

# 写字楼



## 核心商务区租赁需求强劲

全市甲级写字楼平均租金保持平稳，平均空置率有所下降。新街口等核心商务区可租赁面积有限，但租赁需求依然强劲。

- 2018年前三季度，南京GDP总量达到9,458.34亿元，名义增速为8.67%。
- 2018年第四季度，无新项目交付，全市甲级写字楼市场存量保持在近99万平方米。
- 第四季度，全市甲级写字楼净吸纳量共计21,632平方米，同比上升51%。
- 全市空置率环比下降2.23个百分点，至11.03%，同比上升了0.93个百分点。
- 全市甲级写字楼平均租金为人民币每平方米每天4.89元，同比下跌0.5%。
- 信息科技、金融和生产制造业为2018年第四季度甲级写字楼的主要需求租户。
- 2018年第四季度，新街口空置率环比下降0.31个百分点，至4.37%；平均租金环比上涨0.35%，至人民币每平方米每天5.37元。鼓楼区域空置率环比下降0.67个百分点，至3.22%；平均租金环比下跌0.46%，至人民币每平方米每天4.85元。河西新城空置率环比下降2.68个百分点至13.05%；区域租金保持在人民币每平方米每天4.4元。
- 2019年，预计将有三个新项目入市，新增约426,000平方米体量。

“预计2019年将迎来大量新项目入市，由于项目之间的激烈竞争，租金将会面临上涨压力。”

简可，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

### 第一太平戴维斯

如需了解更多资讯，  
请联系

市场研究部

#### James Macdonald

高级董事  
中国区  
+8621 6391 6688  
james.macdonald@  
savills.com.cn

中央管理部

#### Jeremy Sun

总经理  
南京  
+8625 5772 0911  
jeremy.sun@  
savills.com.cn

商业楼宇部

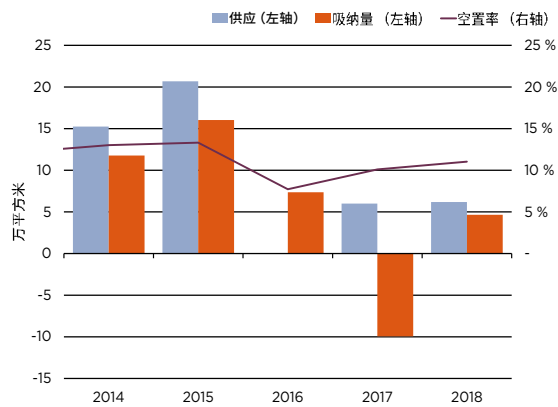
#### Ron Lu

助理董事  
南京  
+8625 5772 0915  
ron.lu@savills.com.cn

#### 第一太平戴维斯

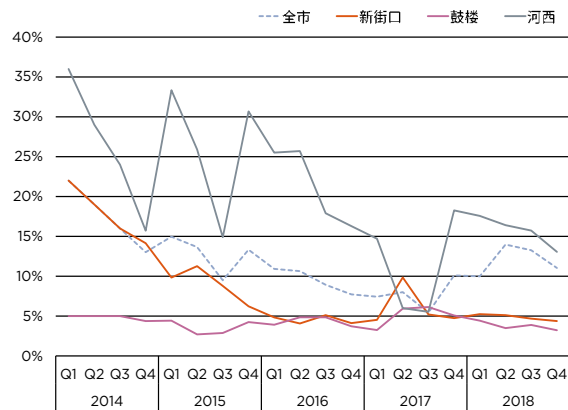
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有600多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 甲级写字楼供应和存量, 2014年至2018年



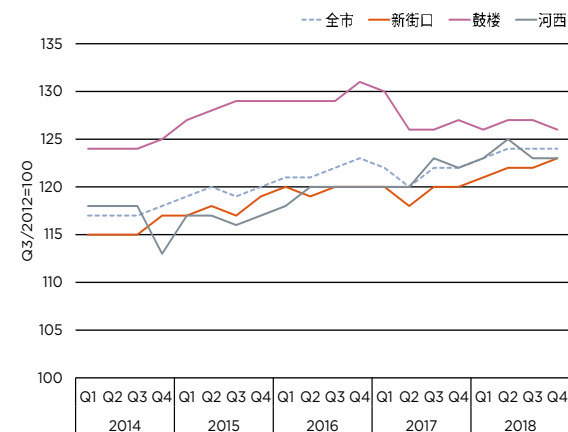
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 各区域甲级写字楼空置率, Q1/2014至Q4/2018



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 各区域甲级写字楼租金指数, Q1/2014至Q4/2018



来源 第一太平戴维斯研究部

市场概述

2018年第四季度, 无全新优质项目入市, 全市甲级写字楼市场存量保持在近99万平方米。本季度, 信息技术、金融和生产制造业(销售、研发等支持部门)是甲级写字楼办公空间的主要需求租户。由于新项目入市, 市场净吸纳量共计21,632平方米, 同比增长51%。

2018年第四季度主要租赁成交包括:

- 浙商资产在新街口的南京国际金融中心租赁1,000平方米的面积。
- 招商地产在新街口的南京国际金融中心承租面积。
- 爱齐商贸在德基大厦租赁239平方米的面积。
- 大童保险在中航科技城租赁1,150平方米的面积。

空置率和租金

全市空置率环比下降2.23个百分点, 至11.03%; 甲级写字楼平均租金环比上涨0.29%, 至人民币每平方米每天4.89元。

新街口与其他三个商务区相比, 新街口写字楼的入住率和平均租金基本处于最高水平, 但其有限的可租赁面积和未来供应限制了其吸纳量的提高。区域需求的主要驱动力来自金融、专业服务和信息技术类企业, 该类企业承租能力较强。2018年第四季度, 区域空置率环比下降0.31个百

分点, 至4.37%。同期, 平均租金环比上涨0.35%, 至人民币每平方米每天5.37元。

鼓楼地区预计明年无全新甲级写字楼项目入市, 区域市场的项目供应和可租赁空间有限。2018年第四季度, 区域空置率环比下降0.67个百分点, 至3.22%。平均租金环比下跌0.46%, 至人民币每平方米每天4.85元。

河西新城作为南京未来的商务区, 河西新城正在经历商务和行政的快速发展。由于青奥双塔楼新租户的成交, 空置率环比下降2.68个百分点至13.05%。区域租金相对稳定, 保持在人民币每平方米每天4.4元。

市场展望

2019年预计将有三个全新甲级写字楼项目入市, 新增约42.6万平方米的体量, 年供应量或为历史新高, 其中新增供应将主要集中在河西新城。全市的甲级写字楼存量将被推升至141.6万平方米。然而, 河西新城作为空置率最高的商务区, 虽然区域规划利好较多, 但业主依然将面临较大租赁压力, 因而或将通过延长租金折扣等手段来吸引和维持优质租户, 届时全市平均租金也将面临稳定期后的下行压力。

表1: 南京未来代表项目, 2019

项目名	建筑面积 (平方米)	商务区	开发商
国金中心	47,000	河西新城	新鸿基
河西德基	139,000	河西新城	摩根士丹利
金鹰世界	240,000	河西新城	金鹰集团

来源 第一太平戴维斯研究部