



南京写字楼供应量比去年上涨101%

未来甲级写字楼聚焦于河西 供应量超300万平方米

2017年12月28日，戴德梁行在南京发布了《2017年度南京写字楼市场回顾与展望》的报告。报告中显示，2017年全市写字楼租金水平稳中略升，空置率水平有所降低，尤其是河西板块去化不断加速，空置率下降至25%。

现代快报/ZAKER南京记者 杜磊

2017年南京写字楼供应量同比上涨101% 供求比为1.37:1 市场整体供大于求

在租赁方面，河西板块得益于配套的日趋完善，租金水平也与传统商务区的差距不断缩小。其中，河西金融聚集区受规划及政策利好对企业选址的影响进一步凸显，金融类行业全年表现异常抢眼，租赁成交面积占73%。

在销售方面，全市近五年的成交面积稳定增长，其中受到金融城、绿地之窗、浦发大厦、旭日爱上城、证大喜玛拉等热销办公项目的拉动影响，2017年成交量同比上涨52.2%，创历史新高；截至2017年11月，全市成交均价约为16640元/平方米，相较去年同期上涨15.7%，上涨主要受浦发

大厦、华新城、万科九都荟、海峡城、龙湖新壹城等热点板块高品质、低总价办公产品的拉动作用影响所致。

从近几年供应数据来看，2017年供求实现超历史往年大幅度提升，供应量同比上涨幅度达101%，市场供应的大幅增加主要受到了金融城、浦发大厦、宝隆时代广场、明发财富中心等大盘入市的拉动；2017年南京写字楼市场整体供大于求，供求比1.37:1，相较于去年有所上升，去化压力有所增大；新兴热点板块仍然是全市成交主力，其中建邺区以301%的增长率和30%的市场占比领跑全市。



视觉中国
供图

商办土地市场供应以栖霞、浦口、秦淮为主 未来五年甲级写字楼供应量超300万平方米

商办土地市场供应方面，2017年以来，南京土地市场尽管依然一地难求，但受严厉政策调控，虽商办土地出让面积略有增长，但出让地块平均溢价率相较2016年有所下调，高价地出现数量减少，过热的土地市场逐步趋于稳定，土地市场供应以栖霞、浦口、秦淮为主。

未来五年优质甲级写字楼以租赁为主，供应量超300万平方米，河西、鼓楼滨江、城南板块将是未来主要的供应区域，板块之间发挥自身优势进行定位差

异，将吸引不同类型企业，而新街口单核发展中心的局面也正在改变，未来供应主要集中在新兴区域，尤其以河西为主。2019—2021年将迎来高品质楼盘的集中供应，去化压力将进一步增大；预计年均吸纳量约15万平方米，高于往年10万平方米的平均水平。

谈及南京写字楼的未来发展，戴德梁行南京公司副总经理杨波总结道：“传统核心板块无新的高品质项目供应，随着新兴板块供应量的持续增加，市场将

迎来较为激烈的竞争局面，去化压力增大。新增高品质项目以租赁为主，激烈的竞争环境将促进整体楼宇品质的提升。”

戴德梁行南京及杭州公司总经理汤耀光表示：“南京作为长三角城市群中副中心城市，商务办公环境将进一步加快向一线城市靠拢，随着城市扩张及经济发展需求，未来将告别单核商务中心的局面。尤其是建邺区未来将有大量高品质楼宇持续入市，区域属性将进一步加强，商务氛围将更加浓厚。”

戴德梁行河西CBD楼宇经济发展论坛召开

签约新鸿基地产，联合独家代理南京国金中心办公楼

12月28日，由南京市建邺区人民政府主办、南京河西中央商务区管理委员会与戴德梁行承办的南京河西CBD楼宇经济发展论坛顺利召开，论坛上戴德梁行与新鸿基地产签订了南京国金中心办公楼联合独家代理合作协议。

现代快报/ZAKER南京记者 杜磊

金融总部集聚 河西 CBD构建泛长三角金融 中心

南京河西CBD位于南京主城区西南位置，总面积22平方公里，核心区3.5平方公里，是集金融、总部、文体、会展、商贸于一体的首批江苏省现代服务业集聚区和江苏省创业投资集聚发展示范区，也是江苏省、南京市重点打造的现代化国际性城市中心。

CBD核心区分三期建设，一期总投资近160亿元人民币，由13个项目、16栋标志性建筑组成，目前已吸引到包括世界、国内500强、上市公司、跨国公司、地区总部等在内的3600余家企入驻；二期规划建筑面积600万平方米，总投资超过400亿元，由14个项目组成，重点打造金融和总部集聚区；三期则以商务、金融和信息等现代服务业态为主，打造跨国公司、集团总部机构集聚区。

作为省、市重点打造的泛长三角区域金融中心核心功能区，河西CBD将重点发展金融保险和总部经济。河西CBD凭借便捷的交通、充沛的人才、完善的配套、宜居的环境及高效的服务等优

长三角新兴商务区 爆发式增长 跨国企业迎 外迁浪潮

针对长三角写字楼市场发展趋势，戴德梁行也进行了充分调研与统计。数据显示，2017年，长三角写字楼市场涌现出越来越多的新兴写字楼商务区，城市由原先单中心逐步发展为多中心的商务新格局。总体来看，市场租金价格整体保持平稳，但受到大规模供应影响，空置率仍呈现略微攀升迹象。

行业成交方面，据不完全统计，内资金融、电子科技、生产制造业构成2017年写字楼租赁市场成交的三大主力，占据了超过50%的市场成交。从区域角度进行分析，未来新兴商务区将呈现爆发式增长。并且出现外企客户频频选址新兴商务区，设立新总部的趋势。

戴德梁行写字楼部助理董事叶伟荣指出，随着长三角写字楼供应持续攀升，核心区多点开花、



戴德梁行与新鸿基地产 南京国金中心办公楼联合独家租赁代理签约仪式

新兴产业延续供应主力，产品品质将不断提升，从而带给租户更广泛的选择余地。外资企业客户由于资源整合、政策优惠、成本控制等原因，选择向新兴商务区外迁趋势愈发明显。预计未来核心及新兴商务区写字楼百花齐放的态势，迈入写字楼新格局时代。

河西CBD崛起 戴 德梁行助力新鸿基地产 再造城市新地标

在政府大力支持及对河西CBD作为未来重要的金融集聚区和中央商务区的大好形势下，新鸿基地产摘得位于河西CBD两条地铁交会站上盖的G90地块，落子南京。

在论坛中，新鸿基发展（中国）有限公司副总经理文志峰先生表示，承袭在香港及上海的成功经验，南京国金中心（南京IFC）与集团在香港和上海等地建设的IFC项目，有着一脉相承的国际

化、现代化及商业一体化的血统。作为河西CBD核心区域的代表项目，南京IFC集世界级水准的现代高科技办公楼、高尚购物商场与国际顶级超豪华酒店于一体，拥有三栋高品质的商业楼宇，包括两栋高端甲级写字楼及一栋高端酒店，并配有大型奢华商业。

最先入市的南京IFC的一期办公楼拥有超过4.7万平方米的办公空间，超过1500个地下停车位。项目将配备新鸿基地产旗下顶级物业管理团队，为租户提供高标准的一流服务。办公楼目前已开展市场租赁推广活动，市场反应积极。

此次论坛上，新鸿基地产也正式委托戴德梁行为南京国金中心办公楼联合独家代理，双方签署《南京国金中心办公楼联合独家租赁代理合同》，未来将通过各自市场上的良好口碑、品牌形象和优质资源，强强联合，将南京国金中心打造为汇聚国内外商业精英的城市新地标。

多盘推新 年末迎来开盘潮

12月28日，华润国际社区今日开盘，加推C1、C2、C7、C8号楼和D2号楼，共计1163套精装房源，销许均价28405—29105元/平方米，户型面积89—144平方米，迎来大批购房人抢房。

而随着年末的临近，不少开发商都加入推盘序列。包括融创中南御园、万科城、证大阅公馆、蓝光公园1号、电建中储泛悦城市广场在内的14家楼盘领取了销许。

此外，还有不少楼盘在近期有开盘计划。世茂城品预计近期加推5号楼，总高18层，2梯2户，户型面积143平方米。

也有不少都市圈楼盘在陆续出新，位于句容的东原亲山在售少量叠加别墅，主要户型有169平方米（下叠中户）、182平方米（上叠中户）、189平方米（下叠边户）、192平方米（上叠边户）。均价17000—18000元/平方米。

而包括万达、仁恒、中海在内的一批品牌楼盘暂时都没有住宅房源可售。值得期待的是，中海位于鼓楼小桃园的新项目桃源里有计划推出1—6号楼143—195平方米的房源。

与此同时，根据安居客、赶集网以及58同城的数据来看，仁恒江湾城、中海凤凰熙岸等项目的二手房均价基本都达到6万元/平方米左右。

通讯员 魏娜