

CBRE

2024年  
南京房地产市场回顾  
及2025年展望

---





## 办公楼需求保守 零售品牌积极拓店

“

2024年南京市场平稳向好。前11月社零总额累计增幅3.6%，前三季度生产总值同比增长4.4%。南京**办公楼**市场，企业决策稳健，导致需求增速放缓；金融和专业服务仍是主力需求来源。南京**零售**物业市场，新增优质供应带动需求，全年各大零售品牌在南京各级商圈积极拓店，零售品牌以性价比和本地化为特点，满足消费者的个性化需求。

CBRE世邦魏理仕华东区研究部分析师  
何天



”



2024年度

新增供应

19.0

万平方米

净吸纳量

5.1

万平方米

空置率

28.7

%

租金报价

113.1

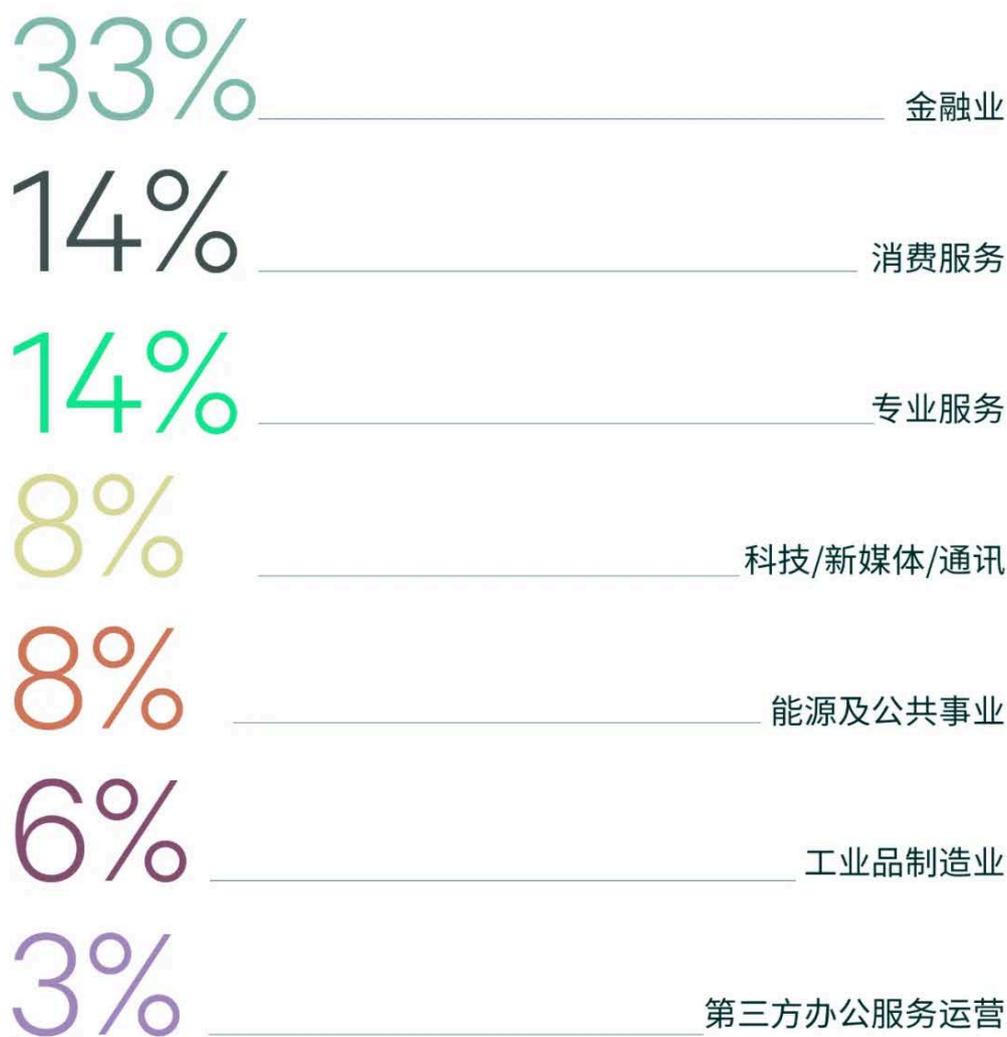
(人民币/月/平方米)

2024年，南京写字楼市场共录得两个新增供应入市河西板块，分别是建邺阿里中心T4/T5/T6/T7与金陵中环A楼，共计19万平方米。相对供应端而言，去化压力仍略显突出，企业决策趋向保守，全年净吸纳量累计5.1万平方米，同比下降31.6%，年末空置率报28.7%，同比上升1.2个百分点。

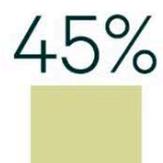
**需求方面，金融业需求稳居首位，占比高达33%**，需求主要集中在河西和新街口板块。其中保险行业的需求尤其活跃，全年录得多笔大面积搬迁和新设。其次是消费服务类，占比为14%，其中教育行业的占比尤其突出，多家教育培训机构在全年持续扩租和新设，需求强劲。以律所、广告公关和会计师事务所为代表的专业服务类需求占比14%。科技/新媒体/通讯行业也是主要需求，占比8%，以软件和物流行业为主。

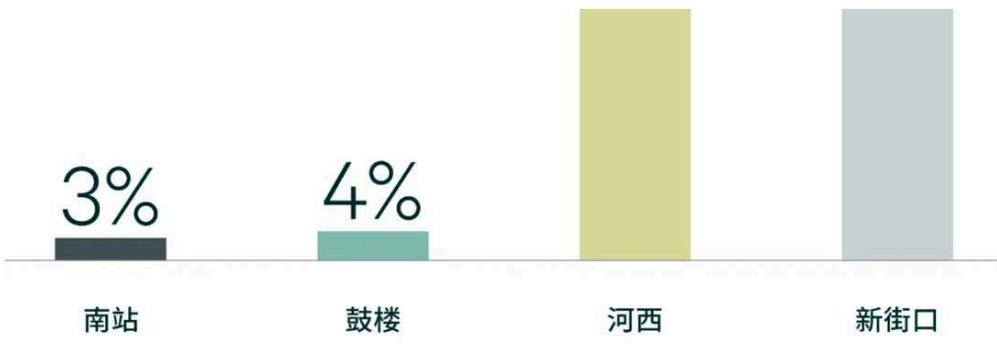
在经济增速更加稳健的背景下，企业在交易决策上变得更加保守，推迟或减少租赁需求。租赁面积以小于500平方米的交易最多。其中60%为搬迁，27%为新设，只有13%为扩租。由于租赁需求减弱，全市平均租金报价同比下调1.3%，报每月每平方米113.1元。

## 办公楼租赁需求分析



## 办公楼租赁成交热点区域





“

2025年，预计将有8个新项目入市，总建筑面积达到80万平方米，短期内去化压力可能加大。同时，高品质楼宇的入市有望刺激板块内的升级搬迁需求。随着经济的稳定和企业信心的恢复，市场活跃度预计将长期稳中向好。韧性强的金融行业和充满活力的新兴产业将推动租赁需求持续温和增长。然而，在供应压力下，租金仍有下行压力，短期内市场仍将维持租户主导的状态。

CBRE南京  
 顾问及交易服务部  
 办公楼负责人  
**刘承阳**

”



# 优质零售物业市场

RETAIL



2024年度

新增供应

55.3

万平方米

净吸纳量

49.4

万平方米

空置率

3.8

%

首层平均租金

575.2

(人民币/月/平方米)

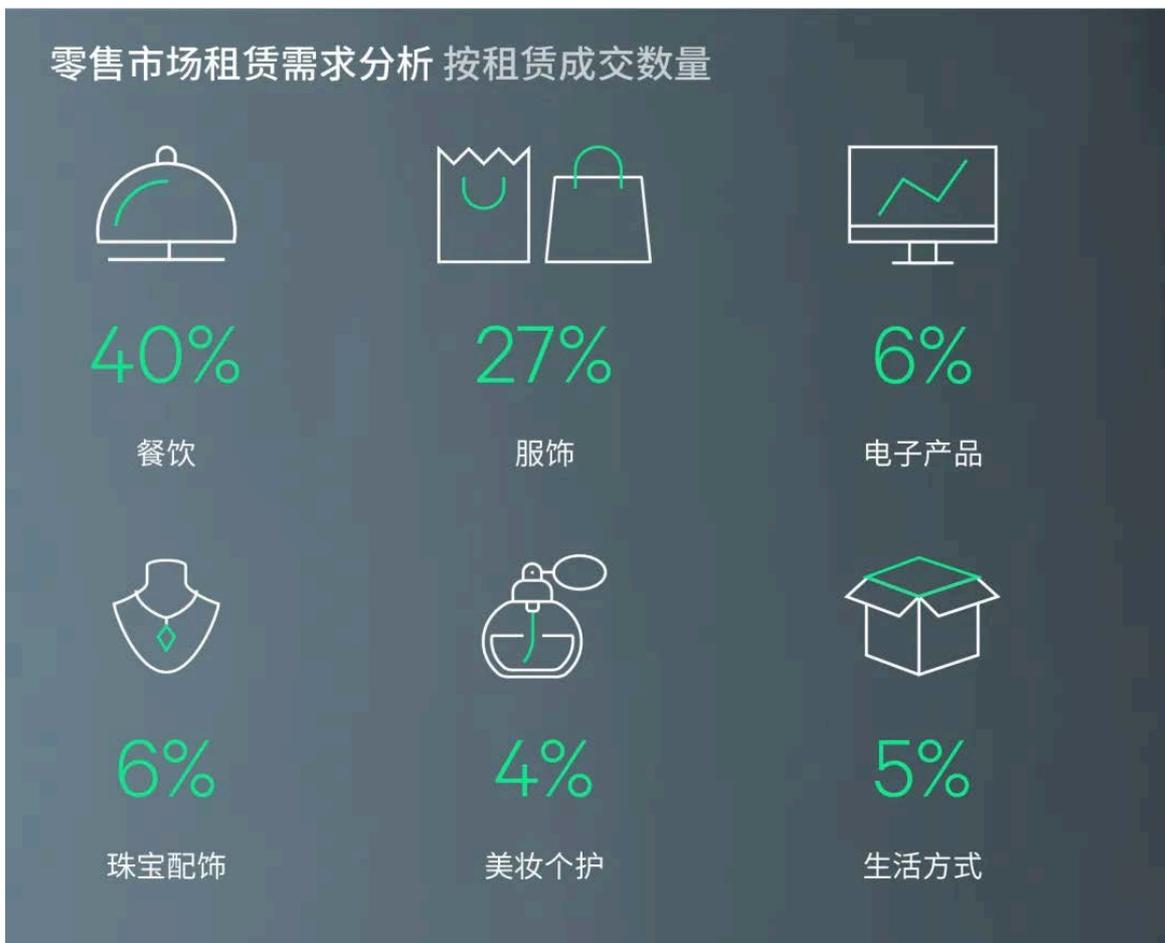
2024年，南京零售物业市场迎来4个新项目开业，分别是雨花万象天地，万汇城北区，龙湖南京雨山天街，和南京国金中心，共计55.3万平方米。在大量新项目入市的背景下，市场吸纳情况良好，全年净吸

纳量录得49.4万平方米，空置率同比上行0.6个百分点至3.8%。

需求方面，**餐饮业稳居首位，占比40%**。需求主要集中在中餐，饮品和烘焙点心的细分领域。高性价比的餐饮更受到消费者的青睐，具有地方特色的平价中餐新开多店。也不乏多家品质餐饮入驻国金中心等核心商圈，契合商场高端品牌调性的高端餐饮满足了南京消费者的品质需求。饮品方面，新店扩张集中在中式茶饮的细分市场，具备创新、高品质和网红流量效应的品牌深受消费者的欢迎。烘焙和点心品牌也是年内热门，多家国外烘焙品牌在南京开设首店。

**时尚服饰业态稳居次席，占比27%**。除了作为传统需求的女装领域扩店活跃，童装、国产潮牌和户外运动细分门类的需求也很旺盛。除了专营童装业务的品牌，一些传统运动品牌也开设了童装专卖店。虽然入驻品牌大多是国内平价时装品牌，但是也不乏国外大牌入驻南京核心商圈。

南京消费能力强，零售市场品牌以性价比和本地化为特点，同时吸引众多国际大牌入驻，满足消费者对生活品质和个性化的需求。这表明南京对高端品牌具备强大吸纳能力，已成为海外大牌进入江苏市场的首选之地。



“

回望2024年，南京政府推出的《南京市推动大规模设备更新和消费品以旧换新实施方案》，积极推出各类补贴刺激消费，实现了消费稳步复苏，提振消费者信心，推动零售物业市场积极回暖。2025年，南京零售市场将有约58.9万平方米的新项目入市，分别是河西板块的德基世贸中心与亲橙万象汇，新街口板块的金陵中环商场，浦口板块的南京大悦城和卓悦汇商业广场和湖南路板块的南京华贸中心。新增供应均由具备成熟运营经验的开发商打造，高品质商业项目的入市将在提升所在商圈层级的基础上，为南京零售物业市场带来新的增长动能。

CBRE南京分公司  
董事总经理兼  
战略顾问部负责人

王飞

”



[链接浏览下载完整报告](#)



2024年南京房地产市场回顾及2025年展望

# 每日免费获取资料

- ☑ 每日微信群内分享7+最新行业报告；
- ☑ 每周分享当周**华尔街日报**、**经济学人**；
- ☑ 行业报告均为公开版，权利归原作者所有，**参一江湖**仅分发做内部学习。

| 行业报告 | 英语外刊 | 行业社群 | 参一江湖 · 聚焦行业前沿



关注公众号  
领取粉丝福利