

宁波写字楼市场月报

2019年4月



2019-5-1

宁波沃德房地产投资咨询有限公司

一、宁波写字楼市场概况

土地供需情况： 本月有 2 宗商服用地成交。

写字楼供需情况： 截止 2019 年 4 月底，宁波市六区写字楼库存可售面积约 128 万方，本月新增供应 2.4 万方，写字楼成交面积约 3.68 万方，环比上涨 53%，成交均价约 10197 元/m²，环比下跌 8%。

二、商服土地供需市场概况

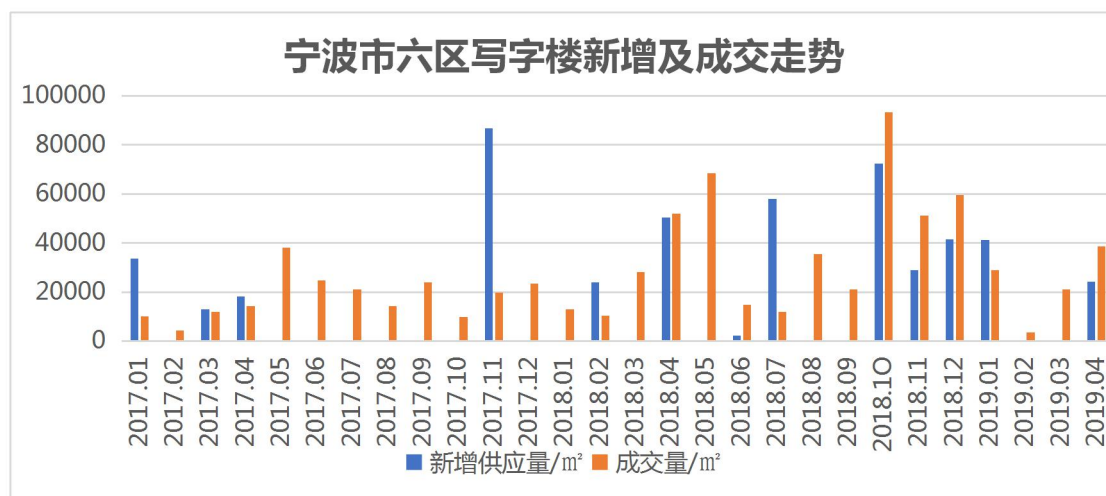
1、商服土地成交情况

地块名称	用地性质	占地面积(m ²)	容积率	建筑面积(m ²)	成交楼面价(元/m ²)	竞得单位	成交时间
鄞州区 JS-15-L4(姜山镇曙光村 2 号商业) 地块	商服	4536	1.8	8165	3060	宁波市维里置业有限公司	2019.4.4
江北区 I-3c(轨道 4 号线双东路站) 地块	商服	6982	1.5	10473	5280	宁波轨道交通绿城置地有限公司	2019.4.15

本月共 2 块（商服）土地成交，来自鄞州区和江北区。

三、宁波市六区写字楼市场行情

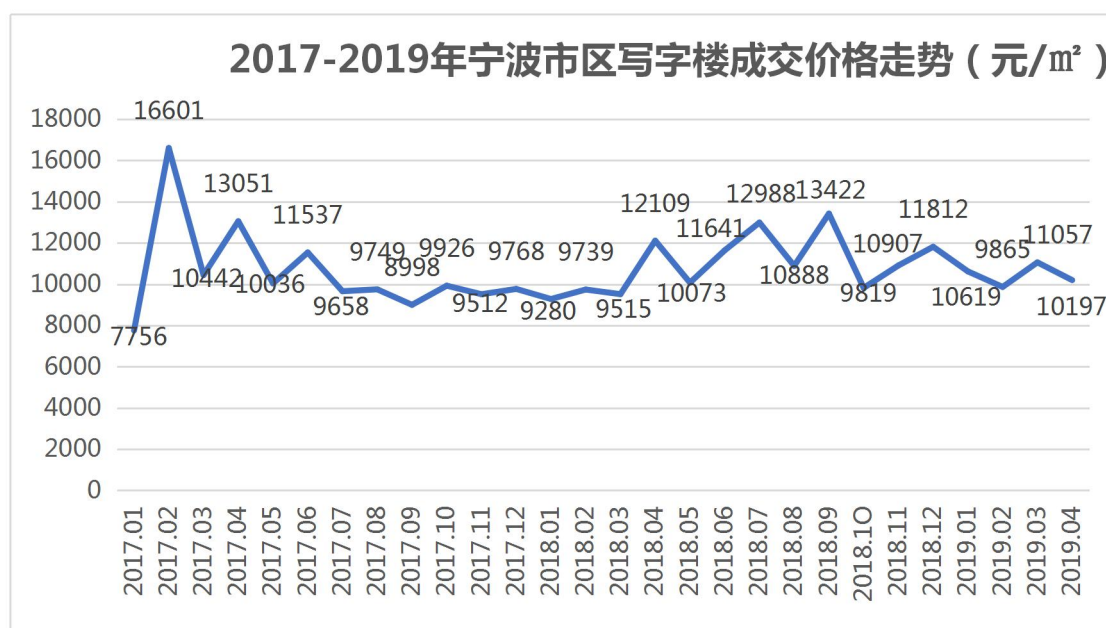
1、写字楼市场供求走势



本月写字楼供求走势来看，本月新增供应面积 24207 m²；本月写字楼成交面积 36765 m²，环比需求量上涨 53%；其中成交项目为宁波新材料国际创新中心，成交 37 套、金隅大成国际成交 33 套、国贸中心成交 28 套。

（源数据来自宁波透明售房网，仅供参考）

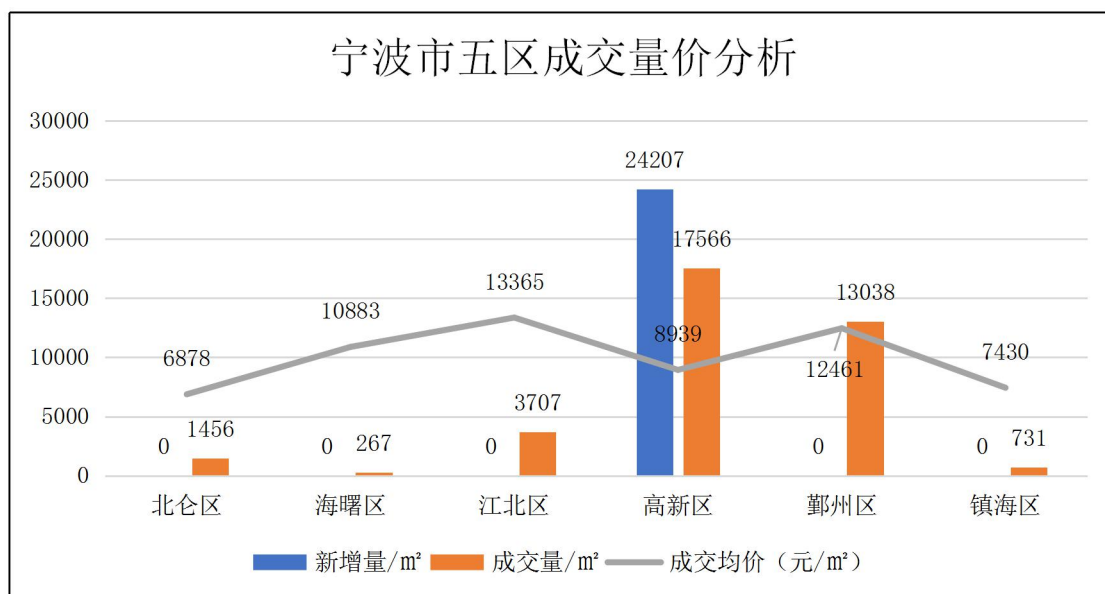
2、写字楼市场价格走势



销售价格方面，本月写字楼销售均价约 10197 元/m²，环比下跌 8%。

3、各区域写字楼供求走势

本月成交量上涨，成交均价环比有所下跌；高新区成交 1.76 万方，为宁波新材料国际创新中心和迪信通 E10 广场，鄞州区紧随其后成交 1.3 万方，为国贸中心；江北区本月成交均价 13365 元/m²，排行本月榜首。

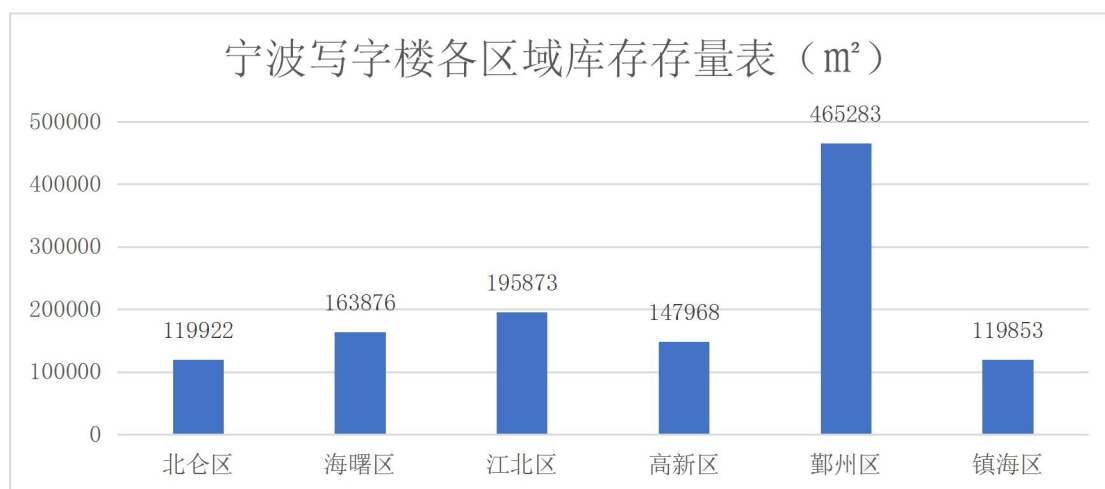


4 月份成交个案量价情况

项目名称	区域	板块	成交面积 (m ²)	成交套数	成交均价 (元/m ²)
金隅大成时代	江北区	江北核心	1534	33	14249
宁波新材料国际 创新中心	高新区	高新区	14953	37	8612
国贸中心	鄞州区	东部新城	8460	28	8552
仙峰·环合中心	鄞州区	东部新城	2499	8	14786
博地影秀城	北仑区	北仑核心	873	6	9065
绿地 U+未来中心	江北区	洪塘	1722	7	9050
迪信通 E10 广场	高新区	高新区	1550	5	8507
华信君庭	鄞州区	潘火	719	3	9818
建设大厦	镇海区	骆驼	731	3	8426
凤凰国际商务广场	北仑区	北仑核心	584	2	6664
美洲大厦	鄞州区	江东核心	752	2	11776
金达利 21 码头	海曙区	海曙北	267	1	11868
宁波绿地中心	江北区	江北核心	451	1	21013
宁波智慧园	高新区	高新区	1063	2	8593
宁波中心大厦	鄞州区	东部新城	395	1	16431
银亿东岸	鄞州区	江东核心	214	1	10393

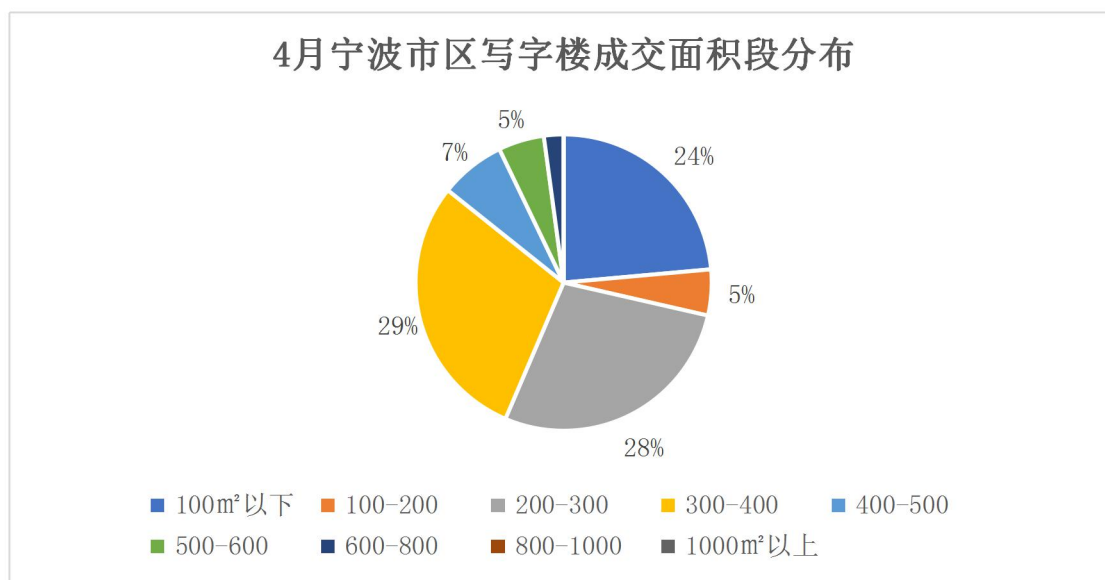
(源数据来自宁波透明售房网，以上量价仅供参考)

4、4月份写字楼存量分析



从市场存量上看，鄞州区存量最大，主要包含了原有的江东区，存量高达约 46 万方；江北区排名第二，存量约 19 万方；位居第三的是海曙区，存量约 16 万方；其次为高新区，存量约 14.8 万方，北仑区和镇海区存量分别约 11.9 万方、12 万方。

5、写字楼产品面积段需求分析



从产品面积段成交来看，本月写字楼产品成交面积段基本集中是在 300 m²-400 m²，占比总成交的 29%；排名第二的是 200-300 m²，占 28%；企业需求量正在逐步扩大。

6、宁波主城区写字楼项目月成交面积、成交金额 TOP10

A . 4 月写字楼成交面积排行 T O P 10

排名	项目名称	区域	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
第 1 名	宁波新材料国际创新中心	鄞州区	14953	8612
第 2 名	国贸中心	鄞州区	8460	8552
第 3 名	仙峰环合中心	鄞州区	2499	14786
第 4 名	绿地 U+未来中心	江北区	1722	9050
第 5 名	迪信通 E10 广场	鄞州区	1550	8507
第 6 名	金隅大成时代	江北区	1534	14249
第 7 名	宁波智慧园	鄞州区	1063	8593
第 8 名	博地影秀城	北仑区	873	7065
第 9 名	美洲大厦	鄞州区	752	11776
第 10 名	建设大厦	镇海区	731	7426

(源数据来自宁波透明售房网，以上数据仅供参考)

B . 4 月写字楼成交总金额排行 T O P 10

排名	项目名称	区域	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)	成交总价 (万)
第 1 名	宁波新材料国际创新中心	高新区	14953	8612	12877
第 2 名	国贸中心	高新区	8460	8552	7235
第 3 名	仙峰环合中心	鄞州区	2499	14786	3695
第 4 名	金隅大成时代	江北区	1534	14249	2186
第 5 名	迪信通 E10 广场	高新区	1550	8507	1938
第 6 名	绿地 U+未来中心	江北区	1722	9050	1558
第 7 名	宁波智慧园	高新区	1063	8593	1085
第 8 名	宁波绿地中心	江北区	451	21013	948
第 9 名	美洲大厦	鄞州区	752	11776	886
第 10 名	博地影秀城	北仑区	873	7065	791

(源数据来自宁波透明售房网，以上数据仅供参考)

7、小结

“冰封”的春节假期过后，宁波写字楼呈现出了明显的回暖迹象。企业节后置业需求的回升，写字楼市场回暖的动力也将有一定提升。；本月新增供应 2.4 万方，成交 3.7 万方。从成交面积段来看，大面积户型段需求旺盛，200-300 m²和 300-400 m²尤为明显。

