

2014年

[www.INSITEasset.com](http://www.INSITEasset.com)

**INSITE:** 盈石

南京商业地产市场概览

南京城市概览 02

南京商业物业市场 04

南京写字楼市场 07

盈石指数 03/06/09

青奥会助推南京飞速发展



## 城市简介

南京位于长江下游中部富庶地区，江苏省西南部，是江苏省会、副省级城市。作为与洛阳、西安和北京齐名的四大古都之一，南京建城近2,600年造就了其深厚的人文底蕴，素有“六朝古都”、“十朝都会”之称。南京也是仅次于上海的长三角及华东地区第二大城市，是国家重要的政治、军事、科教、文化、航运、经济和金融中心。多年来的建设已经使南京成为二线城市中的佼佼者，在近期社科院发布的《城市竞争力报告2014》蓝皮书中，南京宜商排名在294个城市中位列第9，二线城市中仅次于武汉、成都和天津。

## 青奥会助推城市建设

自2010年成功申办青奥会以来，南京一直致力于全市基础设施和河西地区的建设，力求通过青奥会的举办展现城市新的面貌。受此推动，河西CBD商圈无论是商业物业市场还是写字楼市场都迎来了巨大的改变，从体量到品质都在几年时间里经历了巨大的飞跃。而地铁的建设也紧跟城市发展的步伐，包括刚开通的10号线在内的四条线路在各商圈之间形成对接，带动整体市场的蓬勃发展。

## 中华第一商圈新街口

拥有近百年历史的新街口是南京最核心的商圈，从最早的中央商场、南京新百，到之后崛起的金鹰，再到如今奢华的德基，商圈营业额长期居全国之首，被称为中华第一商圈。新街口不仅仅是南京的商圈，也是这座城市的具代表的地标，商圈内聚集了各类行业和公司的总部及办公室，其数量居南京之首。可以说，新街口就是南京的名片，代表了整座城市的发展水平。

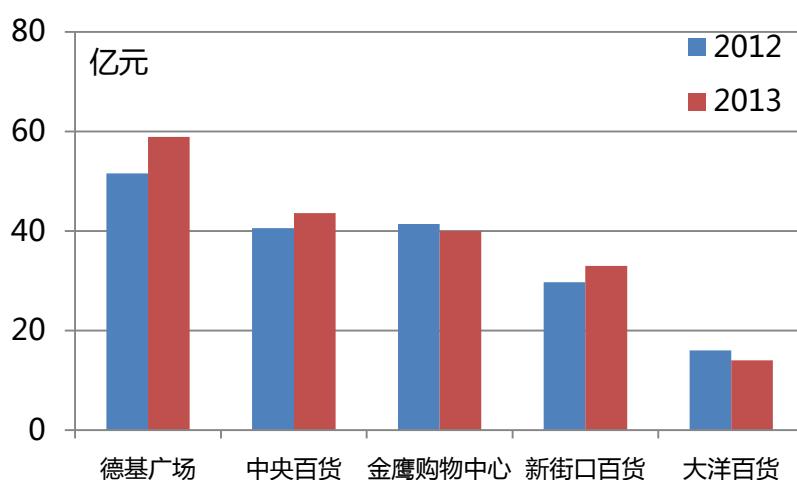


表1 - 2013年南京市主要统计指标

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| 面积 (平方公里)       | 6,597             |
| 常住人口 (百万)       | 8.2               |
| 户籍人口 (%)        | 78.5              |
| 地区生产总值 (亿元)     | 8,011.8           |
| 地区生产总值 (±%)     | 11.0              |
| 三次产业结构          | 2.3 : 43.3 : 54.4 |
| 外商直接投资 (亿美元)    | 40.3              |
| 社会消费品零售总额 (亿元)  | 3,504             |
| 社会消费品零售总额 (±%)  | 13.8              |
| 城市居民人均可支配收入 (元) | 39,881            |
| 城市居民人均消费性支出 (元) | 25,647            |
| 居民消费价格指数        | 102.7             |

来源：南京市统计局

图1 – 2012-2013年新街口主要项目销售额



来源：2013年全国重点市场购物中心销售额排行榜

盈石集团研究中心从国内347个城市中甄选出最具城市综合竞争力、广义商业地产市场发展潜力和地区影响力前20位的大城市进行定期追踪与深入分析，创立了中国首个商业地产市场晴雨表“盈石指数体系”，并于2014年4月16日面向全国发布了【中国城市商业地产之盈石指数系列报告】

其中【盈石指数】中国城市基础设施竞争力指数显示：

图2 – 盈石指数：中国城市基础设施竞争力指数



来源：盈石集团研究中心

图3 – 盈石指数：南京基础设施竞争力指数



\*该城市在坐标轴上的位置代表其该分项得分在20大城市中的排名  
来源：盈石集团研究中心

图4 – 南京地铁线路图



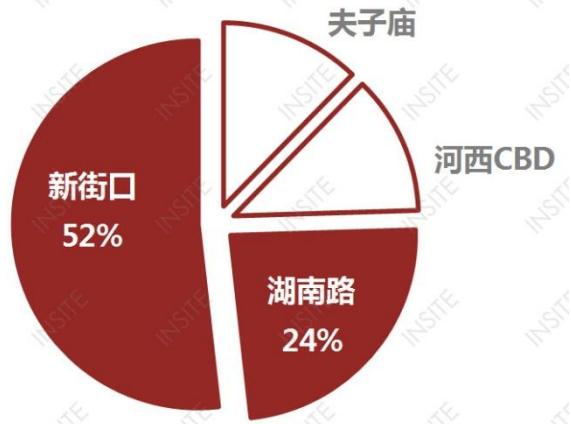
南京的基础设施建设在近几年里经历了巨大的发展，如今在20大城市位列第五，仅次于北上广深四大一线城市。南京地铁设施目前已经开通了1、2和10号线，此外还有一条机场高铁，截止至7月1日南京地铁线路长度及客运量均居中国大陆第五。南京铁路发达也是重要因素之一，作为连接华北、华东和华中铁路交通的重要枢纽，南京拥有包括南京站、南京南站、南京东站等在内共计11座车站，此外新的南京北站也正在规划建设之中。南京基础设施中另一大亮点在于较高的教育系数，其自古以来就是一座推崇文教的城市，是中国高等教育资源最集中的五大城市之一。因此南京的教育系数排名在20大城市中，排名仅次于武汉与北京，和广州并列全国第三。优秀的教育环境除了可以带动城市良性发展也可以吸引更多的品牌和企业进入南京，为南京的市场发展带来更好的推动作用。除此之外，南京在机场、港口、省际高速、区位优势等几大系数的排名也处于中上水平，最终造就了其基础设施建设在二线城市中独占鳌头的局面。南京借此营造出了一个良好的投资环境，为优秀的开发商、企业和品牌的入驻建立了坚实的基础。

## 商圈分布及特点

南京商业物业市场共有四大核心商圈，分别是新街口、湖南路、夫子庙和河西CBD。新街口商圈无论在商业规模、品牌数量、交通便利度还是日均客流来说都是遥遥领先其他三个商圈的，是南京奢侈品品牌最集中的区域。湖南路是南京集商贸、金融、饮食服务、文化娱乐和休闲旅游为一体的著名商业街，整条街全长1,100米，共有各类街铺约300家，主要以国内或本地服装品牌为主定位大众，项目品质相对陈旧。夫子庙商圈是南京“城南商业圈”的核心区域，通过完善夫子庙核心景区周边商业设施的建设，将打造一个“吃、住、行、游、购、娱”的全方位商圈。河西CBD商圈是南京政府近几年来建设的核心，该区域的商业新增供应多为大型的办公零售综合体项目，主要分布在沿CBD中央绿轴两侧形成的商务商业板

块，比如：新地中心、金奥大厦和新鸿基ICC项目。这些高品质的商业项目吸引了大量国际品牌进入南京市场，改变以及提升了河西乃至整个南京的商业氛围。

图5 – 2014年南京商业物业存量分布



来源：盈石集团研究中心

## 图6 – 南京市优质商业物业商圈分布图



来源：盈石集团研究中心

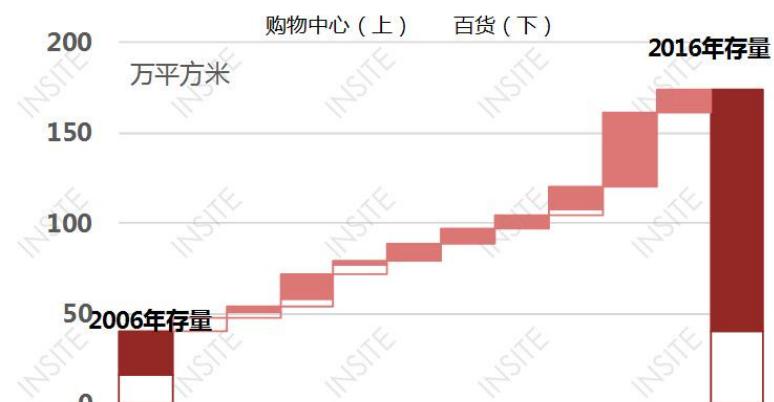
## 商业物业存量及变化

截止至2014年上半年，南京商业物业市场共拥有存量114.2万平方米，其中购物中心业态为77.1万平方米占市场主导，是总存量的67.5%。在商圈分布上，新街口占据市场的半壁江山，52%的存量都坐落于此。今年以来市场入市项目仅有位于新街口商圈的金鹰生活中心，带来了10万平方米的新增供应。值得注意的是，该项目除了引入300多个新品牌进入金鹰之外，还首次将餐饮、生活配套等业态置于10层以上，给予消费者更多的体验和乐趣选择，让日常生活娱乐成为该项目主推的元素。此外，湖南路商圈的两大购物中心则开始升级，南京国际广场被方兴地产收购后正式停业改造，紫峰购物广场也正在对入驻品牌进行调整，未来发展如何有待观望。

## 商业物业未来供应

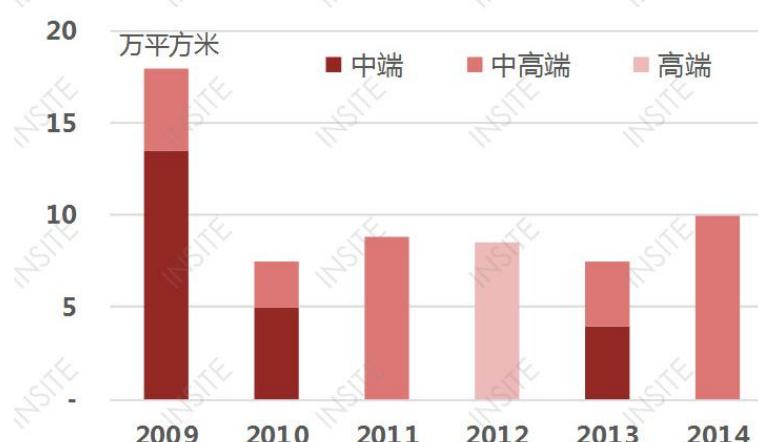
在未来三年南京商业物业市场将迎来更多优质项目的入市，根据盈石集团研究中心统计截至2017年未来供应面积达到59.8万平方米，占现有存量的52.4%。其中河西CBD商圈作为发展核心，所占面积达到94%，而湖南路、夫子庙和新街口商圈受地域限制供应进一步减少，多以项目改造和升级为主。面对供应逐年增多，不少开发商都采取了求同存异的规划来吸引客流：东方商城将与南京国际金融中心连通并引入英国中高档百货 House of Fraser，友谊广场经过多年改造褪去百货标签将引进大量首次进入南京的品牌，河西金鹰天地更斥巨资打造超跑名馆和室内海洋馆。无论是百货还是购物中心，南京的商业物业市场已经不再专注于打造奢华的购物环境，而是将体验、艺术、生活等更多的元素融入其中，更注重消费者的感官。

图7 – 南京购物中心及百货历年新增供应量



来源：盈石集团研究中心

图8 – 2009年-2014年南京新开业购物中心及百货定位



来源：盈石集团研究中心

表2 – 2014-2016年南京主要新增商业物业项目

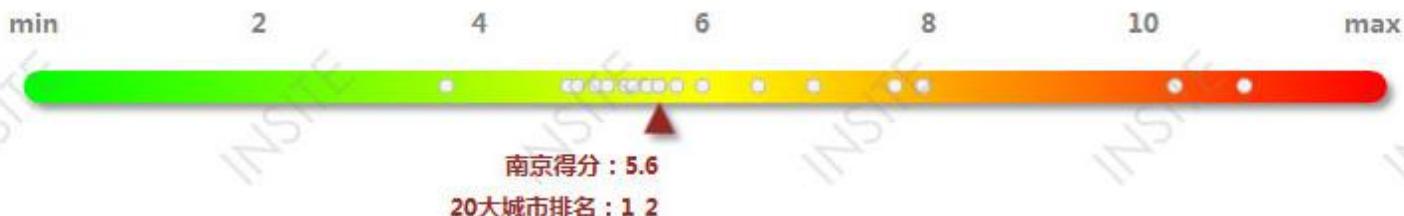
| 项目名称     | 商圈    | 面积<br>(万平方米) | 时间       |
|----------|-------|--------------|----------|
| 友谊广场     | 新街口   | 3.6          | 2014年3季度 |
| 金奥大厦     | 河西CBD | 2.2          | 2014年4季度 |
| 南京新地中心二期 | 河西CBD | 6.0          | 2015年3季度 |
| 新鸿基ICC项目 | 河西CBD | 5.0          | 2016年4季度 |

来源：盈石集团研究中心

盈石集团研究中心从国内347个城市中甄选出最具城市综合竞争力、广义商业地产市场发展潜力和地区影响力前20位的大城市进行定期追踪与深入分析，创立了中国首个商业地产市场晴雨表“盈石指数体系”，并于2014年4月16日面向全国发布了【中国城市商业地产之盈石指数系列报告】

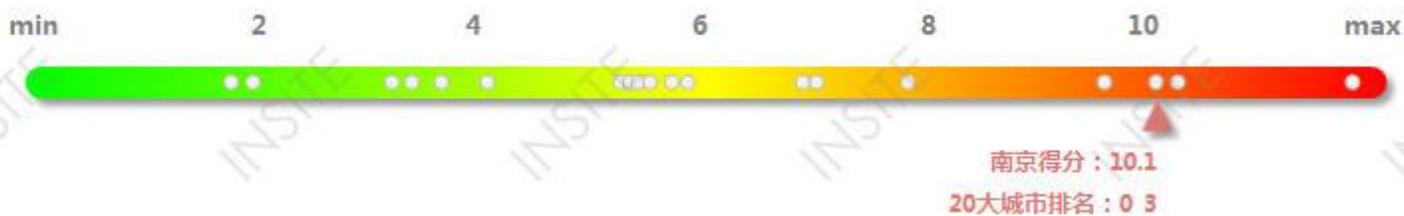
其中【盈石指数】中国城市商业物业供给与需求指数显示：

图9- 盈石指数：中国城市商业物业需求强度



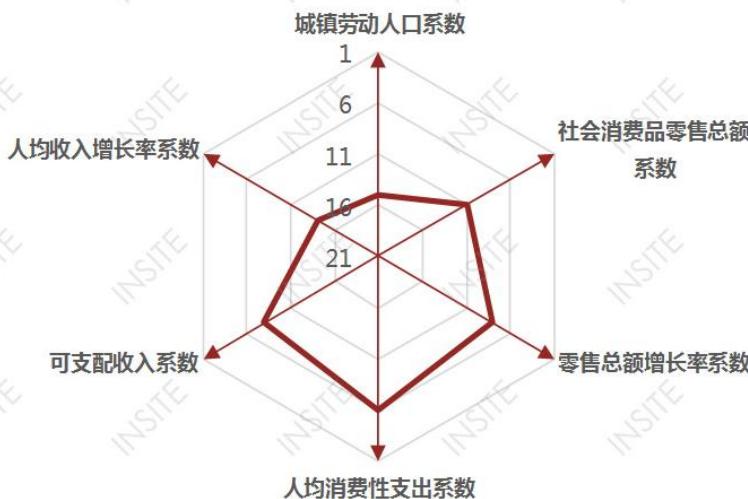
来源：盈石集团研究中心

图10- 盈石指数：中国城市商业物业供给强度



来源：盈石集团研究中心

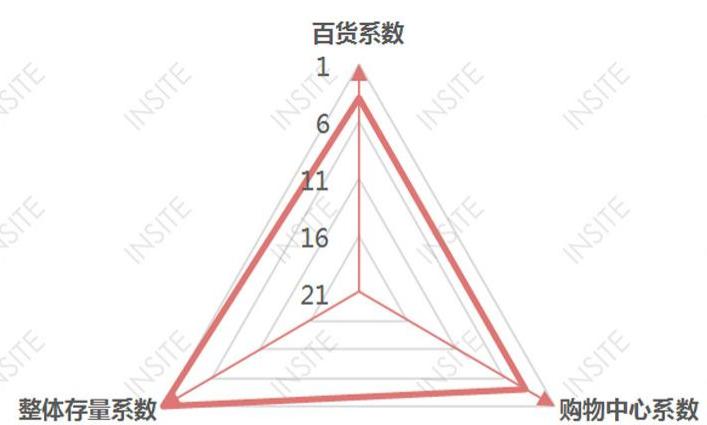
图11- 盈石指数：南京商业物业需求指数



\*该城市在坐标轴上的位置代表其该分项得分在20大城市中的排名

来源：盈石集团研究中心

图12- 盈石指数：南京商业物业供给指数



\*该城市在坐标轴上的位置代表其该分项得分在20大城市中的排名

来源：盈石集团研究中心

历经多年的大力建设供应，目前南京商业物业市场已呈现出供大于求的局面。在20大城市中，南京商业物业市场需求强度排名为12名，这主要和南京较低的城镇劳动人口、社会消费品零售总额和人均收入增长有关，这三大系数的排名均处于中下游水平。反观供给强度排名则仅次于成都和武汉位列第三，其中购物中心和百货系数排名均为第4，整体存量系数更是位居20大城市之首。在当下南京市供求失衡情况下，进入这些城市的商业地产市场应慎重的择时择地避免大供应量冲击。

## 商圈分布及特点

南京写字楼市场商圈分布与商业物业市场略有相似，共分为鼓楼、新街口和河西CBD三大核心商圈。鼓楼商圈位于市中心办公区，不少能源、金融和房地产等行业聚集在此，同时作为市政府办公楼所在区域，该商圈也是南京的行政中心。新街口商圈位于白下区，作为南京的核心中央商务区，以金融服务闻名，不少国内外大型企业都选址于此，主要租户包括：中国网通、国家电网公司、德勤公司以及高盛等。

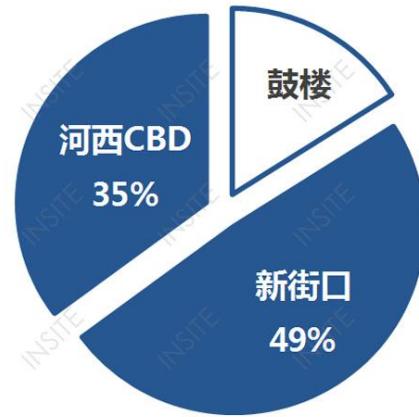
河西CBD从2001年开始发展，政府投资超过百亿，如今的河西新城已经成为继鼓楼和新街口之后的南京第三大商业区。凭借着优良的基础设施和优厚的福利待遇，该地区对金融公司，如汇丰银行、中银国际等企业具有极大吸引力。

图14 – 南京市甲级写字楼商圈分布图



来源：盈石集团研究中心

图13 – 2014年南京甲级写字楼存量分布



来源：盈石集团研究中心

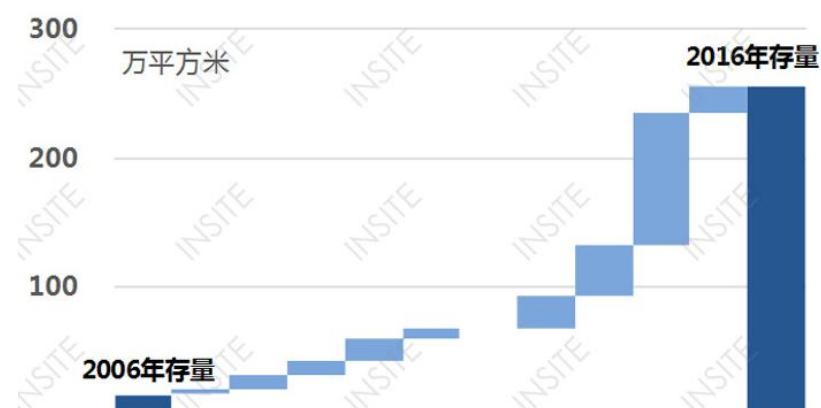
## 写字楼存量及变化

上半年以来南京有部分优质写字楼项目入市，包括新街口的亚太商务楼、友谊广场以及河西CBD的雨润国际广场，共为市场带来了12万平方米的供应面积。截止至2014年上半年，南京拥有存量近230万平方米，其中45.8%的面积为甲级写字楼。新街口是南京三大核心商圈中体量最大、成交最活跃的商圈，商圈内甲级写字楼超过50万平方米，占整体市场的48.9%。上半年新入市的亚太商务楼和友谊广场吸引了不少金融、贸易、银行和房地产企业入驻，可以说新街口的发展对南京而言不仅是写字楼市场的核心，也是经济发展的关键。值得注意的是，位于新街口的南京国际金融中心和鼓楼的南京国际广场分布被三胞集团和方兴地产买下，这说明不少开发商都开始看好南京市场的发展。

## 写字楼未来供应

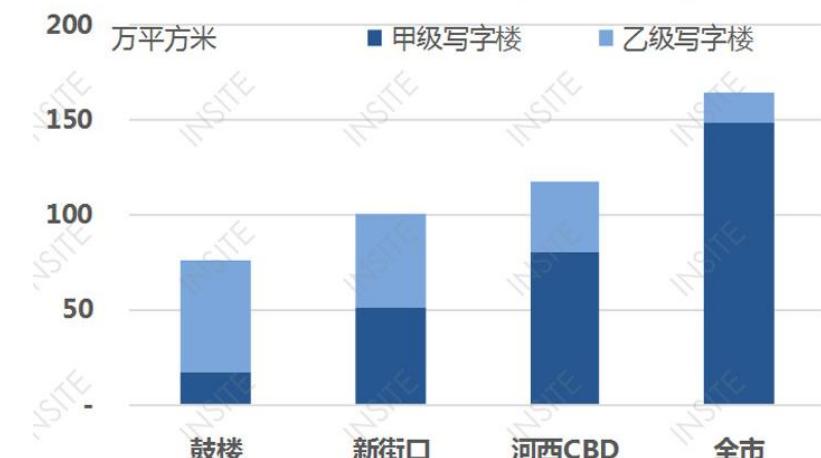
根据盈石集团研究中心跟踪统计，至2016年南京写字楼市场未来供应面积达到150万平方米，均为甲级写字楼。从商圈角度而言，供应基本集中于河西CBD商圈，鼓楼商圈受地域限制短期内将没有供应入市，而新街口商圈也仅有德基二期和金鹰国际三期两个项目。河西CBD经过多年开发，越来越多的项目进入建设后期，不久之后包括新地中心二期、华新城、苏宁广场等高品质项目在内将陆续入市，河西新城的发展将步入成熟期。未来更多高品质写字楼的入市将助推南京市场租金的上扬，其中河西CBD由于商圈氛围和存量品质相对鼓楼和新街口商圈较低，因此上涨将更为明显。同时，城市GDP增速和第三产业比重的不断增长也会为南京写字楼市场带来稳定的需求，消化各区域的供应。

图15 – 2014年南京写字楼存量



来源：盈石集团研究中心

图16– 南京甲级写字楼历年新增供应量



来源：盈石集团研究中心

表3 - 2014-2016年南京主要新增写字楼项目

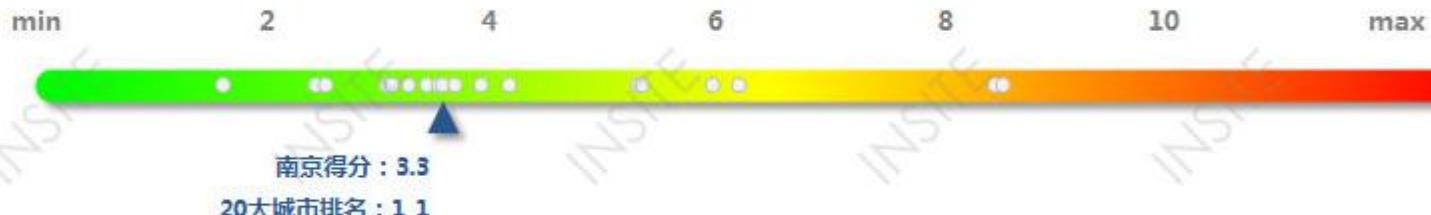
| 项目名称   | 商圈    | 面积<br>(万平方米) | 时间       |
|--------|-------|--------------|----------|
| 德基二期   | 新街口   | 5.7          | 2014年4季度 |
| 国泰金融中心 | 河西CBD | 10.0         | 2014年4季度 |
| 华新城    | 河西CBD | 30.0         | 2015年3季度 |
| 奥美大厦   | 河西CBD | 14.0         | 2015年4季度 |

来源：盈石集团研究中心

盈石集团研究中心从国内347个城市中甄选出最具城市综合竞争力、广义商业地产市场发展潜力和地区影响力的前20位的大城市进行定期追踪与深入分析，创立了中国首个商业地产市场晴雨表“盈石指数体系”，并已于2014年4月16日面向全国发布了【中国城市商业地产之盈石指数系列报告】

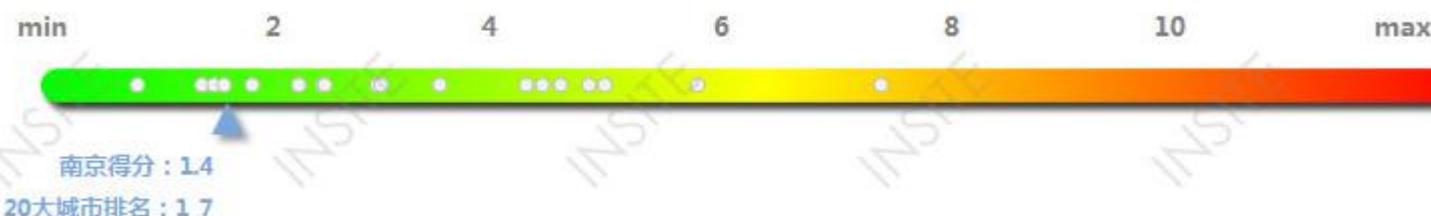
其中【盈石指数】中国城市写字楼供给指数与需求指数显示：

图17 – 盈石指数：中国城市写字楼需求强度



来源：盈石集团研究中心

图18– 盈石指数：中国城市写字楼供给强度



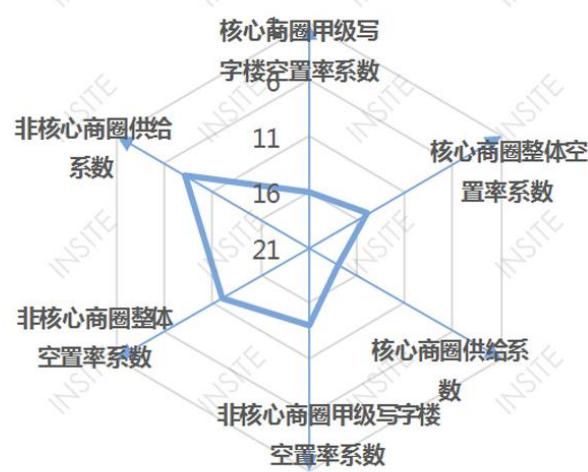
来源：盈石集团研究中心

图19 – 盈石指数：南京写字楼需求指数



\*该城市在坐标轴上的位置代表其该分项得分在20大城市中的排名  
来源：盈石集团研究中心

图20 – 盈石指数：南京写字楼供给指数



\*该城市在坐标轴上的位置代表其该分项得分在20大城市中的排名  
来源：盈石集团研究中心

南京写字楼市场需求强度处于中游水平，20大城市中位列第11名，这主要是受到城镇人口、GDP总量以及外商直接投资总额三大因素的限制。但是南京的GDP增速排名靠前，第三产业比重更是排名第五，这说明城市发展速度将对写字楼市场起到了推动作用。此外，南京的供给强度排名仅为第17名，核心和非核心商圈的未来供给较为有限，无法满足日益增长的需求。结合整体市场的体量和供应不难看出，南京写字楼市场还有不小的发展空间，对开发商而言是利好消息。

## 市场展望

### 整体城市展望

早在2011年“十二五”规划公布之际，南京就公布了包括地铁、铁路以及各个区域板块等在内的360个大项目的建设，力求建立完整的大都市体系。而还在制定中的“十三五”规划中，南京却放弃了“千万级”城市这一目标。这从侧面反映出在经过多年飞速发展之后，政府已经越发看重南京居民和城市的品质，不再一味追求速度和规模，建立以人为本的现代化城市。短期内看市场也许会因城市规模限制导致部分资源流失，但是长远而言，南京城市质量上却会拥有更大的潜力和机遇。

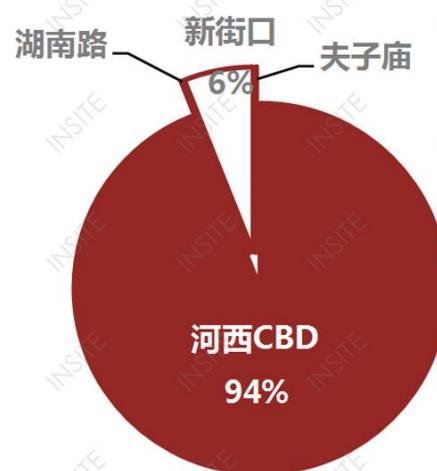
### 商业物业市场展望

随着未来位于河西CBD的大型项目将陆续入市，河西新城区域的商业空白将被填补，而其余三大成熟商圈则会通过改造升级的方式提升品质。不难看出，未来南京商业物业市场中类似金鹰生活中心这类以体验服务、生活配套为核心的项目将占据一定的市场地位，同时开发商对于项目的品质和管理也会越来越专业化。此外，地铁的便利性和可达性也会引导消费者前往更多的商圈，间接推动整体市场的发展。

### 写字楼市场展望

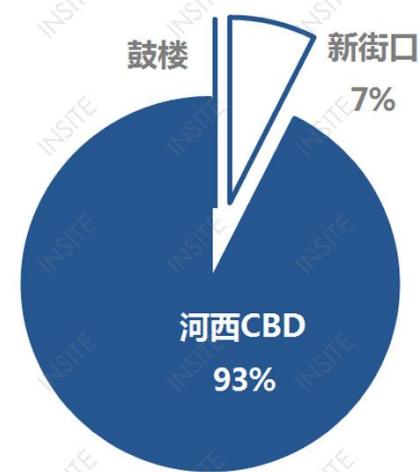
南京写字楼市场的格局在未来将会有不小的变化，河西CBD商圈的体量和品质不断上升，将在一定程度上分流新街口和鼓楼商圈的租户。表面上看，新街口和鼓楼的地位会有一定下滑，但是就整体市场而言这样的变化可以给租户带来更多的选择和发展。未来，伴随更高品质的写字楼进入市场，加上城市对于第三产业的关注和发展，南京写字楼市场将会由目前较为稳定的状态进入上升期，吸引更多企业进入市场。

图21 - 2014-2016年南京商业物业各商圈未来供应



来源：盈石集团研究中心

图22- 2014-2016年南京写字楼各商圈未来供应



来源：盈石集团研究中心



盈石新闻简讯



盈石微观察



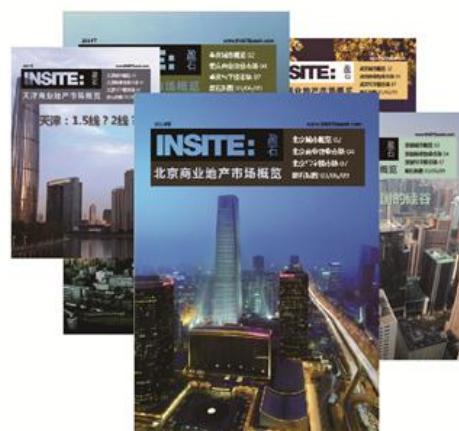
盈石观点



盈石指数报告系列



盈石专题报告系列



盈石城市报告系列

## 关于盈石

About INSITE

盈石中国由美国大型私募基金黑石 ( Blackstone ) 共同参与创建，是专注于中国商业地产的经营管理机构，旨在为中国商业地产市场提供高品质、专业化、全方位的商业资产增值服务。

盈石中国融合了香港司培思 ( SPACE ) 商业经营管理集团对中国商业地产市场十余年的运作经验及服务网络，以及盈石资产管理有限公司的创新商业零售地产形态的运营平台，通过深度整合内部资源，全面提升商业地产各环节综合服务能力，以专业合力筑就商业地产的里程碑，致力成为中国商业地产综合服务的引领者。



## 关于盈石集团研究中心

About INSITE Research Center

盈石集团研究中心是盈石中国下属专业研究机构，凭借对中国商业地产的深刻认识和广阔视野，对中国商业产业进行深入分析，形成创新独特的盈石观点，建立盈石指数体系，填补行业空白，引领建立中国商业地产综合服务行业标准。

需要更多信息，请联系：

For more information, please contact:



司徒文聪 Dickson Sezto

董事长 兼 总裁  
Chairman & Chief Executive Officer  
盈石中国商业投资控股集团  
INSITE ( China ) Retail Investment Holdings Group  
T : +(86 21) 6182 9188  
E : dickson@INSITEasset.com



张平 Sunny Zhang , MRICS

盈石集团研究中心总经理  
General Manager of Corporate Research Center,  
INSITE Group  
英国皇家特许测量师学会中国区发言人  
Media Spokesperson of RICS China  
T : +(86 10) 6538 8860-268  
E : sunny.zhang@INSITEasset.com

盈石 ( 上海 )

上海市长寿路1111号悦达889中心7层  
T : +86 21 6182 9188

盈石 ( 北京 )

北京市朝阳区西大望路1号温特莱中心B座1509  
T : +86 10 6538 8860

盈石 ( 深圳 )

中国深圳市南山区文心四路天利中央广场C座2702-03  
T : +86 755 8659 5012

盈石 ( 成都 )

成都市高新区天府大道1700号环球中心E2 1-3-609  
T : +86 28 6873 0852

盈石 ( 武汉 )

武汉市江汉区青年路308号花园道写字楼7楼  
T : 153 3729 0791