

# 重庆

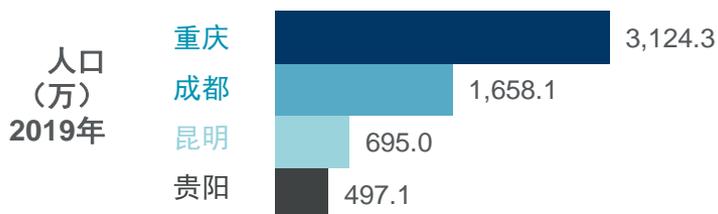
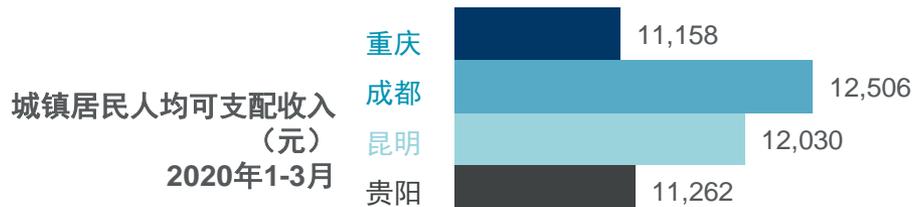
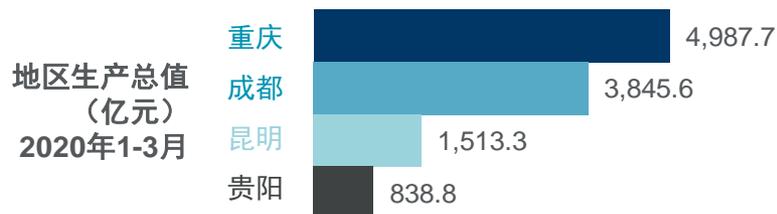
## 写字楼与零售市场概况

2020 第二季度

 CUSHMAN &  
WAKEFIELD

戴德梁行

# 重庆宏观经济概况



\*贵阳政府未公开此数据, “2.8%” 是根据1-4月信息计算所得

# 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<br>(平方米) | 总价<br>(万元) | 容积率       | 楼面价<br>(元/平方米) | 地块编号                              |
|---------|------------------|------------|-----------|---------------|------------|-----------|----------------|-----------------------------------|
| 九龙坡区大杨石 | 重庆金辉长江           | 2020-05-15 | 住宅用地      | 25,896        | 63,200     | >1且≤2     | 12,202.65      | N12-1/03                          |
| 江北区大石坝  | 保利(重庆)           | 2020-05-11 | 综合用地(含住宅) | 47,489        | 152,500    | >1且≤2.7   | 11,893.59      | G17-2/04                          |
| 南岸区茶园   | 重庆广阳岛生态城         | 2020-05-21 | 住宅用地      | 142,651       | 172,751    | >1且≤1.2   | 10,091.70      | E01-25-1/01、E01-26-1/01           |
| 江北区观音桥  | 重庆财信弘业、<br>重庆智烨  | 2020-05-12 | 住宅用地      | 14,513        | 28,400     | ≤2        | 9784.62        | A26-4/03                          |
| 南岸区茶园   | 重庆广阳岛生态城         | 2020-05-26 | 住宅用地      | 164,227       | 278,964    | ≤1.9,≤1.8 | 9,277.79       | B01-34/01、B01-35/01、<br>B02-20/01 |
| 沙坪坝区西永  | 重庆佳乐居、<br>重庆鼎铸   | 2020-06-15 | 住宅用地      | 116,773       | 132,500    | ≤1.5      | 7,564.52       | W08-3/05、W08-4/05、<br>W09-1/04    |
| 渝北区两路   | 博创城市建设开发         | 2020-05-29 | 综合用地(含住宅) | 33,492        | 37,600     | ≤2,≤1.5   | 7,053.35       | G49-1/03、G49-3/03                 |
| 沙坪坝区双碑  | 重庆永缘             | 2020-05-15 | 住宅用地      | 15,654        | 16,150     | >1且≤1.5   | 6,877.89       | E30-1/05                          |
| 南岸区南坪   | 重庆中梁泽坤恒、<br>重庆海成 | 2020-04-24 | 住宅用地      | 103,501       | 133,102    | ≥1且≤2     | 6,429.98       | K1-9-1/07                         |



CUSHMAN &  
WAKEFIELD

戴德梁行

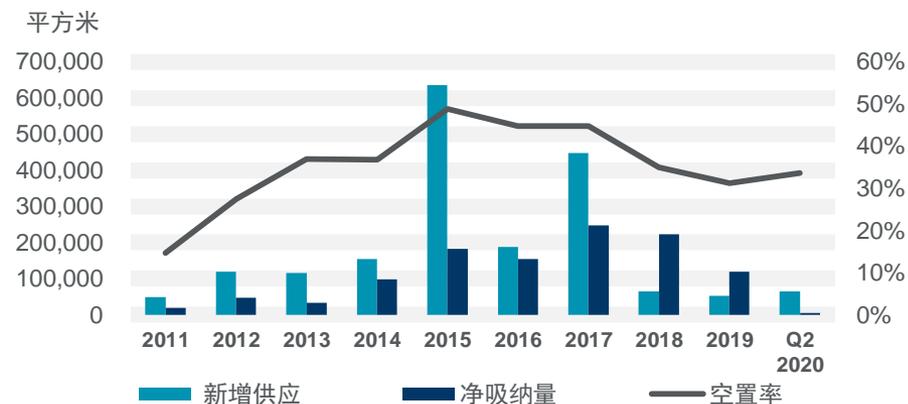
# 重庆 甲级写字楼 市场概况

# 重庆写字楼市场

## 主要市场指标

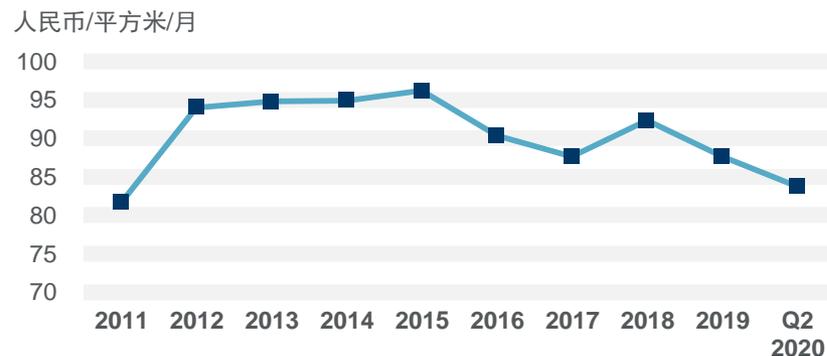
|        |                     |    |   |
|--------|---------------------|----|---|
| 存量     | 2,062,603 平方米       | 环比 | → |
| 新增供应   | 0 平方米               | 同比 | → |
| 平均租金   | 83.79 元/平方米/月       | 环比 | ↓ |
| 空置率    | 33.67%              | 环比 | ↓ |
| 净吸纳量   | 5,479 平方米           | 同比 | ↓ |
| 资本估值范围 | 12,650-17,850 元/平方米 | 环比 | ↑ |
| 预计收益范围 | 5.9—7.2%            | 环比 | ↓ |

### 新增供应, 净吸纳量和空置率



注: 2020年度的新增供应和净吸纳量为季度累计值

### 平均租金水平



# 写字楼市场各区域概况

## 七大商务区

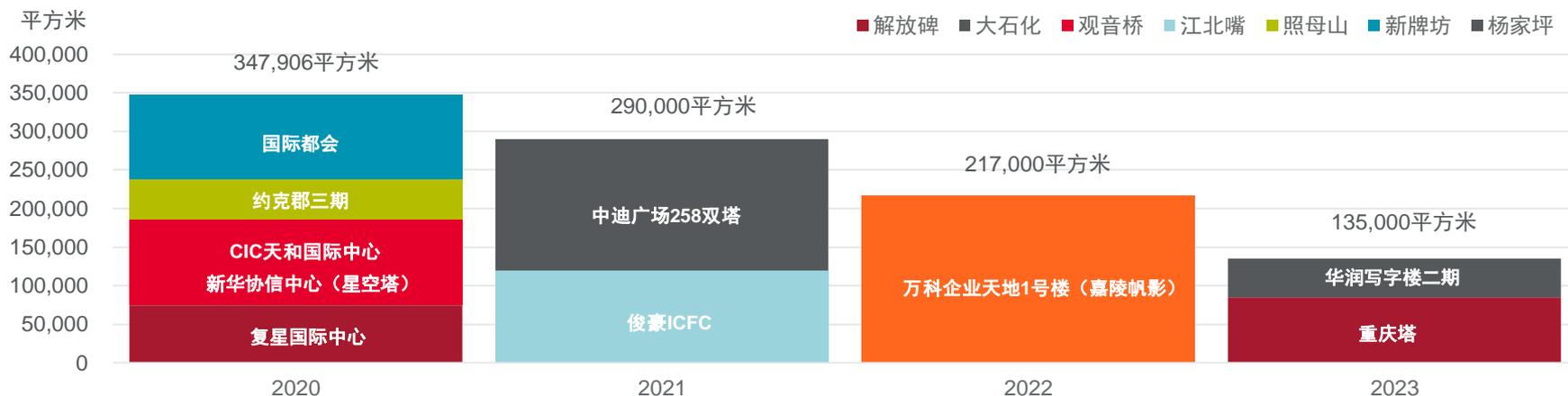
总存量: 2,062,603平方米 (2020 Q2)



# 重庆写字楼市场

## 未来供应和租赁成交

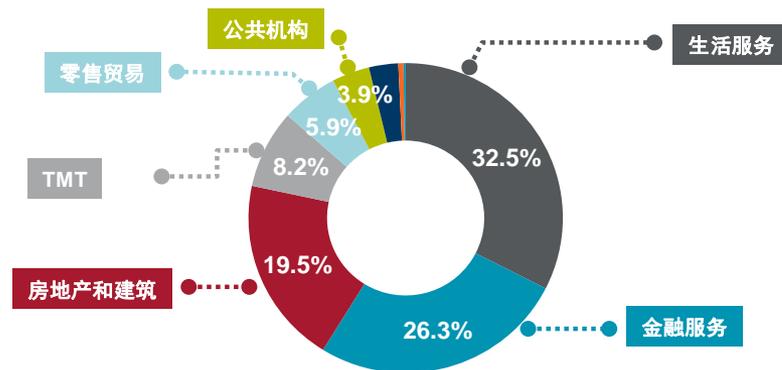
### 未来供应(2020-2023)



### 主要租赁交易

| 项目名称      | 商务区 | 租户              | 面积 (平方米) |
|-----------|-----|-----------------|----------|
| 重庆企业天地2号楼 | 大石化 | 学而思             | 15,000   |
| 国金中心T6    | 江北嘴 | 申万宏源证券有限公司重庆分公司 | 1,180    |
| 中国华融现代广场  | 新牌坊 | 招商信诺人寿保险有限公司    | 729      |

### 租赁成交比例 (按产业类型划分)



# 重庆写字楼市场

## 市场总结



### 概况

本季度，重庆甲级写字楼市场无新增供应，市场存量维持在2,062,603平方米。为应对新冠肺炎疫情影响，业主采取以价换量的策略积极去化，全市甲级写字楼空置率环比下降0.27个百分点至33.67%。



多数业主调整租金策略并提供更加灵活的免租期、精装修等条件来吸引租户，使得成交数量环比大幅增长，但由于成交类型多为搬迁，导致市场去化效果有限，本季度净吸纳量为5,479平方米，同比下降39.9%。



为节约租赁成本，租户普遍下调租金预算，业主间的竞争进一步加剧；为应对市场变化，多数业主结束观望状态，下调租金定价，使得本季度全市甲级写字楼租金环比大幅下降3.7%至每月每平方米83.79元。

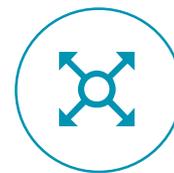


### 展望

解放碑复星国际中心预计于三季度入市，将为市场带来7.5万平方米的新增供应。该项目地处核心地段，临近地铁口，且硬件设施和相关配套齐备，因此租金定位较高，或将成为解放碑区域又一代表性项目。



为加速去化，重庆甲级写字楼降低租户的入驻门槛，缩小与次级写字楼的租金差距，并利用其在健康办公、绿色租赁等方面的优势，吸引部分乙级写字楼的租户搬迁，一些风口行业的租户抓住窗口期扩大办公规模，这将对租户结构产生一定影响。



成渝地区双城经济圈的扎实推进，带来了诸多利好消息，如成渝高铁计划提速，两地通行时间将缩短至1小时；成渝公交票务也有望在今年底实现互通，两地经贸往来将更为便利和频繁，从而促进产业协同发展，为重庆甲级写字楼带来更多发展机遇。



CUSHMAN &  
WAKEFIELD

戴德梁行

# 重庆 优质零售 市场概况

# 重庆零售市场

## 主要市场指标

|        |                      |    |   |
|--------|----------------------|----|---|
| 存量     | 5,074,600 平方米        | 环比 | → |
| 新增供应   | 0 平方米                | 同比 | ↓ |
| 平均租金   | 574.26 元/平方米/月       | 环比 | ↓ |
| 空置率    | 11.72 %              | 环比 | ↑ |
| 净吸纳量   | -93,152 平方米          | 同比 | ↓ |
| 资本估值范围 | 13,200-157,200 元/平方米 | 环比 | ↓ |
| 预计收益范围 | 4.2%-5.0%            | 环比 | → |

### 新增供应, 净吸纳量和空置率



注: 2019年度的新增供应和净吸纳量为季度累计值

### 平均租金水平

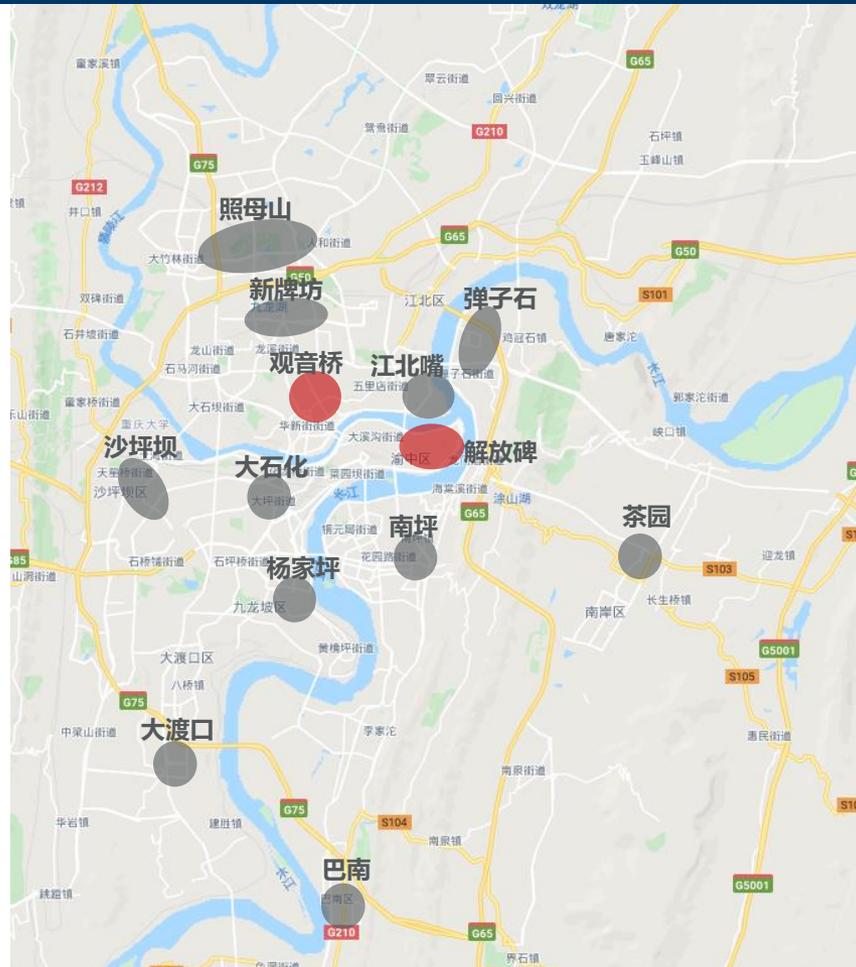


# 零售市场各区域概况

两大核心商圈，多个次级商圈

总存量: 5,074,600平方米 (2020 Q2)

|            |            |
|------------|------------|
| <b>解放碑</b> | <b>观音桥</b> |
| 71.5       | 44.8       |
| ¥ 793.3    | ¥ 868.3    |
| 25.4%      | 6.3%       |
| <b>大石化</b> | <b>杨家坪</b> |
| 51.4       | 50.8       |
| ¥ 635.0    | ¥ 616.7    |
| 7.9%       | 10.7%      |
| <b>沙坪坝</b> | <b>南坪</b>  |
| 22.4       | 65.6       |
| ¥ 443.3    | ¥ 386.0    |
| 8.0%       | 15.7%      |
| <b>弹子石</b> | <b>茶园</b>  |
| 20.0       | 13.0       |
| ¥ 325.0    | ¥ 280      |
| 6.1%       | 6.0%       |



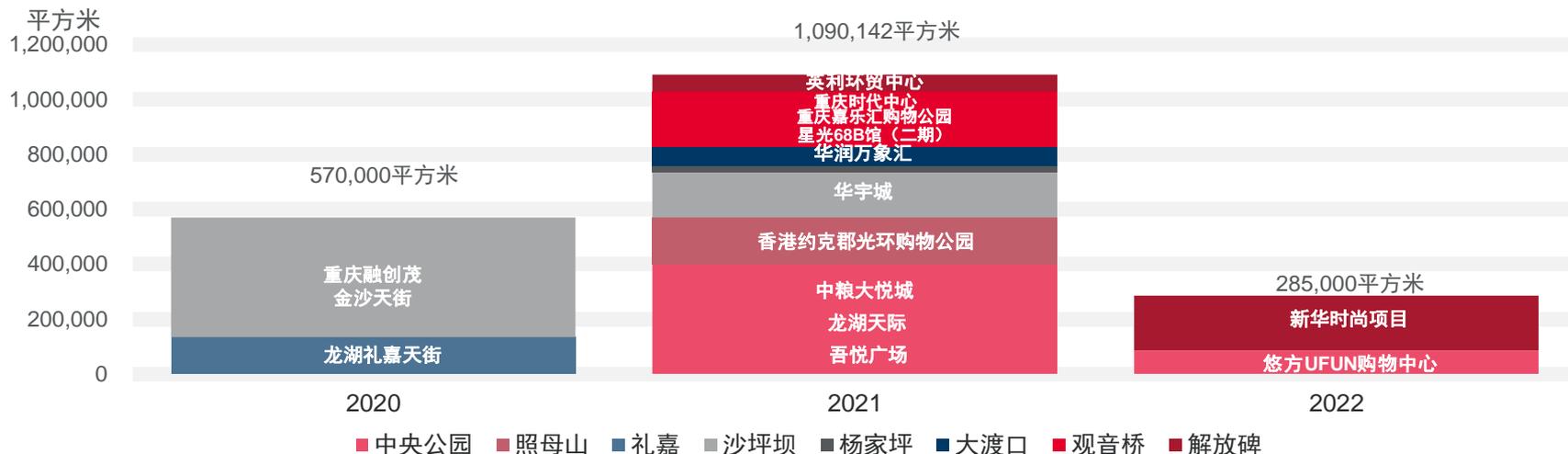
|            |            |
|------------|------------|
| <b>江北嘴</b> | <b>新牌坊</b> |
| 11.0       | 55.3       |
| ¥ 850.0    | ¥ 415.0    |
| 3.5%       | 8.6%       |
| <b>照母山</b> | <b>大渡口</b> |
| 35.0       | 13.5       |
| ¥ 403.3    | ¥ 390      |
| 13.4%      | 8.2%       |
| <b>巴南</b>  | <b>其他</b>  |
| 17.7       | 35.5       |
| ¥ 340.0    | ¥ 428.3    |
| 4.0%       | 9.0%       |

|              |
|--------------|
| 存量 (万平方米)    |
| 租金 (元/平方米/月) |
| 空置率 (%)      |

# 重庆零售市场

## 未来供应和租赁成交

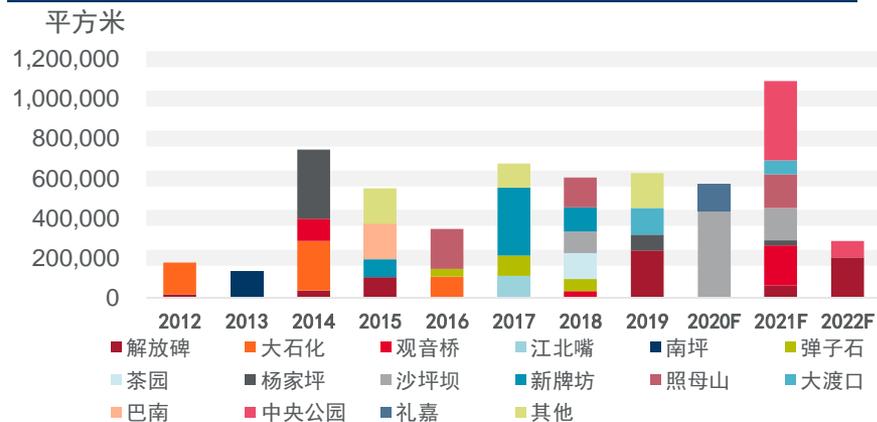
### 未来供应 (2020-2022)



### 主要新店开幕

| 项目名称 | 商圈  | 租户              | 面积 (平方米) |
|------|-----|-----------------|----------|
| 大融城  | 观音桥 | Vans重庆旗舰店&城市形象店 | 800      |
| 来福士  | 解放碑 | 星巴克臻选咖啡·酒坊      | 300      |
| 新光天地 | 新牌坊 | 大卫贝肯夏日奇趣乐园西南首展  | 100      |

### 新增供应 (按各区域市场划分)



备注: F表示估计值。

# 重庆零售市场

## 市场总结

### 概况



新冠肺炎疫情的影响仍在持续，零售商业市场尚未恢复到疫情前正常水平，品牌经营承压，招商难度加大，存量实体商业竞争激烈，使得延迟开业成为普遍选择，本季度无新增供应，全市优质商业存量维持在5,074,600平方米。



市场需求以补偿性消费为主，且消费者越发看重购物环境的卫生安全，更加谨慎地做出消费决策，叠加线上零售的分流影响，实体商家经营状况不如预期，购物中心掉铺率抬升，致使空置率环比上涨1.84个百分点至11.72%。



购物中心及时调整招商策略，提供更多铺位选择和更宽松的合同条件，行业洗牌出清加速，闭店撤场和待开业的门店数量均有所增加，租金降幅明显，环比下降1.28%至每月每平方米574.26元。

### 展望



随着国内疫情形势好转，部分筹备工作进展顺利的待开业项目确定在下半年开业，包括重庆融创茂、龙湖金沙天街、礼嘉天街等大体量项目，预计将为市场带来57万平方米的新增供应，这些优质项目也将为重庆商业注入更多创新元素。



为促进消费回暖，重庆市商务委定于5—9月在全市范围内举办“爱尚重庆·约惠夏天”消费季活动，并通过发放消费券、直播带货等形式加速线上线下融合发展；未来伴随消费信心的提振和活动覆盖面的扩大，重庆零售商业有望加速复苏。



重庆12个区县划入主城区，原主城9区为“中心城区”，渝西12区则成为“主城新区”；主城扩容有利于推动各区互联互通，加速同城化，并使重庆向西推进，扩大经济腹地和辐射范围，利好重庆商贸产业发展。

# 联系方式

**魏晓龙**

重庆公司总经理

[mars.xl.wei@cushwake.com](mailto:mars.xl.wei@cushwake.com)

**张裕鹏**

华西区总经理

[gavin.yip.tjong@cushwake.com](mailto:gavin.yip.tjong@cushwake.com)

**张晓端**

华南及华西区研究部主管

[xiaoduan.zhang@cushwake.com](mailto:xiaoduan.zhang@cushwake.com)

**吴凡一**

大中华区研究部宣传经理

[maggie.wu1@cushwake.com](mailto:maggie.wu1@cushwake.com)

**李燕**

重庆研究部高级分析师

[lydia.li2@cushwake.com](mailto: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 25 6383 8405

微信ID: DTZ\_China

[www.cushmanwakefield.cn](http://www.cushmanwakefield.cn)

## 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2020年

