



2018年第四季度燕子矶招商花园城开业迎客

全市整体租金微幅上升，空置率小幅度下降。2019年预计有6个新项目入市，均位于新兴商圈。

- 2018年前三季度，全市实现社会消费品零售总额人民币4,261.7亿元，同比增长8.9%。
- 2018年第四季度，仅燕子矶招商花园城开业，中高端商业存量增至约432万平方米。全市空置率环比下降了0.6个百分点，至5.5%。
- 全市空置率环比下降了0.6个百分点，至5.5%。
- 中高端购物中心首层租金环比上升了1.2%，至人民币13.8元每平方米每天，同比上升3.9%。
- 2019年预计将有六个中端商业项目入市，新增商业供应约563,000平方米。未来商业项目大多集中在非核心商圈，预计入市后将帮助和提升南京市多核心商圈的发展。
- 2018年第四季度主要的租户需求来源于儿童相关产品和生活品牌。
- 核心商圈的平均首层租金环比上升1.6%，至人民币13.8元每平方米每天；非核心商圈的平均首层租金环比上升1.0%，至人民币10.0元每平方米每天。
- 核心商圈的空置率保持稳定于4.8%；非核心商圈的空置率环比下降0.8个百分点，至5.8%。

“核心区域趋于饱和，较低的空置率和有限的发展空间让发展商和零售商将其在南京的拓展放在新兴区域。”

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

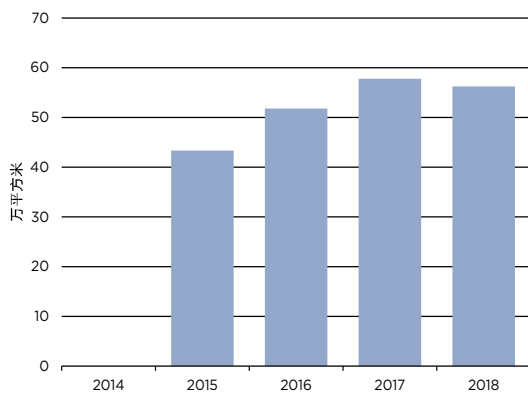
Jeremy Sun
总经理
南京
+8625 5772 0911
jeremy.sun@
savills.com.cn

商铺与零售部

Nick Zhang
高级经理
南京
+8625 5772 0908
nick.zhang@
savills.com.cn

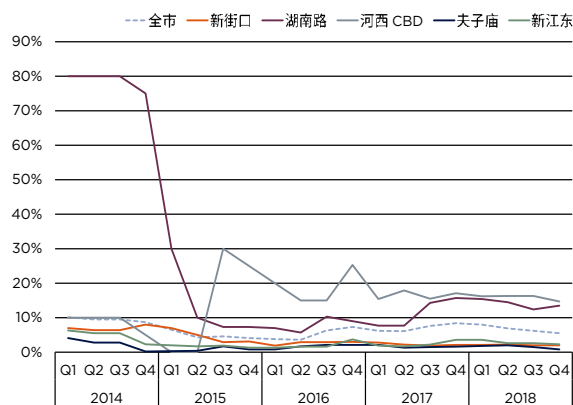
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有600多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全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

图1: 新增购物中心供应, 2014年至2018年



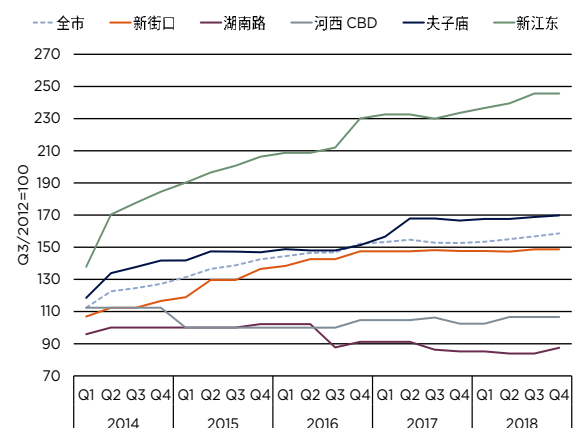
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 空置率, Q1/2014年至Q4/2018年



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 租金指数, Q1/2014年至Q4/2018年



来源 第一太平戴维斯研究部

市场概述

2018年第四季度全市社会消费品零售额保持稳定增长, 截止到2018年12月底达人民币5,832.5亿元, 同比增长8.4%。同期, 全市城镇居民人均可支配收入同比增长8.9%。

供应与存量

位于栖霞区的燕子矶招商花园城于2018年第四季度开业。招商花园城体量约10万平方米, 是燕子矶内的首个购物中心, 目标客群为家庭消费者, 商场内有大比例的儿童相关品牌。该项目入市使得全市中高端商业存量增至约432万平方米, 其中购物中心占比71%。

需求

2018年第四季度主要的租户需求来源于儿童相关品牌和生活品牌。值得一提的是无印良品在南京开了其在中国区域的第三家“世界旗舰店”。

主要成交包括:

- 无印良品在雨花客厅租赁735平方米, 并在新街口东方福来德商场开出3,256平方米的中国第三家“世界旗舰店”。
- 露露柠檬在德基广场开设南京首店。
- 源自杭州的优露童装在虹悦城开店。

空置率和租金

2018年第四季度, 全市范围内购物中心空置率下降0.7个百分点, 至5.5%。核心商圈的空置率保持稳定, 为4.8%; 非核心商圈的空置率环比下降0.8个百分点, 至5.8%。

全市平均首层租金环比上升1.2%, 至人民币13.8元每平方米每天。在核心商圈, 首层租金环比上升1.6%, 至人民币23.0元每平方米每天。非核心商圈首层租金上升相

对较缓, 环比上升1.0%, 至人民币10.0元每平方米每天。

新街口作为“中华第一商圈”, 在南京一直是租户和消费者的第一选择。空置率依然为全市最低水平2.0%。该区域平均首层租金保持在全市最高水平, 为人民币33.8元每平方米每天。

湖南路区域的大型项目的建设和现有商业项目的租户调整, 导致空置率环比上升1.1个百分点, 至13.5%。租金略微提升, 于2018年年底至人民币10.5元每平方米每天。

夫子庙人气持续火热, 区域商业空置率维持在相对较低的水平, 为0.8%, 环比下降0.7个百分点, 在标杆项目鹏欣水游城的带动下, 区域购物中心首层平均租金轻微上涨0.6%, 至人民币21.2元每平方米每天。

新江东作为成熟的住宅区, 在2018年第四季度没有新项目开业。空置率环比微降0.3个百分点, 至2.3%。首层平均租金保持稳定至人民币12.4元每平方米每天。

河西CBD在2018年第四季度空置率环比下降1.6个百分点至14.7%; 租金为人民币6.8元每平方米每天, 维持上一季度水平。华采天地预计将于2019年第二季度入市, 有望提升该区域的商业质量和多样性。

市场展望

2019年预计有六个商业项目入市, 新增563,000平方米的商业体量。其中位于新兴区域河西新城的华采天地, 将为商业市场带来大约170,000的体量。该项目定位为中高端商业体且面向家庭和白领消费者。

未来商业项目大多集中在非核心商圈, 预计入市后将帮助和提升南京市多核心商圈的发展。

表1: 租赁成交案例, 2018年第四季度

租户	类别	项目	区域	面积(平方米)
无印良品	生活零售	东方福来德	中山公园	390
露露柠檬	户外运动	德基广场	新街口	256
优露童装	童装	虹悦城	夫子庙	85

来源 第一太平戴维斯研究部