

南宁

甲级写字楼市场概况

2020

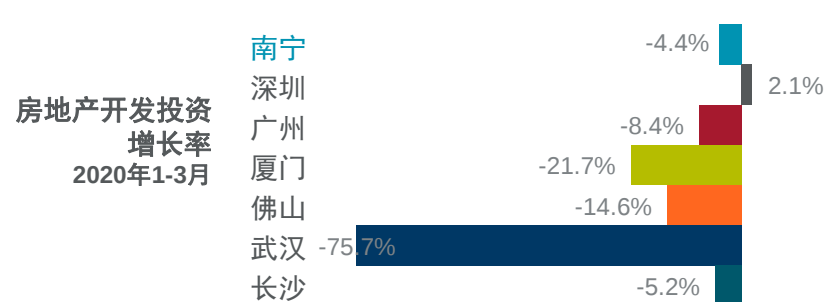
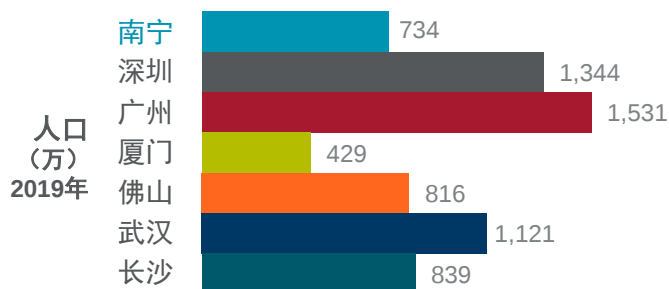
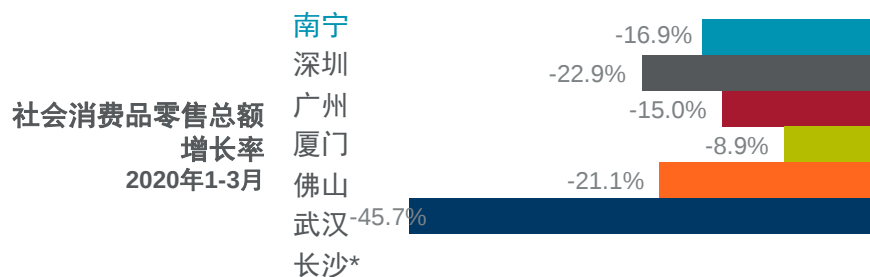
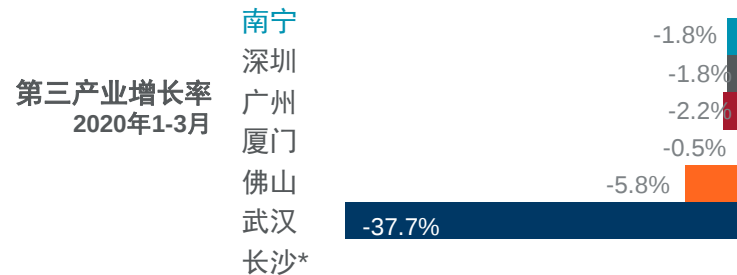
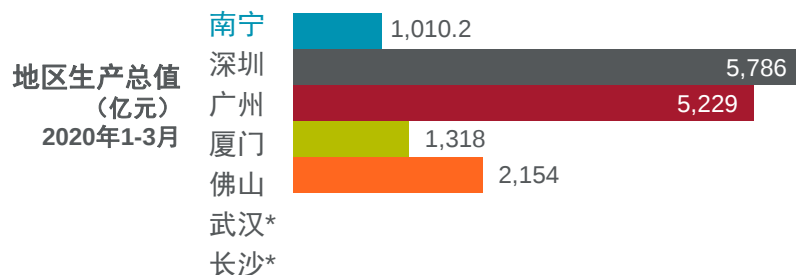
上半年



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

南宁宏观经济概况



来源：各市统计局。

注：*暂无法从公开渠道获取官方数据

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
良庆区	南宁市国立房地产开发有限公司	2020.5	城镇住宅用地、 零售商业用地	154482.56	196965.26	≥2.0且≤3.0	4250	450108100008GB00770 450108100008GB00771
兴宁区	广西北投地产集团有限公司	2020.5	城镇住宅用地、 零售商业用地	137567.42	138732.01	住宅： ≥1.2且≤2.0 零售： ≥1.0且≤1.5	5685	450102101013GB00098 450102101000GB00038
青秀区	南宁招商汇天房地产有限公司	2020.4	城镇住宅用地	84504.29	120418.61	>2.0且≤2.86	4982	450103450001GB00100
兴宁区	广西北投地产集团有限公司	2020.5	城镇住宅用地、 零售商业用地	103497.78	117676.98	≥1.2且≤2.0	5685	450102101013GB00098
邕宁区	南宁正惠房地产开发有限公司	2020.3	城镇住宅用地、 零售商业用地	26194.14	51078.57	>2.0且≤2.5	8217	450109100208GB00605
武鸣区	南宁武鸣云星房地产开发有限公司	2020.5	城镇住宅用地、 零售商业用地	76128.15	45200.00	1.0~3.0	1979	
邕宁区	南宁正惠房地产开发有限公司	2020.3	城镇住宅用地、 零售商业用地	24948.28	43222.90	>2.0且≤2.5	7088	450109100208GB00606
兴宁区	广西北投地产集团有限公司	2020.5	城镇住宅用地、 零售商业用地	34069.64	21055.04	≥1.0且≤1.5	4120	450102101000GB00038

来源: 南宁市公共资源交易中心



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

南宁甲级写字楼 市场概况

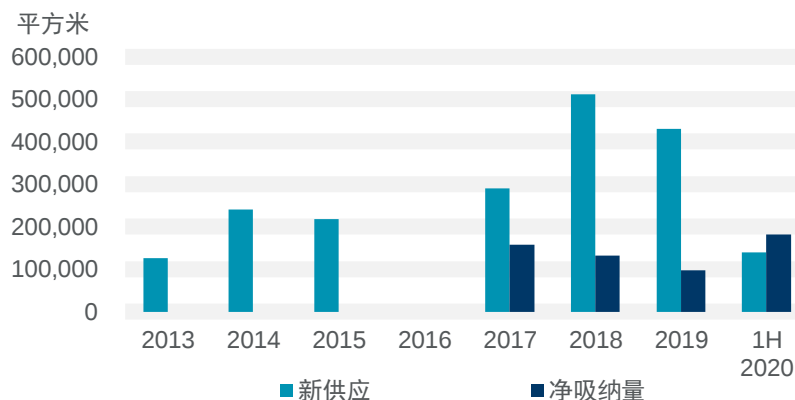
南宁甲级写字楼市场

主要市场指标

存量	2,180,950平方米	半年变化	↑
新增供应	140,000平方米 (上半年)	同比	↓
平均租金	71.46元/平方米/月	半年变化	↓
空置率	48.9%	半年变化	↓
净吸纳量	182,273平方米 (上半年)	同比	↑
资本估值范围	12,000-15,000元/平方米	半年变化	↓
预计收益范围	4.0-6.0%	半年变化	→

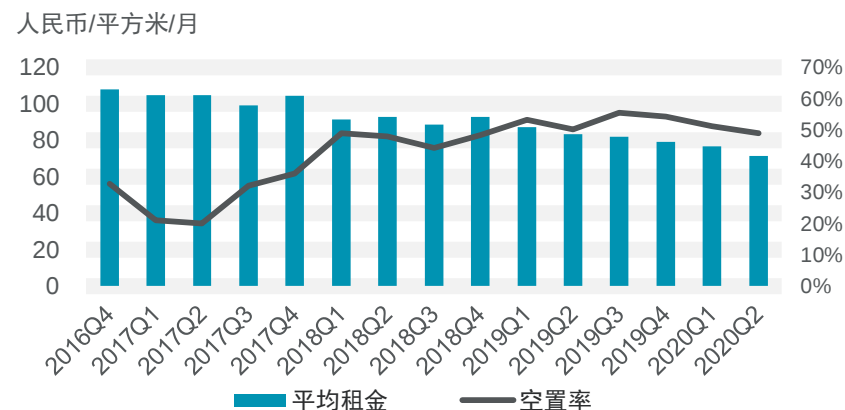
注：半年变化指过去半年间的变化趋势。

新增供应和净吸纳量



注1: 2016年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

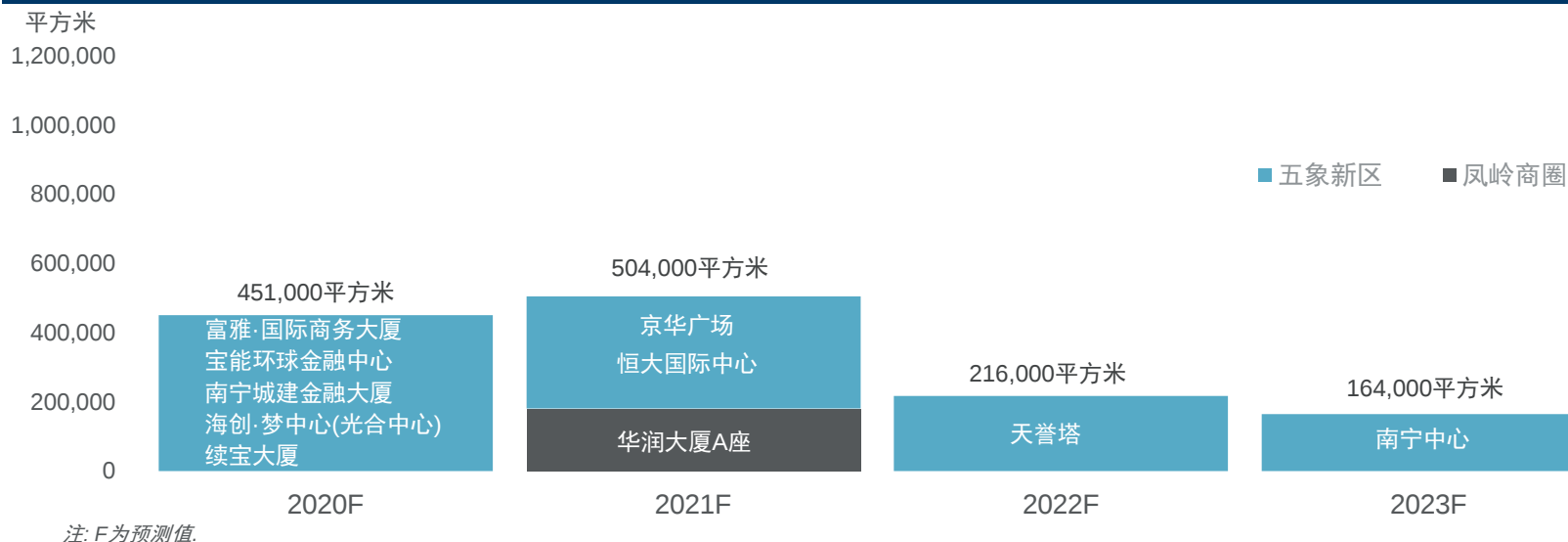
总存量: 2,180,950平方米 (2020 上半年)



南宁甲级写字楼市场

未来供应和租赁成交

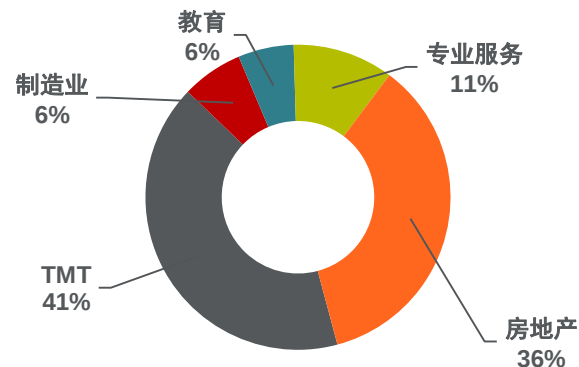
未来供应(2020下半年-2023)



主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积(平方米)
龙光世纪	凤岭	中国电信	约10500
前海人寿	五象新区	碧桂园物业	约10000
太平金融大厦	五象新区	广西数广必达云科技	约1106
合景金融中心	五象新区	蒙牛集团	约800

租赁成交比例 (按产业类型、按面积比例划分)



南宁甲级写字楼市场

市场总结

概况



2020年上半年，富雅·国际金融中心交付使用，南宁全市甲级写字楼市场存量增加至218万平方米。新增供应面积较去年上半年减少将近一半，供应节奏的放缓一定程度上缓解了市场的去化压力。



南宁甲级写字楼在近年来屡屡落成，为城市形象添砖加瓦。然而，连续的集中供应叠加疫情影响加重了市场的压力，为争夺优质客户，业主对租金及免租期均有不同程度的调整。二季度，全市平均租金较去年末下降9.5%至71.46元每平方米每月。此况亦激发了不少潜在需求，部分企业伺机入市，出于提升形象及改善办公环境的考虑，选择搬迁至品质较高的写字楼，其中不乏国有企业的身影。受以上影响，上半年南宁甲级写字楼的累计吸纳量达到18.2万平方米，超过过去三年的年度水平。



拥有成熟配套的凤岭商圈以及具有品质、价格优势的五象新区持续吸引客户入驻或搬迁，较去年末，空置率分别下降2.8个百分点及12.6个百分点，带动全市空置率下降5.42个百分点至48.9%，回到2018年末水平。与此同时，科技类及金融类企业寻租活跃，而贸易及餐饮类行业则有所减少。此外，带装修、租赁灵活的商务空间仍然是处于过度期或初创型企业的优先选择。

展望



疫情期间，部分位于传统商务区的中小企业业务收缩，出于节约租赁成本的考虑，转而关注五象新区。随着新区招商政策激励、配套逐渐完善以及商务氛围的逐渐形成，预计下半年搬迁需求仍将持续活跃，但由此造成的客户流失或令传统商务区空置率持续上升。



下半年，将有45.1万平方米的甲级写字楼计划入市。过去短暂时间内累积的高供应有待消化，导致全市空置率虽有所下降，但仍处于较高位置，在建项目业主有意放缓入市步伐，预计实际供应或有所延后。然而，新兴板块可预见的未来供应仍将在短期内拉低片区租金，但成熟商务区租金料保持平稳。



为减少疫情的负面影响，广西自治区国资委及南宁市国资委皆对已入驻旗下物业的租户给予一定时期的租金减免，一定程度上缓解了企业经营压力。虽然复工复产已有序进行，但后续甲级写字楼的需求仍有赖于经济面的改善，而国有企业的活跃需求也将持续支撑市场信心。

联系方式

李思毅

南宁公司总经理

siyi.li@cushwake.com

程家龙

华南区董事总经理

jialong.cheng@cushwake.com

张晓端

华南及华西区研究部主管

xiaoduan.zhang@cushwake.com

吴凡一

大中华区研究部宣传经理

maggie.wu1@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2020年

