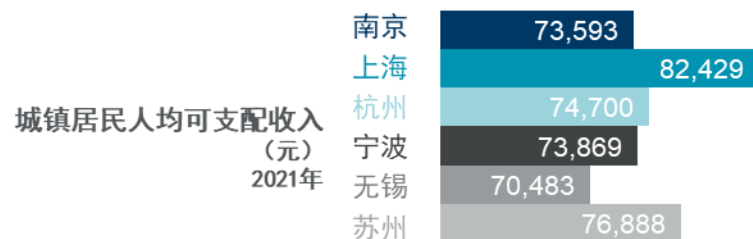
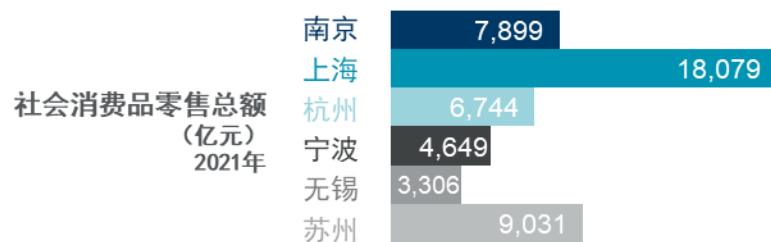
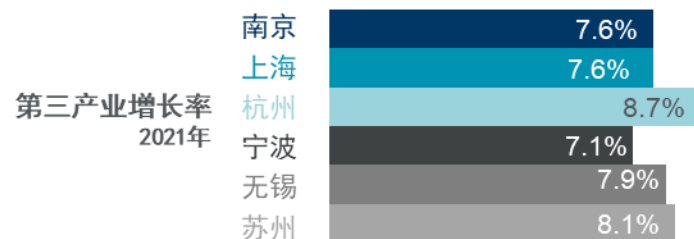


南京

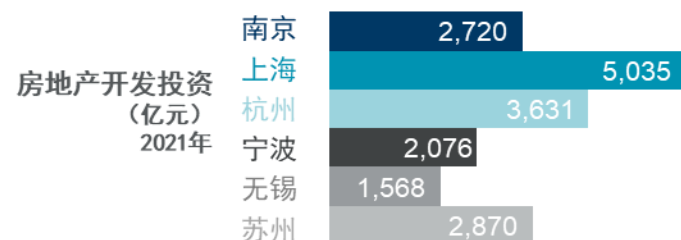
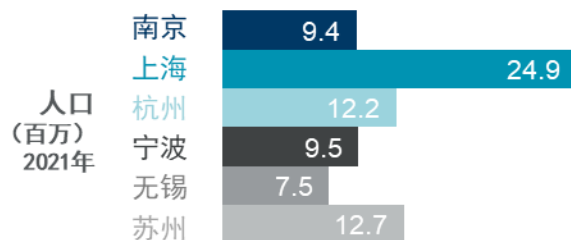
写字楼与零售市场概况

2022 第一季度

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	规划建筑面积 (平方米)	总价 (百万元)	容积率	楼面价 (元/平方米)	地块编号
溧水区	南京溧水产业投资控股集团有限公司	2022/02/18	批发市场用地	42796.2	34.3	≤3	801	NO.溧水 2022G01
溧水区	南京溧水产业投资控股集团有限公司	2022/01/26	其他商服用地	26834.6	47.0	≤1.2	1751	NO.溧水 2021G45
江宁区	中石化乐捷南京石油发展有限责任公司	2022/01/12	其他商服用地	913.9	29.0	≤0.5	31733	NO.2021G148
栖霞区	中国石化销售股份有限公司江苏南京石油分公司	2022/01/12	其他商服用地	1474.5	55.4	≤0.4	37573	NO.2021G149



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

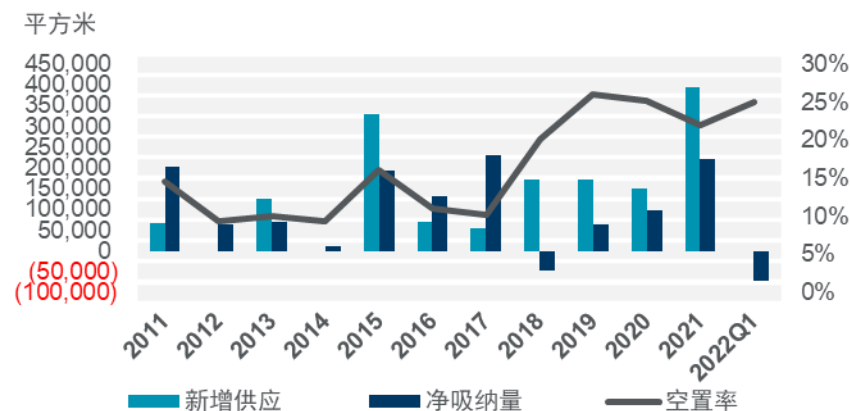
南京 甲级写字楼 市场概况

南京写字楼市场

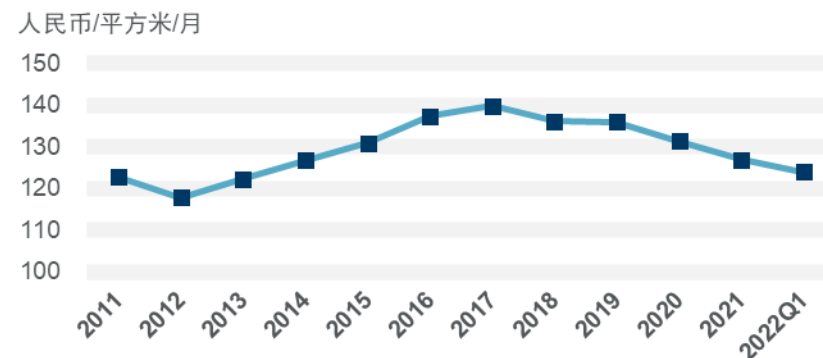
主要市场指标

存量	2,377,540 平方米	环比	-
新增供应	0 平方米	同比	-
平均租金	123.9元/平方米/月 (4.1元/平方米/日)	环比	-
空置率	25.1%	环比	↑
净吸纳量	-71,147 平方米	同比	↓
资本估值范围	21,000-44,000 元/平方米	环比	-
预计收益范围	4.2%-5.4%	环比	-

新增供应，净吸纳量和空置率



平均租金面价



注：2021年数据库有所调整。

戴德梁行研究部

来源: 戴德梁行研究部 5

写字楼市场各区域概况

核心区域

总存量: 2,377,540平方米, 建筑面积 (2022年第一季度)



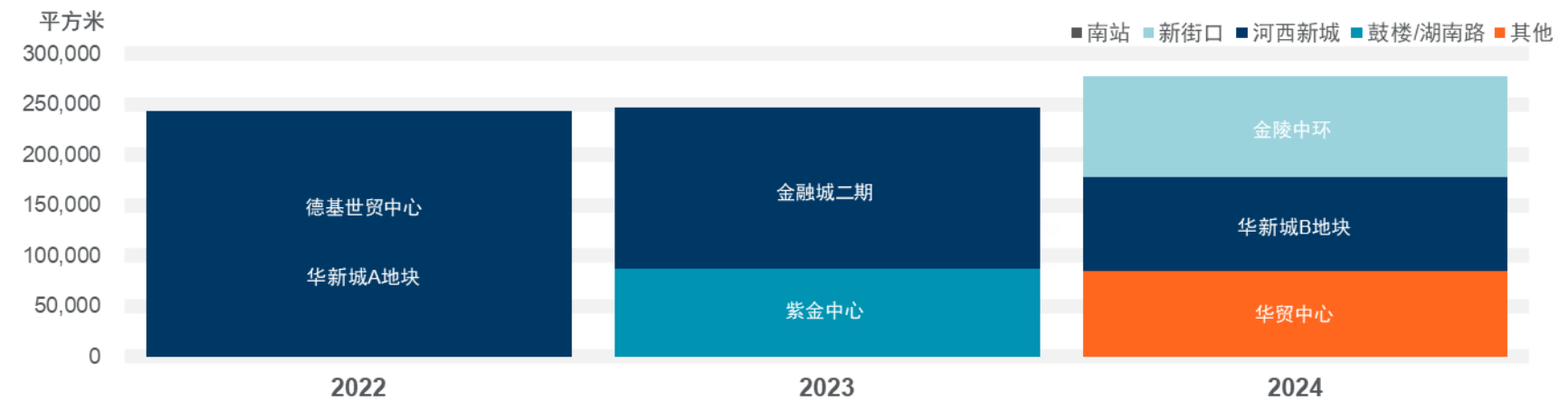
注: “平均租金”指基于建筑面积计算的写字楼月租金/日租金面价 (元/平方米)。

戴德梁行研究部

南京写字楼市场

未来供应和租赁成交

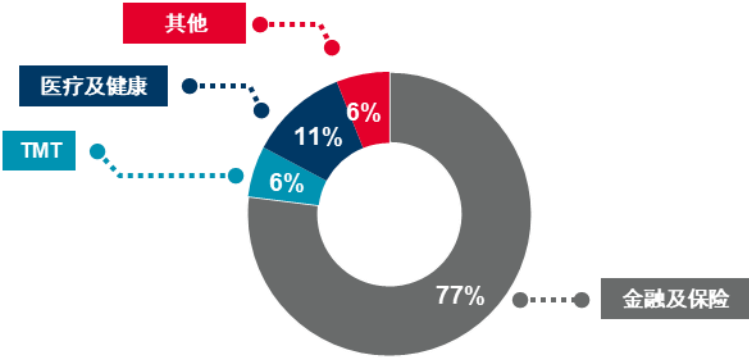
未来供应(2022年-2025年)



主要租赁交易

项目名称	板块	租户	面积（平方米）
珠江1号	新街口	平安人寿	1,604
金城大厦	新街口	陆家嘴国泰人寿	1,352
金陵饭店II	新街口	普赞盛健康科技	754

租赁成交比例（按产业类型划分）



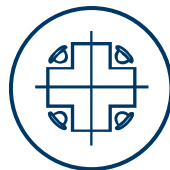
南京写字楼市场

市场总结

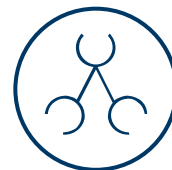
概况



2021年，南京地区生产总值增长率达7.5%。2022年第一季度，受到中国传统节日春节假期的影响，南京甲级写字楼市场保持稳定。本季度，南京甲级写字楼市场没有新项目入市，市场总存量维持在约237万平方米。



本季度，大部分租赁需求继续来自内资企业。金融、医疗和健康行业仍保持活跃，录得多宗新租交易。全市整体空置率环比增长3.0个百分点至25.1%，各个板块表现不一。在新街口，国内公司对较大办公空间的租赁需求使得其空置率环比下跌0.2个百分点至20.7%。河西新城、火车南站与百家湖空置率均小幅上升。



许多写字楼业主在租金和租赁条件上不得不作出更多让步，以期在全球性经济持续下滑并对本地写字楼需求造成冲击的背景下维持现有租户和吸引新租户。本季度，甲级写字楼平均租金保持稳定，环比下降2.4%至人民币123.9元每平方米每月。

展望



2022年，江苏省政府出台了一系列刺激经济发展和吸引企业注册和落户政策。包括，江苏省人民政府出台的“1+5+13”系列政策，进一步优化其营商环境；实施新修订的《江苏省中小企业促进条例》，健全完善产权保护制度；以及，南京市发改委发布了《南京市总部经济发展三年行动计划（2022—2024年）》，加快引进、培育、壮大总部企业。



展望未来，尽管大量的新增供应将在短期内推升南京写字楼市场的空置率，写字楼租金将承压。但是受当地政策的积极影响，跨国公司与内资企业将继续扩大在南京本地的业务。有鉴于此，南京优质写字楼市场需求在2022年将大体稳定，租赁活动与2021年相比温和增加。



南京将从长三角一体化发展中持续受益，吸引国内外各类公司在南京设立区域总部。同时，南京金融业、TMT行业、医疗与健康行业、专业服务业等产业的迅猛发展，将带来连续不断的写字楼租赁需求。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

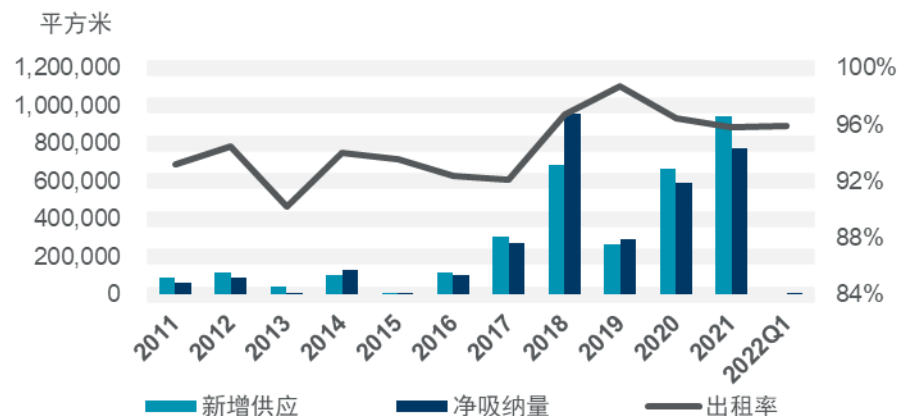
南京 优质零售 市场概况

南京零售市场

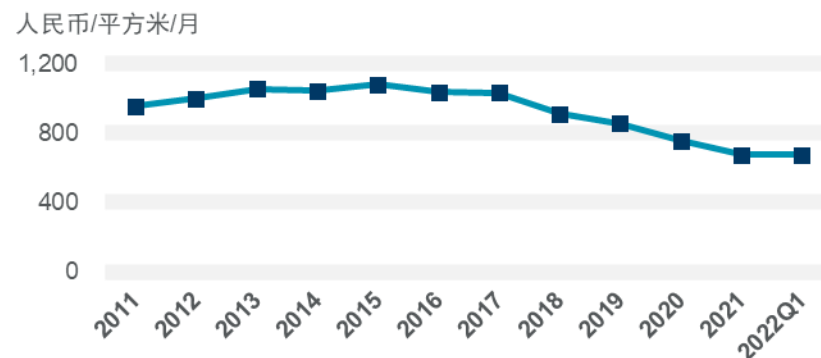
主要市场指标

存量	492万平方米	环比	■
新增供应	0平方米	同比	↓
平均租金	675元/平方米/月	环比	■
出租率	95.9%	环比	↑
净吸纳量	6,399 平方米	同比	↓
资本估值范围	16,000-36,000 元/平方米	环比	■
预计收益范围	4.0%-5.2%	环比	■

新增供应、净吸纳量和出租率



平均租金水平



注：2021年数据库有所调整。

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

优质商圈

总存量: 4,923,930平方米 (2022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。2021年数据库有所调整。

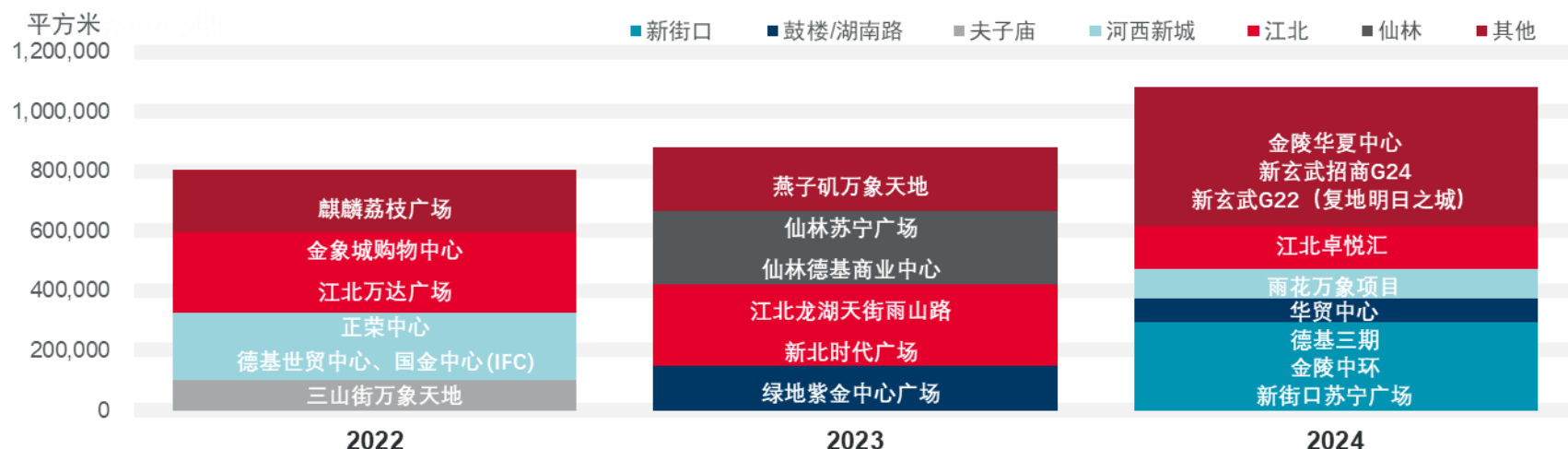
戴德梁行研究部

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

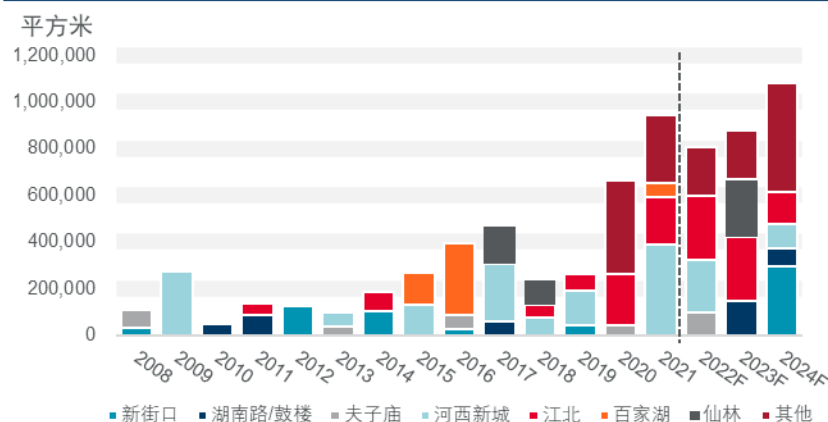
未来供应 (2022年——2024年)



主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
金象城	江北	Homearch	5,000
江北虹悦城	其他	奇迹健身	约500
招商花园城	其他	盒马X会员店	18,000
德基广场	新街口	Shake Shack	约300

新增供应 (按各商圈划分)



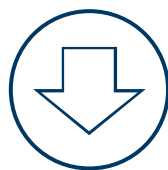
南京零售市场

市场总结

概况



根据南京市统计局的数据，截至2021年底，南京市GDP达人民币1.6万亿元，同比上升7.5%。全市社会消费品零售总额同比增长9.7%至人民币7,900亿元。2022年第一季度，南京优质零售物业市场无新增供应入市，市场总存量维持在约492万平方米。



2022年第一季度，南京优质零售物业市场净吸纳量录得约6,399平方米，主要受到现有项目内租户调整的推动。因此，季内全市整体空置率环比下降0.1个百分点至4.1%。已开业的商场中，业主越发积极地对购物中心的建筑设计、装修风格以及推广活动等各方面进行升级，以应对项目间的激烈竞争，以及消费者不断变化的品味。



季内，餐饮类、生活方式类和生活服务类国内外零售商在南京积极租赁或寻找优质零售空间。一季度，南京中高端商场的平均首层租金报价环比上升0.1%至人民币675.4元每月每平方米。面向大众消费市场，包含众多体验类品牌或零售空间的成熟零售物业录得租金上涨。

展望



预计2022年将有7个项目开业，为南京零售市场带来约81万平方米的供应量，包括位于河西新城的正荣中心、德基世贸中心和国金中心，位于江北新城的金象城购物中心和江北万达广场，位于夫子庙商圈的三山街万象天地，以及位于其他商圈的麒麟荔枝广场。



未来，新增供应将主要集中在河西新城、江北和仙林等新兴商圈，反映出南京全市零售物业市场的持续去中心化趋势。从全市层面看，这些位于非核心商圈的新商场或将抑制整体平均租金的增长。尽管如此，位于核心商圈，成熟零售项目的租金将继续看涨。



面对激烈的市场竞争，新项目将定位于中产阶级消费者，增大生活方式类、儿童类、休闲娱乐类等体验业态的占比，以吸引周边区域的家庭型消费者。核心商圈内，业主将继续通过设施的翻新和升级、租户组合的调整、服务的升级来吸引品味不断变化的消费者。

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

华东区业务拓展服务团队主管

shaun.fv.brodie@cushwake.com

吴凡一

大中华区业务拓展服务团队传播助理董事

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2022年

