

2026年

第三季度南京房地产市场回顾

CBRE



办公楼供应放量推动市场调整
零售市场体验消费持续升温

“

”

2026年前三季度，南京经济保持平稳增长，制造业升级动能持续释放，消费市场稳步回暖。**办公楼市场**迎来新一轮供应集中释放，金融、房地产及建筑业需求增长推动净吸纳量环比改善。然而，需求修复仍不足以完全消化新增供应，市场空置率持续攀升，租金继

续承压下行。**零售物业市场**同样迎来供应小高峰，优质项目集中开业带动市场活跃度提升，运动户外、美妆护肤及体验消费等业态保持扩张态势。

CBRE世邦魏理仕华东区研究部分析师

周予涵

优质办公楼市场 OFFICE

供应放量推动市场调整 以价换量支撑存量去化

2026年第三季度

新增供应

22.0 万平方米

净吸纳量

3.8 万平方米

空置率

35.9 %

平均租金(面价)

94.3 人民币/月/平方米

2026年第三季度，南京办公楼市场迎来两个新项目入市，是位于河西板块的阿里中心二期和信泰中心T1，合计新增供应约22.0万平方米。全市录得3.8万平方米净吸纳量，较上季度明显回升，主要得益于近两年入市项目的持续去化以及新交付项目的快速吸纳。然而，由于新增供应规模较大且新项目整体空置率仍处于高位，全市空置率环比上升2.5个百分点至35.9%，市场仍处于供给主导的调整阶段。

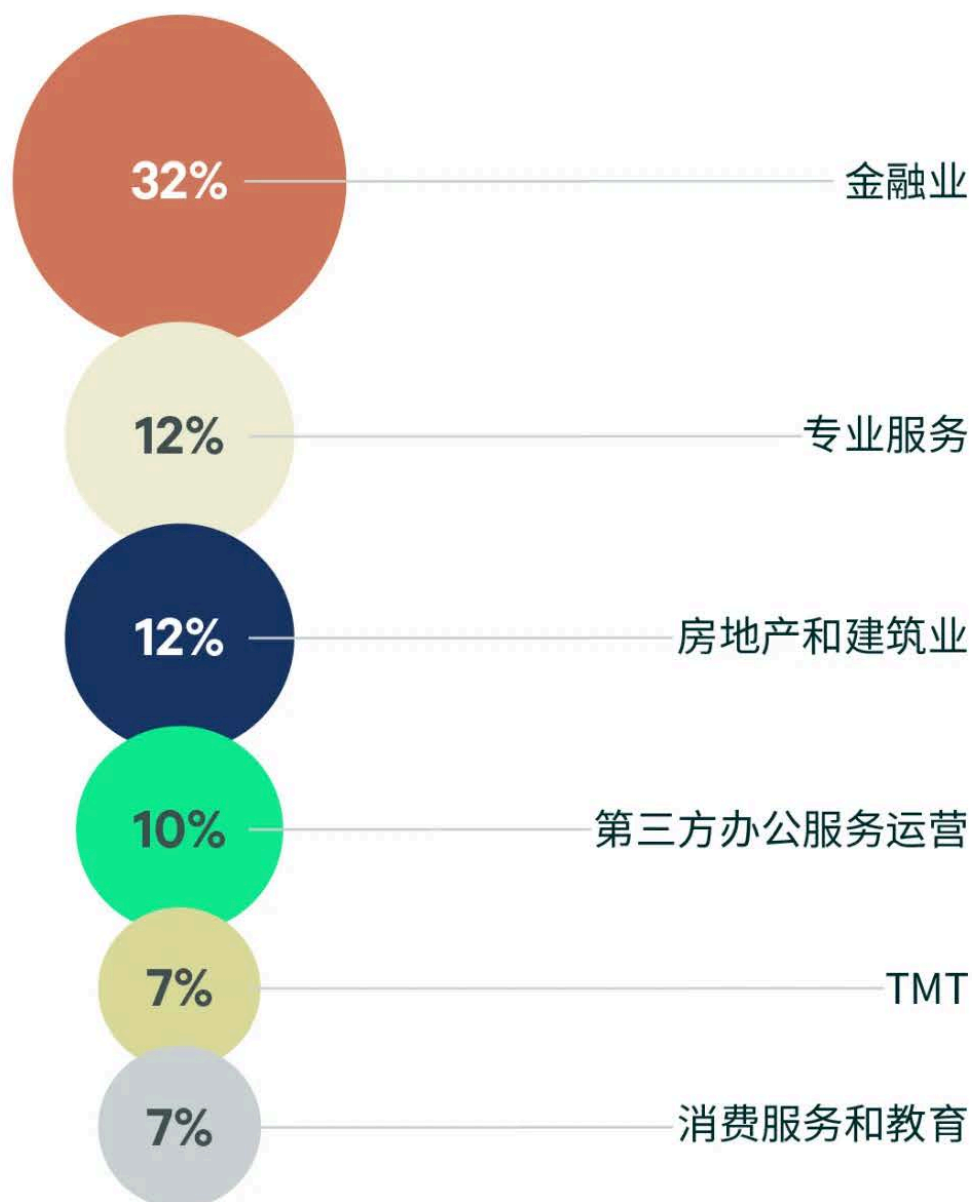
从需求结构来看，金融业以约32%的成交面积占比位居首位，其中证券及保险类企业贡献了较多搬迁和扩租需求。专业服务业占比约12%，继续受到律师事务所及咨询服务企业支撑。房地产及建筑业占比约

12%，主要需求来自建筑工程及设计类企业的升级搬迁。第三方办公服务运营商占比约10%，主要需求来自联合办公企业的扩租。TMT行业占比约7%，以软件研发及人工智能相关企业需求为主。

从区位表现来看，河西板块仍是全市需求最集中的区域，承接了大量搬迁及升级需求；新街口板块对消费服务类企业保持较强吸引力；鼓楼板块成交以企业搬迁需求为主，降本增效导向较为明显。从成交特征来看，搬迁类交易仍占据市场主导地位，新设立企业及扩租需求相对有限。同时，小面积办公需求保持活跃，而大面积成交则主要集中于金融、专业服务及办公运营服务类企业。

租金方面，在新增供应持续释放及市场竞争加剧的背景下，业主普遍采取更积极的租赁策略以促进成交。本季度全市平均租金报价环比下降4.3%至每天每平方米3.10元。未来数月供应增量仍较为可观，租金调整趋势预计将延续。

市场新租需求行业分析 按租赁面积



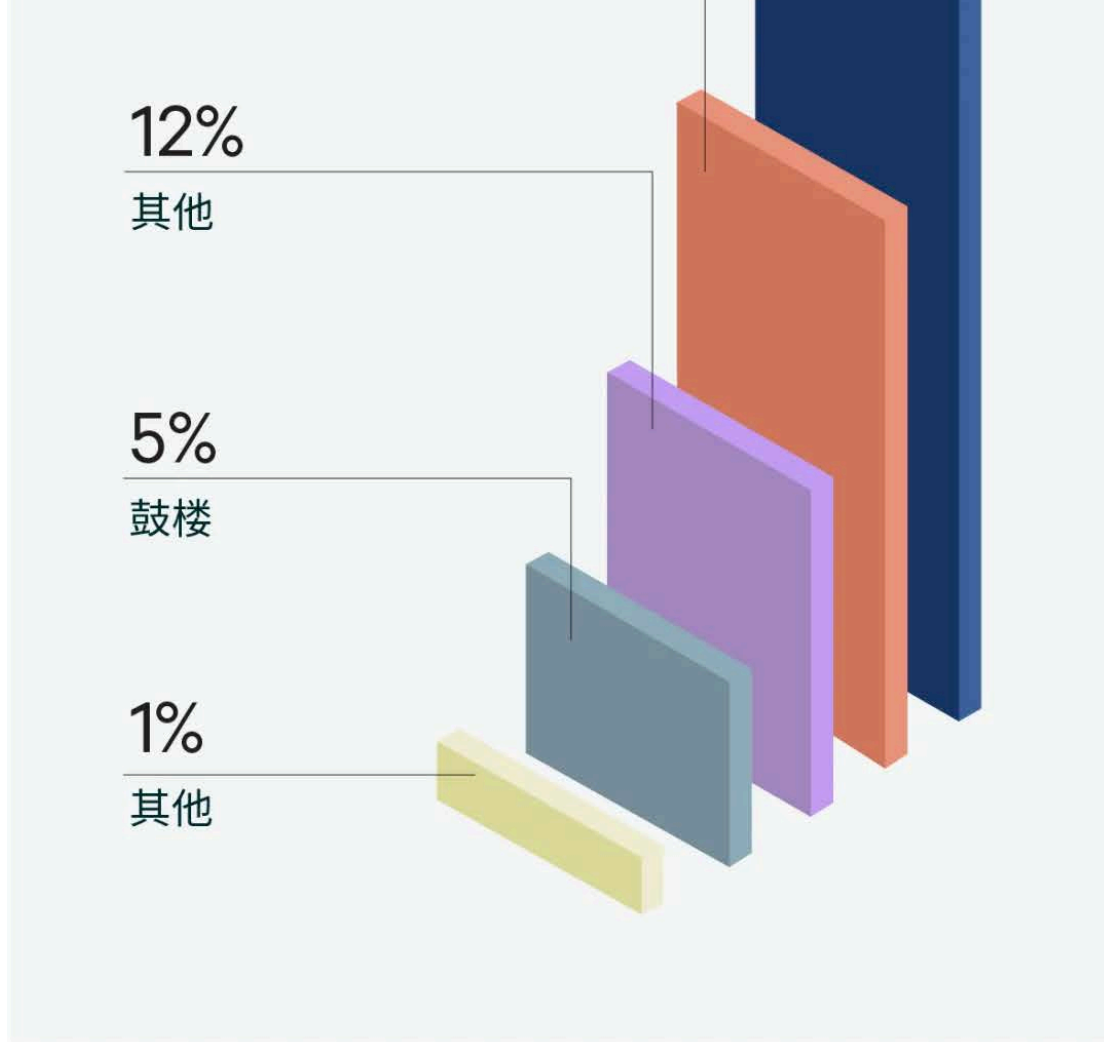
市场新租需求区域分析 按租赁面积

59%

河西

24%

新街口



“ ”

2026年第三季度，南京办公楼市场在新增供应推动下竞争进一步加剧，但净吸纳量回升反映出需求韧性仍在。未来六个月，约19.3万平方米新增供应计划入市，市场短期内仍将面临一定去化压力。不过，金融、专业服务及TMT行业扩张需求有望持续支撑市场表现。随着2027年供应增量明显减少，供需关系预计逐步趋于平衡，为市场后续修复创造条件。在此过程中，兼具产品竞争力、运营能力及成本优势的项目有望获得更多租户青睐。



CBRE南京办公楼租赁交易负责人
刘承阳

优质零售物业市场

RETAIL



优质项目集中开业 体验消费持续升温

2026年第三季度

新增供应

22.6 万平方米

净吸纳量

17.2 万平方米

空置率

5.1 %

首层平均租金

21.6 人民币/天/平方米

2026年第三季度，南京零售物业市场迎来供应小高峰，两个新项目合计带来约22.6万平方米新增供应。其中，鼓楼板块迎来南京华贸中心的开业，而夫子庙板块则迎来南京光环花园城的入市。受新增供应影响，全市净吸纳量录得17.2万平方米。

需求方面，**餐饮业态仍为市场主力，占比达48%**。其中，亚洲餐饮、地方菜系及火锅品类构成本季餐饮需求的主要支撑。与此同时，咖啡茶饮赛道延续扩张趋势，0566咖啡及裕莲茶楼旗下品牌山泉制茶所相继入驻德基广场；卡旺卡和古茗则延续上季度开设首店后的扩张趋势，持续在南京市场拓店。

零售业态紧随其后，占比达42%。其中，服饰品类占比约24%，继续保持领先地位；运动户外则以约11%的占比成为最活跃的细分赛道。波司登AREAL、The North Face、Montbell等国内外运动品牌通过首店、旗舰店及形象店等形式持续加码南京市场，反映出运动消费热度仍然保持高位。与此同时，美妆护肤成为本季度值得关注的新增长点，闻献、Blending捕岚、浴见、Fenty Beauty等本土香氛、个护及国际美妆品牌集中布局核心商业项目，推动存量购物中心新一轮品牌升级与业态调改。

服务业态占比提升至10%。其中，娱乐健身业态表现尤为突出，占整体成交的6%。攀岩、棒球、格斗、健身等体验型场馆在新开业项目和成熟购物中心中持续扩张，反映出消费者对健康生活方式、社交互动及沉浸式体验的需求不断增强。

截至季末，受新项目影响，全市空置率环比上升0.8个百分点至5.1%。租金方面，全市首层平均租金环比下降1.1%，至每天每平方米21.6元。

市场新租需求行业分析 按新店数量



48%

餐饮



24%

服饰



6%

娱乐健身



4%

生活方式



4%

美妆护肤



3%

珠宝配饰



2026年第三季度，南京零售物业市场迎来多个新项目入市，为市场注入新活力。项目凭借差异化定位和品牌组合，进一步带动运动户外、美妆护肤及体验消费等业态加速集聚。未来六个月，市场预计新增供应约10万平方米。随着存量项目持续调改升级及首店经济效应延续，运动体验、宠物经济、二次元等体验型业态预计保持活跃，市场需求有望平稳释放。与此同时，市场竞争将逐步从规模扩张转向品牌内容运营与消费场景打造，推动运营方通过精细化运营持续提升项目竞争力。预计全年市场整体运营表现将保持稳健。



CBRE南京分公司董事总经理兼
战略顾问部负责人

王飞

免责声明

除特别注明或提示，该报告内容仅供客户在双方委托所适用之目的适用。相关信息和内容仅供客户参考之用，不作为唯一决策依据。以世邦魏理仕所知，报告中信息来源真实，准确，合法且无误导，不存在侵犯第三方知识产权的情形。阅读者如参考、使用或依赖报告中包含之信息以及结论，请了解并知晓信息采集，使用以及结论做出过程中的相关假设和前提，以及相应的约束条件以及保留意见。除非协议中另有约定，报告的任何部分不得在未经世邦魏理仕授权的情况下公开或者披露给第三方。世邦魏理仕不对客户 and 任何第三方使用或依赖以上信息，或者/以及作出商业决策而导致任何损失和费用或导致的任何其他后果承担任何责任。客户违反合同约定将报告提供或者披露给第三方而给世邦魏理仕造成损失的，世邦魏理仕保留追索的权利。



收录于 市场回顾与展望