展有限公司	2020年第二季度	商业/办公用地	11821.37	125	≤3	3524.7	NO.新区 2020G04
溧水区	南京溧水科技发展有限公司	2020年第二季度	商业/办公用地	30385.78	65	≥1.01且≤3	713.0	NO.溧水 2020G20
溧水区	南京溧水城市建设集团有限公司	2020年第二季度	商业/办公用地	19352.34	58	≤2	1498.5	NO.溧水 2020G24



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

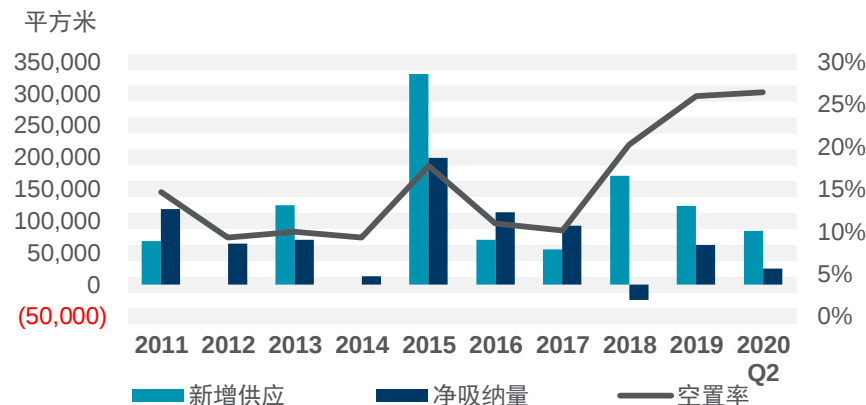
南京 甲级写字楼 市场概况

南京写字楼市场

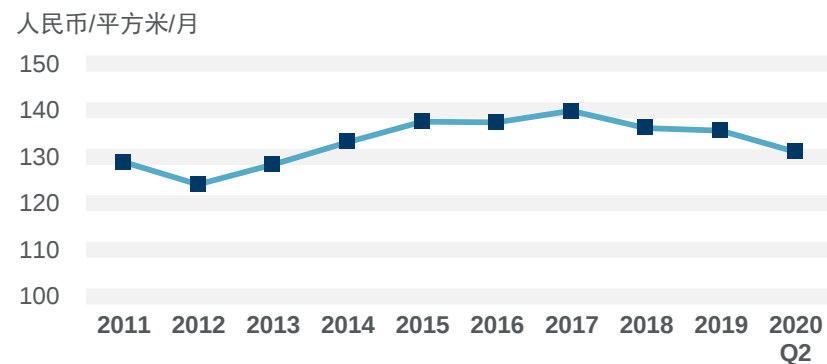
主要市场指标

存量	1,826,212 平方米	环比	—
新增供应	0 平方米	同比	↓
平均租金	131.1 元/平方米/月 (4.3 元/平方米/日)	环比	↓
空置率	26.4%	环比	↑
净吸纳量	-484 平方米	同比	↑
资本估值范围	20,000-44,000 元/平方米	环比	↓
预计收益范围	4.2%-5.5%	环比	↓

新增供应, 净吸纳量和空置率



平均租金面价



注: 南京写字楼市场数据库在2020年有所调整。

写字楼市场各区域概况

四大核心区域

总存量: 1,826,212 平方米, 建筑面积 (2020年第二季度)



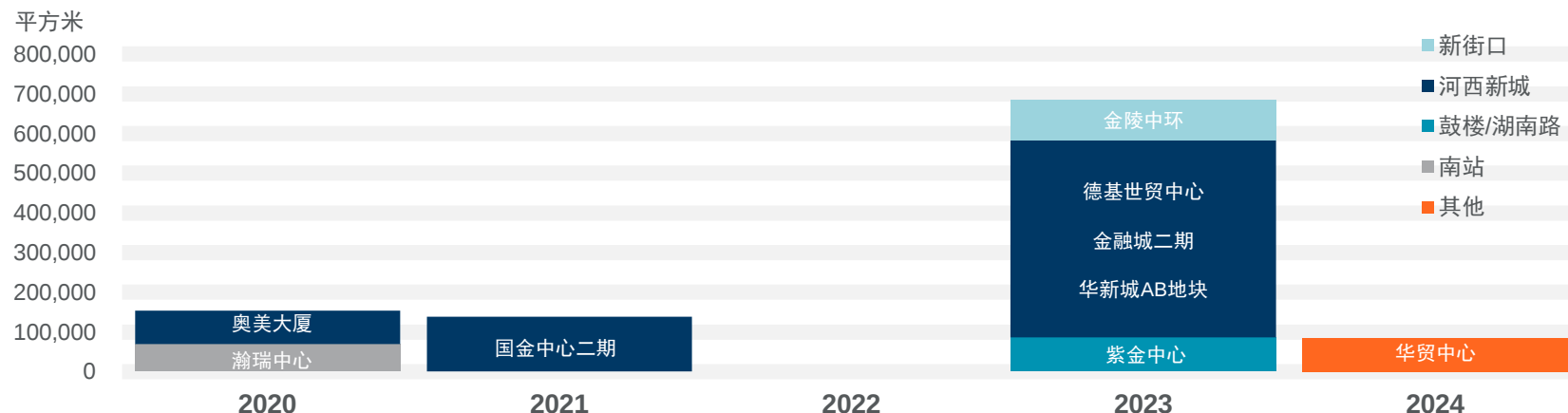
注: “平均租金”指基于建筑面积计算的写字楼月租金/日租金面价 (元/平方米)。

戴德梁行研究部

南京写字楼市场

未来供应和租赁成交

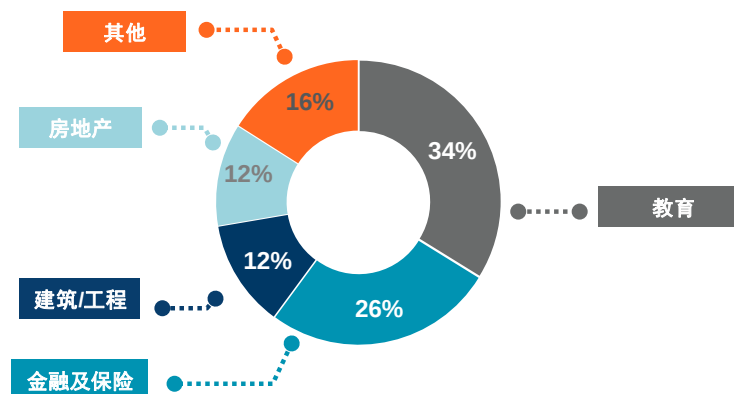
未来供应(2020-2024)



主要租赁交易

项目名称	板块	租户	面积 (平方米)
世茂城品	南站	小帮保险	3,400
北纬国际中心	河西新城	深圳恒大宝	2,900
苏宁环球大厦	鼓楼	新东方	2,500

租赁成交比例 (按产业类型划分)



南京写字楼市场

市场总结

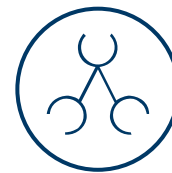
概况



受疫情后续影响，本季度没有新项目入市，但不少河西新城的优质办公项目预计将在2021年和2023年完工。得益于政府应对病毒的积极措施，南京新冠肺炎疫情没有出现反复。而且，南京一季度GDP同比增长1.6%，是中国17个万亿GDP城市中唯一实现在一季度正增长的城市。



为稳增长，扩内需，南京市政府于4月发布了“四新”行动计划，即“新基建”、“新消费”、“新产业”和“新城市”。5月，戴德梁行积极响应政府号召，协办了建邺区高端合作资源对接会，帮助介绍优质办公室服务商来进一步提升写字楼物业价值。



与第一季度相比，新租和撤租均有所增加，疫情加速了楼宇内企业的更迭。一些写字楼的空置率明显上升，而一些新项目的业主更加注重租户的质量。本季度净吸纳量为-484平方米，南京的平均空置率略有上升，达到26.4%。本季度全市平均租金下跌至131.9元/平方米/月。

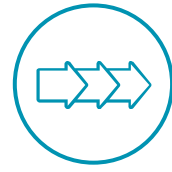
展望



鉴于全球疫情尚处于高峰期，目前全国抗疫已进入常态化。写字楼的上班族已经逐渐习惯了测体温、查验健康码等防疫措施。不幸的是，很多没有强大财务背景或稳定现金流的中小企业未能挺过新冠肺炎带来的危机。



但是，伴随疫情期间互联网的使用激增，也有企业从中受益。由于许多学校或教育机构尚未开课，在线教育行业迅速发展，对办公空间的需求也越来越大。医疗保险和在线娱乐公司也在这个季度寻求更多的办公空间。随着“新基建”计划的进一步推进，预计更多的建筑和工程相关公司将寻求更多办公空间。



由于当前市场环境严峻，一些项目的租金都出现了不同程度的下降。一般来说，地理位置较好的项目，租金的降幅相对较小。聚焦南京“新产业”和“新城市”发展，业主可以借此机会升级物业系统，打造更加绿色智能的楼宇或者引进一些优质的办公服务运营商来吸引创新科技企业进驻。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

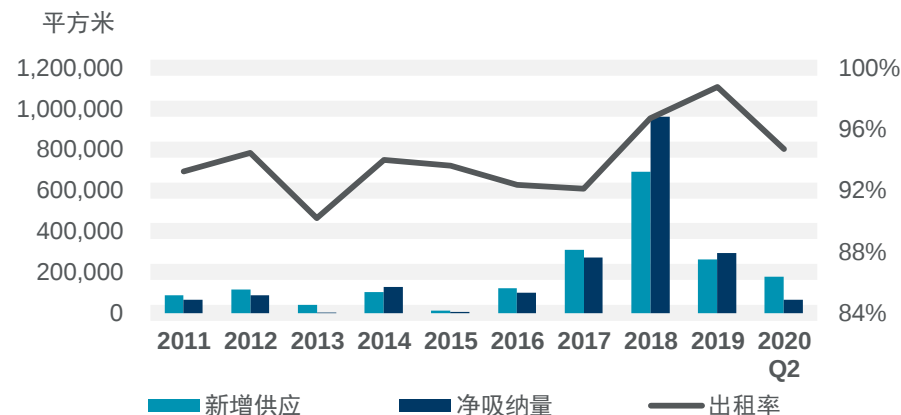
南京 优质零售 市场概况

南京零售市场

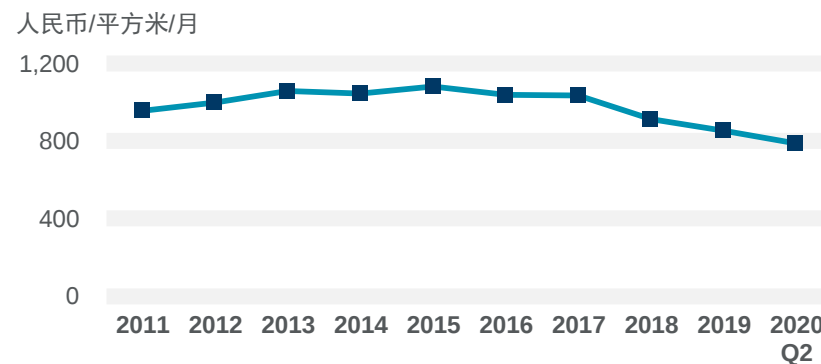
主要市场指标

存量	336万平方米	环比	↑
新增供应	177,000平方米	同比	-
平均租金	787.2元/平方米/月	环比	↓
出租率	94.7%	环比	↓
净吸纳量	138,217平方米	同比	↓
资本估值范围	10,000-32,000元/平方米	环比	↓
预计收益范围	4.0%-5.8%	环比	↓

新增供应，净吸纳量和出租率



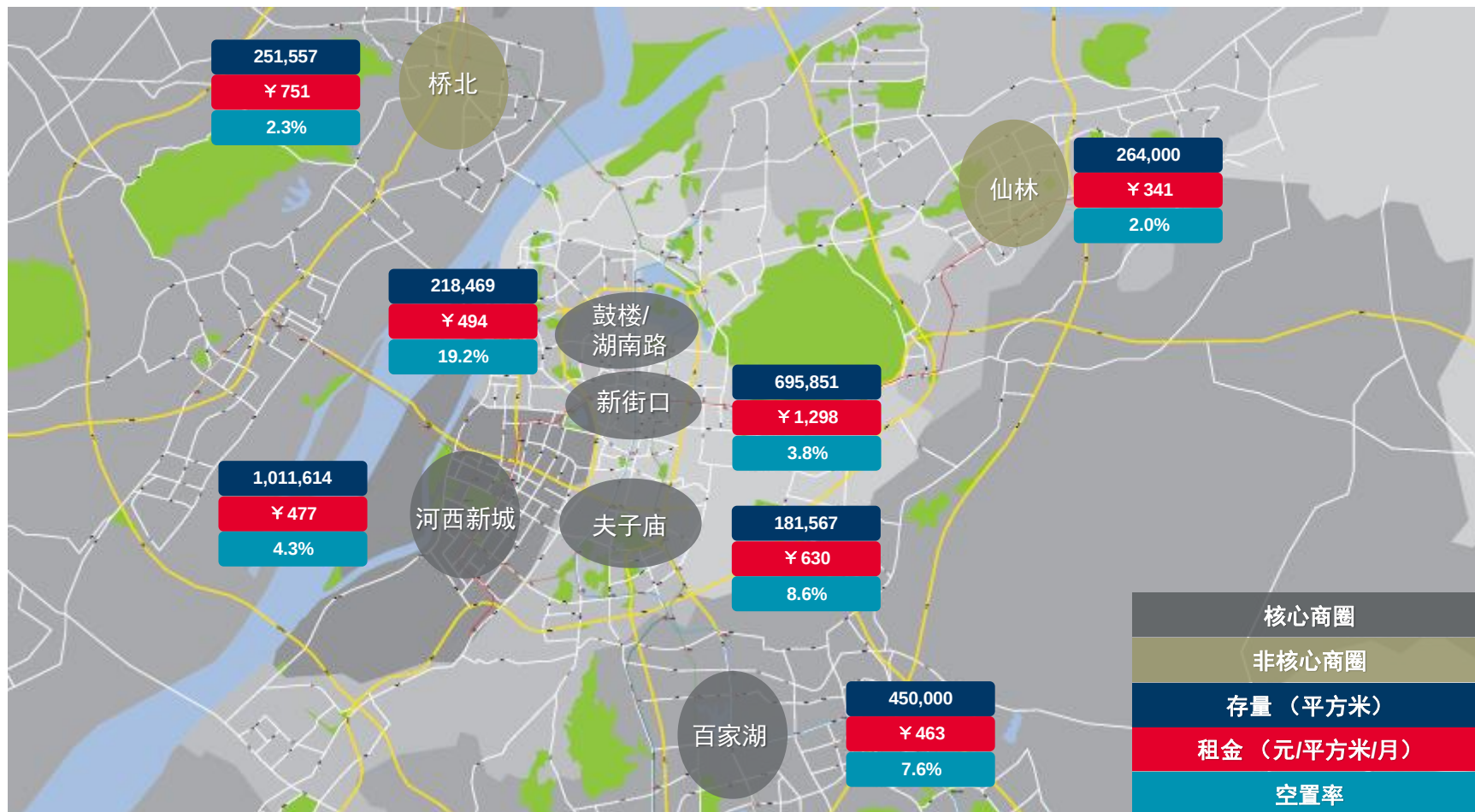
平均租金水平



零售市场各区域概况

五大核心商圈

总存量：3,364,058平方米（2020年第二季度）



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。

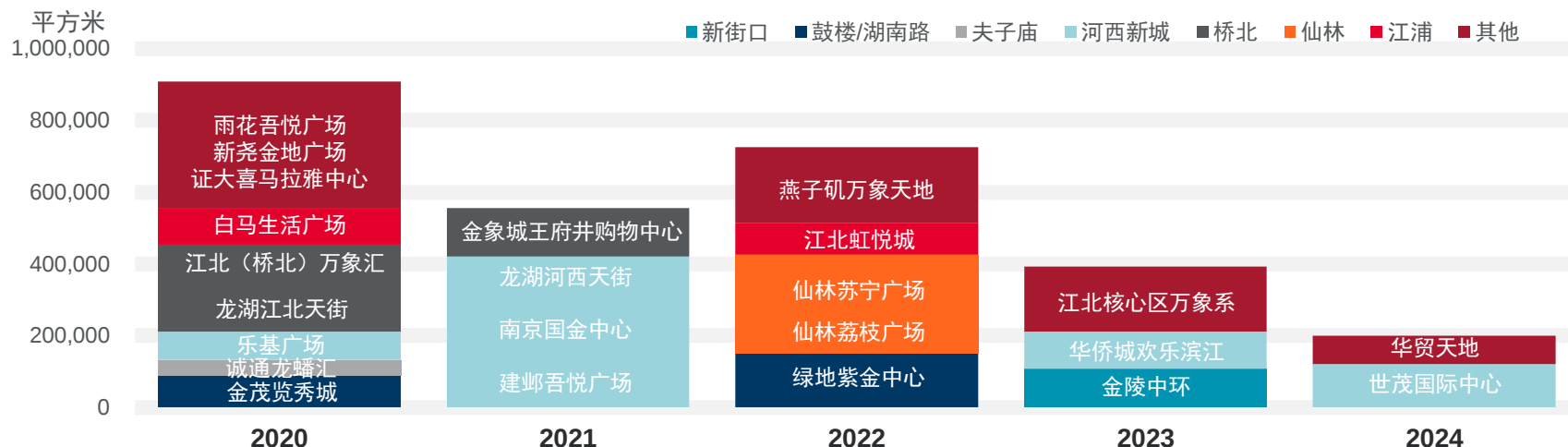
戴德梁行研究部

来源：戴德梁行研究部 11

南京零售市场

未来供应和租赁成交

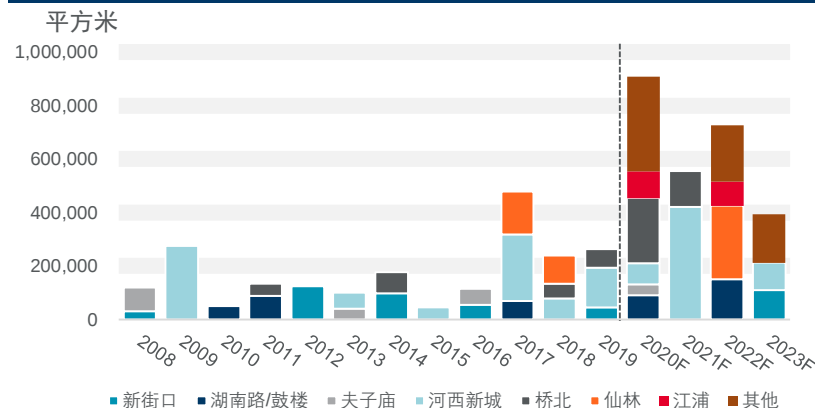
未来供应 (2020-2024)



主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
龙湖龙湾天街	东山	优衣库	2,500
新百	新街口	耐克Kicks Lounge	200
吾悦广场	湖南路	柳辻の料理	100
金茂汇	鼓楼/湖南路	SHOW SPACE	80

新增供应 (按各商圈划分)



南京零售市场

市场总结

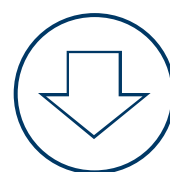
概况



龙湖在南京的第二座天街，龙湾天街于6月盛大开业，为市场带来了约17.7万平方米的优质零售供应。商场内品牌约20%为南京首进，而这里的优衣库是其江苏旗舰店。开业初，龙湖还举办了中国首个“Pac-Man 40周年”的快闪互动展览。



龙湾天街满足了江宁区东山街道附近居民(万达广场除外)另一家大型购物中心的需求。除了电影院和一些教育机构，南京大多数商店已经恢复正常营业。而不少商场由于客流量过大，已经放弃了检查每位顾客的健康码。在新冠肺炎疫情期间，加速了商场内品牌的洗牌，一些小店没能挺过。



二季度，服饰，餐饮，化妆品行业部分品牌仍在加速布局，因此南京商场整体出租率略有下降至94.7%。但由于目前较为严峻的市场环境，加上龙湖天街的开业，整体首层租金微降至786.4元/平方米/月。

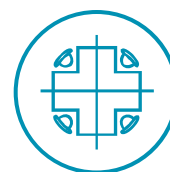
展望



未来三年内，南京或将迎来新一轮开业高峰，不乏优质大型商业项目。遗憾的是，一些餐饮等为主的小店没能挺过这次危机。大部分商场也借此机会推出更多高质量或快速发展的品牌。在这次经济危机期间，“口红经济”在许多购物中心愈发明显。作为目前中国最著名的两个美容品牌，调色师和完美日记已经并即将在南京几家优质商场的优质铺位开业。



随着上半年的各种节假日，商场和购物中心开展了各种折扣、优惠套餐、积分兑换等营销活动，以实现更多的营收。此外，在南京现有疫情条件下，商场和购物中心能够放心地开放快闪店、举办快闪活动。金茂汇最近展出了新裤子乐队主唱彭磊的个人作品，吸引了很多年轻人的关注，也再次加强了现今商场体验和社交的属性。



李克强总理在全国掀起了“地摊经济”的热潮，南京也将其纳入了“新消费”计划。然而，连日的阴雨天气和禁止餐饮摆摊的禁令，让这类热情有所降温。南京作为一个著名的旅游城市，可以继续发展更多的“夜市经济”以及室内的“集贸市场”。艾尚天地，华采天地等利用室内外空间在周末做了很多有益的尝试，还是可以期待这类零散商户可以在合适的规范下对目前商业有更多创新性的补充。

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

