重庆

写字楼与零售市场概况

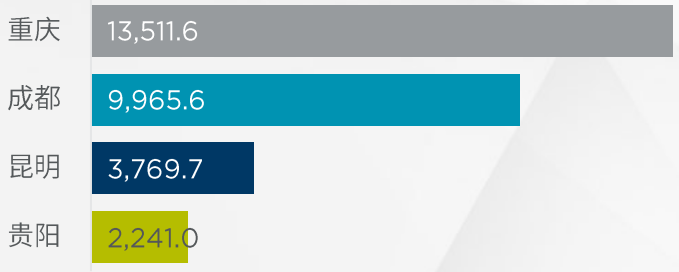
2022年第三季度



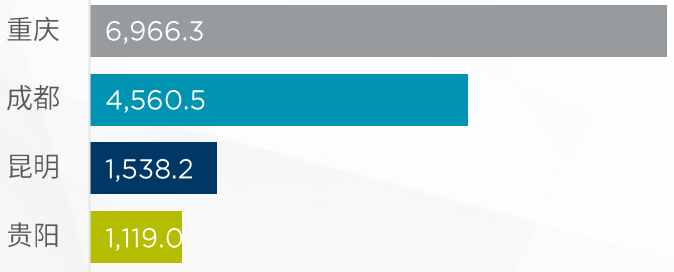
CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

重庆宏观经济概况

地区生产总值 (亿元)
2022年H1



社会消费品零售总额 (亿元)
2022年H1



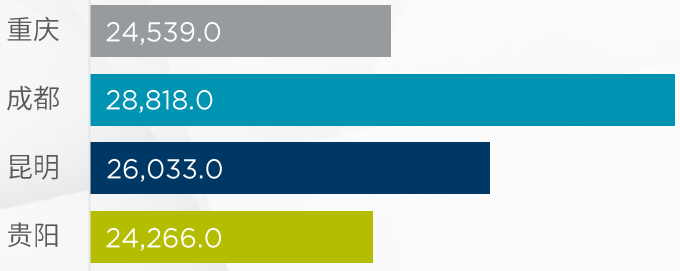
2021年人口 (百万)
2021年



第三产业增长率
2022年H1

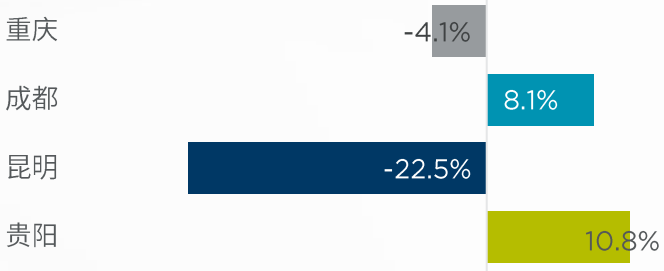


城镇居民人均可支配收入 (元)
2022年H1



* 中国居民可支配收入按扣除相关税收和强制性社会保障缴款后的总收入计算。

房地产开发投资增速
2022年H1



来源：重庆统计局

主要地块成交情况

区域	竞得方	成交时间	土地用途	土地面积（平方米）	总价（百万元）	容积率	楼面价（元/平方米）	地块编号
沙坪坝区	重庆科学城城市建设集团有限公司	2022年第三季度	商业/办公用地	43,768.1	197.0	≤1.5	3,000.1	A18-2-1/04
渝北区	中海地产集团有限责任公司	2022年第三季度	住宅用地	133,804.0	1,474.2	≤1.6	7,015.8	F10-1/03、F08-1-2/04、F05-3/03
九龙坡区	重庆招商致远房地产开发有限公司	2022年第三季度	综合用地(含住宅)	115,535.4	2,574.3	≤3.1	7,200.1	K01-1-1/09、K01-1-3/09、K01-1-2/09、K05-1/07
巴南区	重庆伟杰钢铁有限公司	2022年第三季度	工业用地	16,762.0	9.1	≥0.6	900.9	A52/03地块(部分二)
南岸区	国瑞阳光地产开发集团有限公司	2022年第三季度	住宅用地	16,406.0	186.7	≤1.6	7,000.0	I12-6-2/05

来源: 重庆国土资源和房屋管理局, 戴德梁行研究部

01

甲级写字楼市场概况



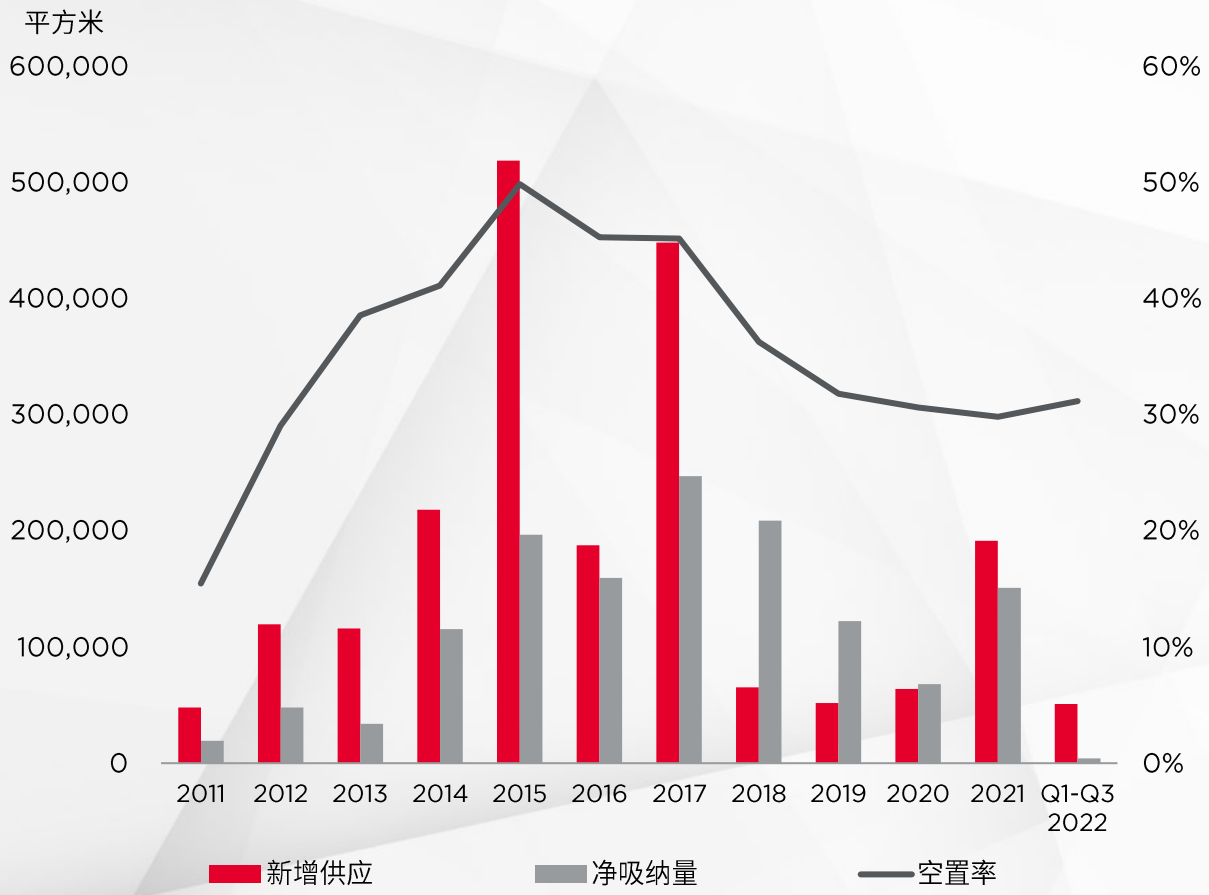
OFFICE

重庆写字楼市场

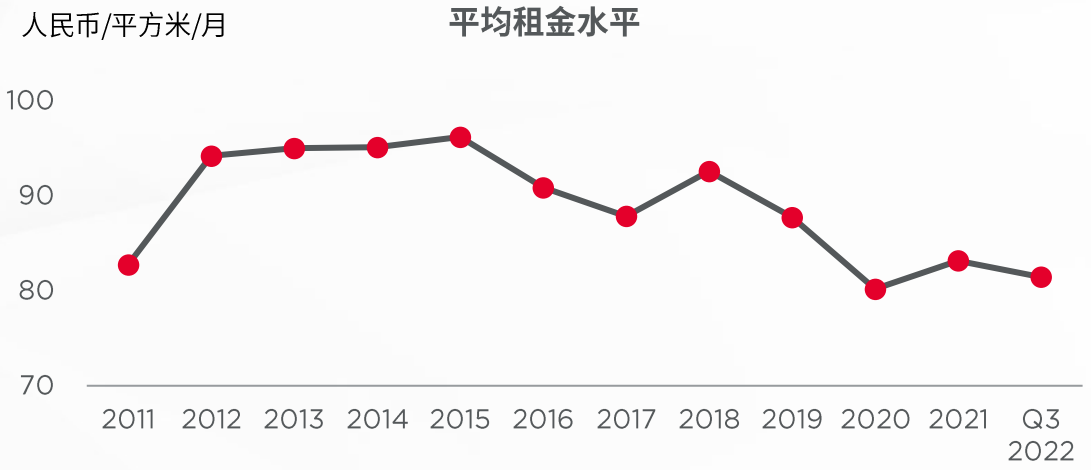
主要市场指标

存量（平方米）	新增供应（平方米）	平均租金（元/平方米/月）	空置率	净吸纳量（平方米）
2,305,172	0	81.44	31.21%	7,343
环比	同比	环比	环比	同比
—	↓	↓	↓	↓

新增供应，净吸纳量和空置率



平均租金水平



来源: 戴德梁行研究部

写字楼市场各区域概况

九大核心区域

总存量

2,305,172平方米

核心区域	平均租金（元/平方米/月）	空置率
解放碑	78.5	40.2%
大石化	72.8	27.0%
江北嘴	90.0	22.8%
观音桥	73.0	16.0%
南坪	57.0	40.0%
新牌坊	85.0	27.0%
杨家坪	78.0	24.0%
沙坪坝	76.0	60.0%
照母山	96.0	58.0%

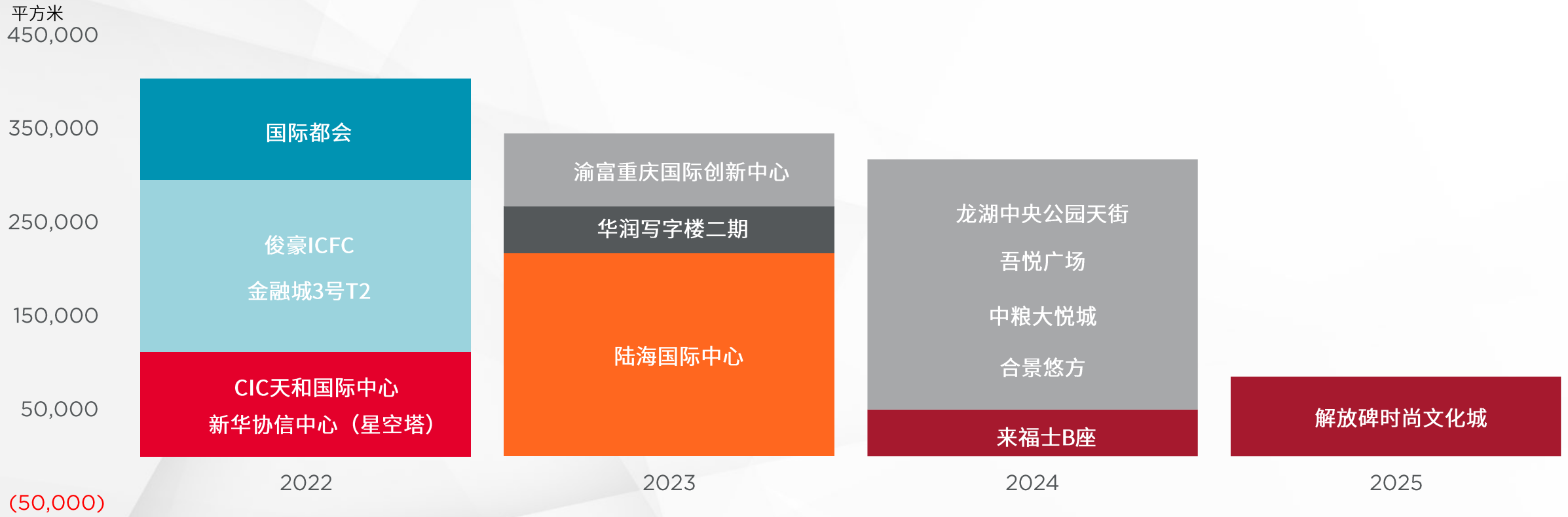
注：“平均租金”指基于建筑面积计算的写字楼租金面价（元/平方米/月）。

来源: 戴德梁行研究部



重庆写字楼市场

未来供应（2022-2025）



来源: 戴德梁行研究部

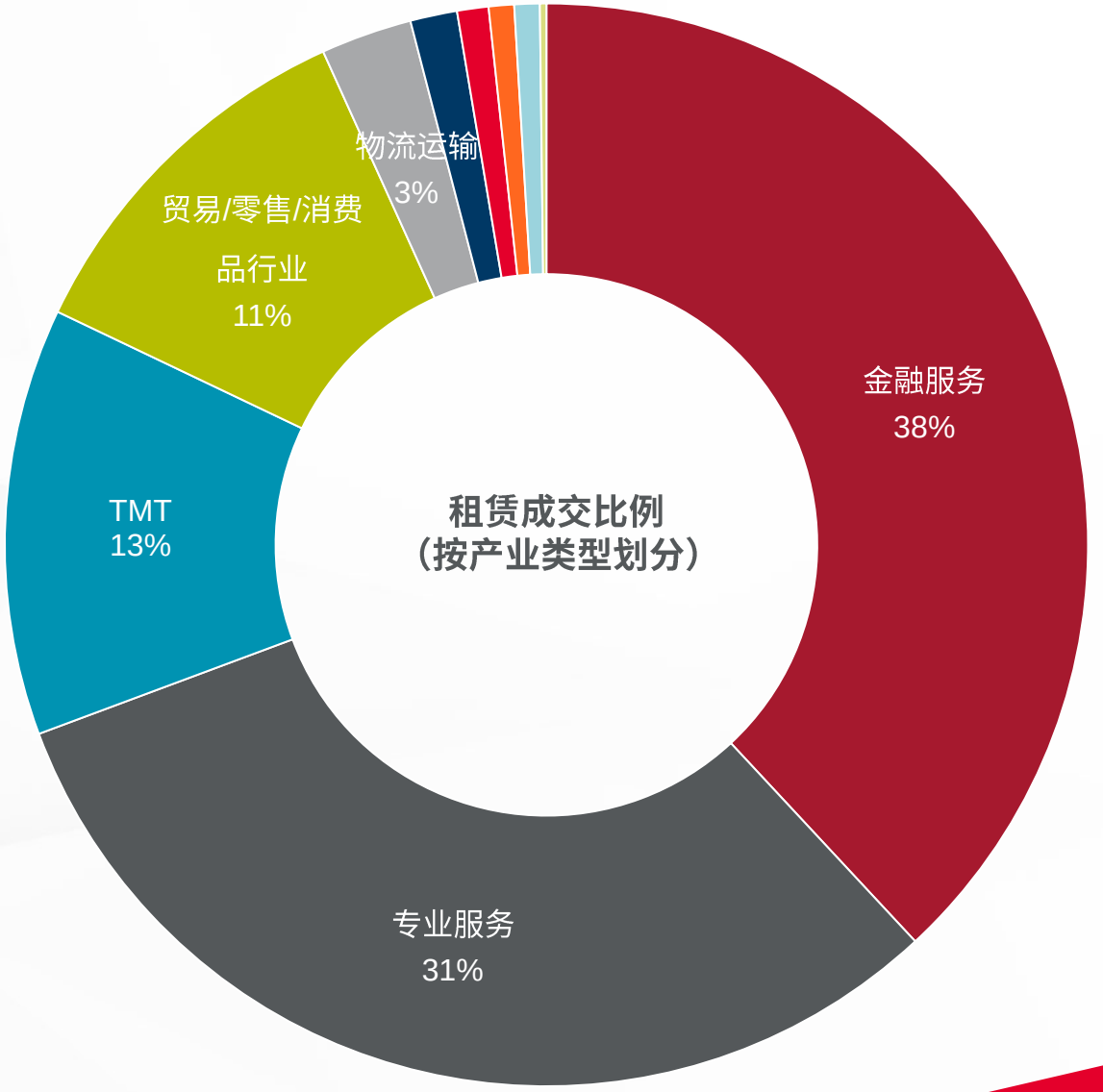
重庆写字楼市场

租赁成交

主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积（平方米）
企业天地5号楼	大石化	普益财富	1,500
来福士	解放碑	平安普惠	1,200
海航保利中心	解放碑	大童保险	1,070
IFS T1	江北嘴	华融消费金融	1,000
光环中心B座	照母山	爱立信	1,000

来源: 戴德梁行研究部



重庆写字楼市场

市场总结

概况

- 本季度，未来供应项目依然延迟入市，重庆未有新增甲级写字楼供应市场，市场存量维持在2,305,172平方米。
- 受持续高温、新冠疫情下区域静默管理等因素影响，三季度成交的租赁交易较往年同期减少，净吸纳量录得7,343平方米，同比下降28.17%；部分租户出于降本增效或业务发展战略调整等因素的考虑，选择搬到租金更便宜的其他甲级楼宇，这也导致成交类型多为搬迁，搬迁类约占整体成交的42.07%，全市空置率环比微降0.32个百分点至31.21%。
- 由于市场整体需求放缓，去化周期明显拉长，业主推出特价房源等措施来激励成交，季末全市甲级写字楼平均租金环比下降0.58%至81.44元/平方米/月。

展望

- 重庆甲级写字楼未来供应65%主要集中在江北嘴、观音桥、中央公园等北区市场。结合目前基建配套的进展，江北嘴有望在四季度迎来俊豪ICFC、金融城3号T2两个代表性项目入市，体量大约18.4万平方米。
- 市场进入充分竞争的阶段，部分业主考虑引入联合办公等写字楼运营商加速去化，或将推出更多特价房源，短期内市场租金承压。
- 重庆金融业稳步发展，对办公面积的需求持续旺盛，尤其是业务状况良好的保险公司营业部，借助金融理财产品的上升势头，未来将有更多升级搬迁需求。





02

优质零售市场概况



RETAIL

重庆零售市场

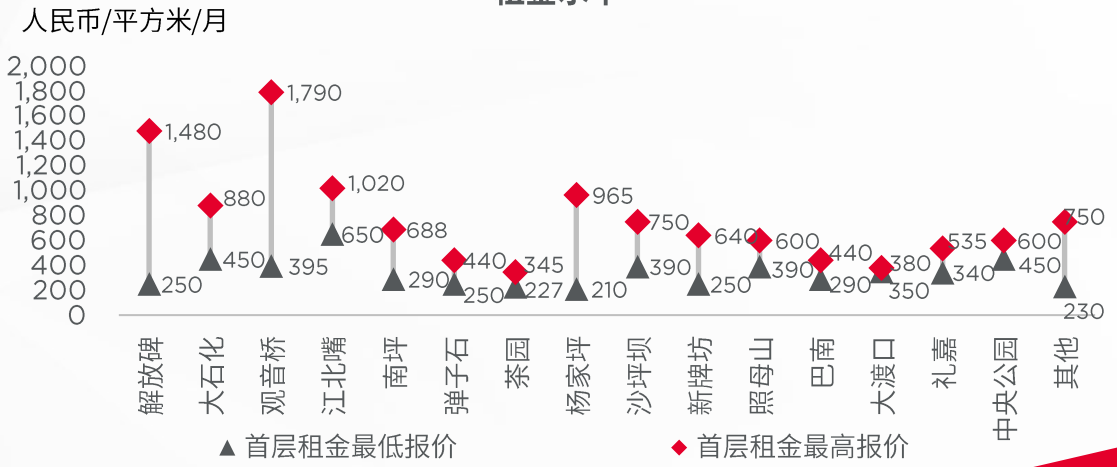
主要市场指标

存量（平方米）	新增供应（平方米）	平均租金（元/平方米/月）	空置率	净吸纳量（平方米）
6,359,000	0	210-1,790	10.32%	-8,426
环比	同比	环比	环比	同比
—	↓	↓	↑	↓

新增供应, 净吸纳量和出租率



租金水平



来源: 戴德梁行研究部

零售市场各区域概况

多个核心区域

总存量

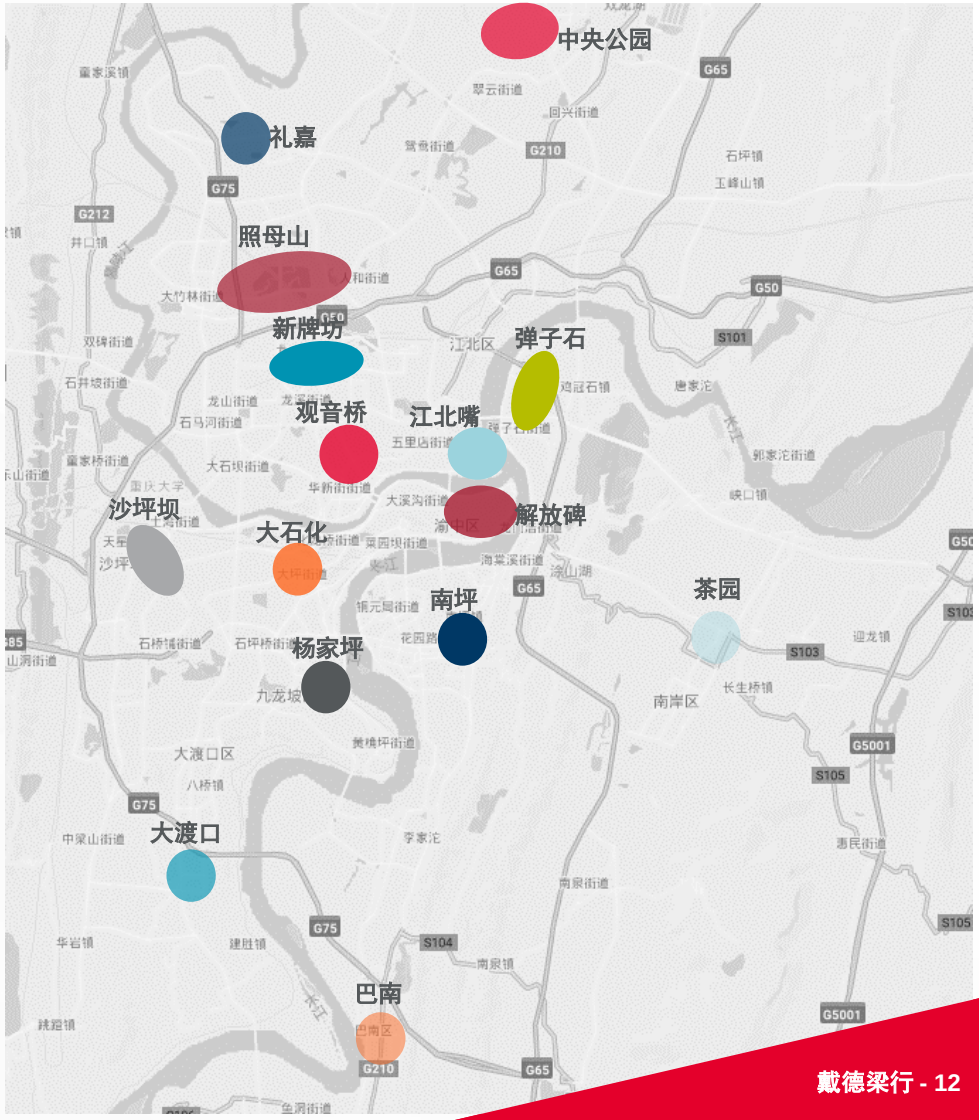
6,359,000平方米

核心区域	存量（平方米）	平均租金（元/平方米/月）	空置率
解放碑	715,000	776.67	27.35%
大石化	513,900	637.00	7.57%
观音桥	518,000	926.86	5.56%
江北嘴	110,000	849.00	3.00%
南坪	536,000	421.75	5.06%
弹子石	200,000	337.67	9.60%
茶园	130,000	292.00	4.50%
杨家坪	508,000	599.67	14.50%

核心区域	存量（平方米）	平均租金（元/平方米/月）	空置率
沙坪坝	434,000	498.25	7.59%
新牌坊	553,000	415.50	9.37%
照母山	520,000	458.75	9.00%
巴南	177,000	367.00	2.00%
大渡口	247,700	364.00	7.63%
礼嘉	135,000	437.00	3.80%
中央公园	444,000	532.33	7.86%
其他	617,400	356.17	11.35%

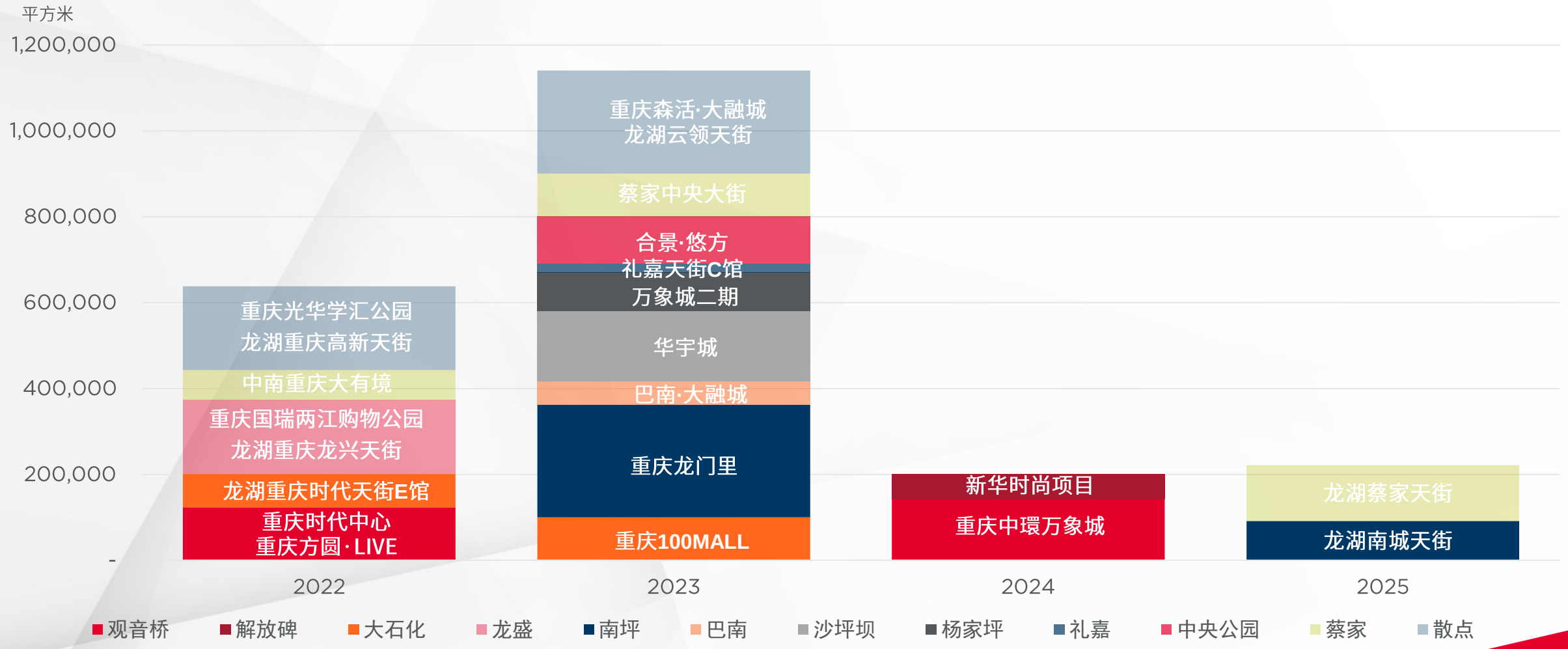
注：“平均租金”指基于使用面积的首层报价（元/平方米/月），不包含物业管理费和推广费等。

来源: 戴德梁行研究部



重庆零售市场

未来供应（2022-2025）



来源: 戴德梁行研究部

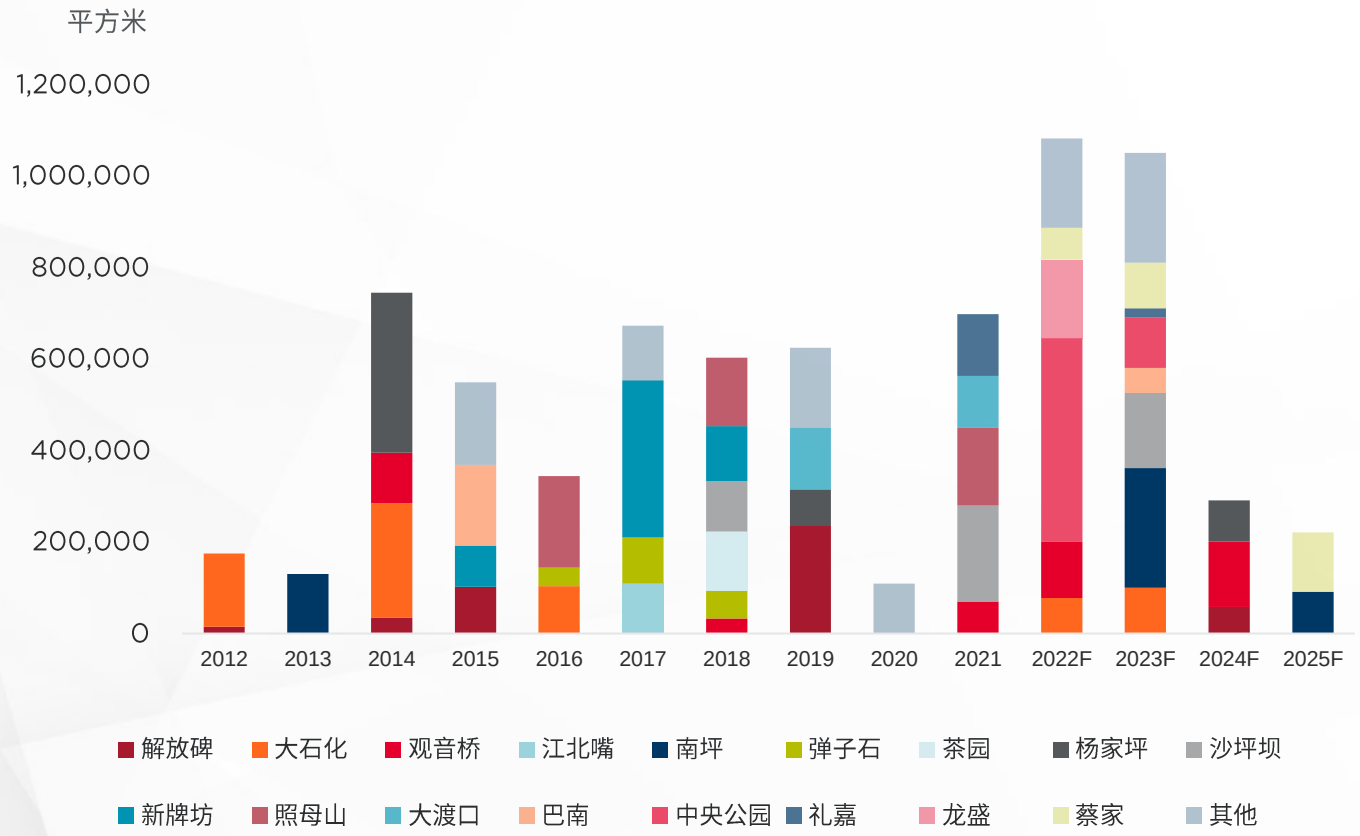
重庆零售市场

未来供应和租赁成交

主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积（平方米）
星光68广场	观音桥	Gucci	620
重庆时代广场	解放碑	MaxMara	310
龙湖时代天街	大石化	19唤新数码旧物交易站	100
龙湖时代天街	大石化	Cole Haan	100

新增供应（按各区域市场划分）



来源: 戴德梁行研究部

重庆零售市场

市场总结

概况

- 三季度，重庆市场发展整体保持平稳，未有新增优质零售物业入市，优质购物中心存量维持在636万平方米。
- 受部分项目调场影响，空置率小幅度上浮至10.32%，环比增长0.13个百分点。租金表现稳定，最优层平均租金为568.81元/平方米/月，环比微弱下降0.09%。
- 多家购物中心业态更新迭代，如重庆时代广场的MaxMara全新精品店和星光68广场的GUCCI精品店皆于本季度揭幕，解放碑国泰广场陆续开出NO NAY精品咖啡重庆首店、茅台冰淇淋快闪店等，龙湖时代天街则迎来Charlotte Tilbury、Cole Haan等重庆首店开业。

展望

- 重庆来福士购物中心迎来开业三周年，进行了大规模调改，未来重庆首家乐高品牌旗舰店、MUJI重庆首家大型店、开心麻花8剧场、重庆首家3in1华为智能生活馆将陆续亮相。
- 西南最大、重庆第2家山姆会员店于本季度亮相重庆九龙坡，仓储会员店凭借低价优质的商品吸客，依靠会员费盈利，已成为传统商超的学习对象，未来或将有更多商超在渝布局会员店，竞争将进入白热化。
- 未来供应方面，若按照当前供应计划来看，本年度，重庆预计还将陆续迎来约63.8万平方米的新增供应，主要集中在江北、渝北、北碚等北区市场。





张裕鹏 Gavin Tjong
华西区董事总经理
gavin.yp.tjong@cushwake.com

魏晓龙 Mars Wei
重庆公司总经理
mars.xl.wei@cushwake.com

贾萱 Ivy Jia
华西区研究部主管
ivy.jia@cushwake.com

李燕 Lydia Li
重庆研究部助理经理
lydia.li2@cushwake.com



中国重庆市渝中区民生路235号海航保利国际中心39楼
Tel : +86 23 6383 8405
www.cushmanwakefield.cn
微信公众号：DTZ_China

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用，并非对报告中所载市场或物业的全面描述。报告中所引用的来自公告渠道的信息，尽管戴德梁行相信其可靠性，但该等信息并未经戴德梁行核实，因此戴德梁行不能担保其准确和全面。对于报告中所载信息的准确性和完整性，戴德梁行不做任何明示或暗示的担保，也不承担任何责任。戴德梁行在报告中所述的任何观点仅供参考，并不对依赖该观点而采取的任何措施或行动、以及由此引起的任何风险承担任何责任。戴德梁行保留一切版权，未经许可，不得转载。

© 戴德梁行2022年

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行