



重庆

写字楼与零售市场概况

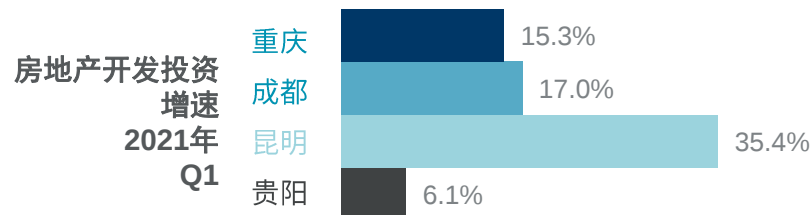
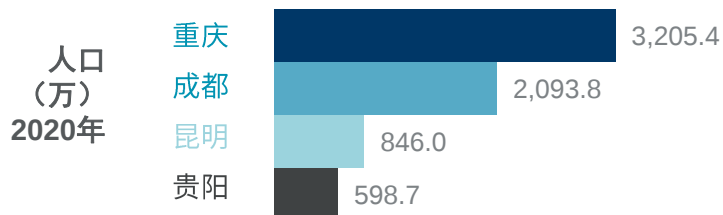
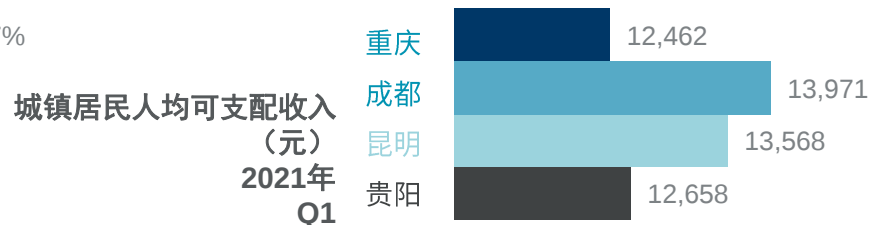
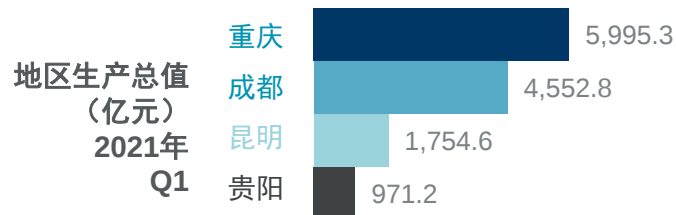
2021 第二季度



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

重庆宏观经济概况



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 (万元)	容积率	楼面价 (元/平方米)	地块编号
沙坪坝区西永	重庆招商依城	2021-04-28	综合用地	186,552	325,000	≤2.5	10,459.87	Ah10-01/04、Ah20-01-01/04、Ah20-01-02/04、Ah20-01-03/04
两江新区两路	保利	2021-04-29	住宅用地	112,000	250,000	≤1.5	15,711.37	C04-3、C07-3、C09-1、C09-5
渝北区两路	重庆蜀驰	2021-04-29	住宅用地	28,343	62,000	≤1.5	14,583.09	F27-2-1、F27-2-2
渝北区唐家沱	金科+大唐	2021-04-29	住宅用地	67,121	70,000	≤1.5	6,952.57	C3-2-2、C3-2-6
渝北区观音桥	中信	2021-04-29	住宅用地	9,512	36,400	≤2.5	15,306.97	C20-1/04
渝北区两路	融创+重庆霖楠	2021-04-29	住宅用地	54,826	119,000	≤1.5	14,470.02	F27-1/04
渝北区两路	成都兴露合能+ 成都荣崇企业管理咨询	2021-04-29	住宅用地	47,374	99,500	≤1.5	14,002.04	S24-1/02、S24-3/02
渝北区两路	西安嘉鹏+ 成都朗臻企业管理咨询	2021-04-29	住宅用地	44,486	91,000	≤1.5	13,637.25	S22-1/02、S22-3/02
渝北区两路	重庆华悦锦合	2021-04-29	住宅用地	44,460	92,000	≤1.5	13,795.17	S25-1/02、S25-2/02



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

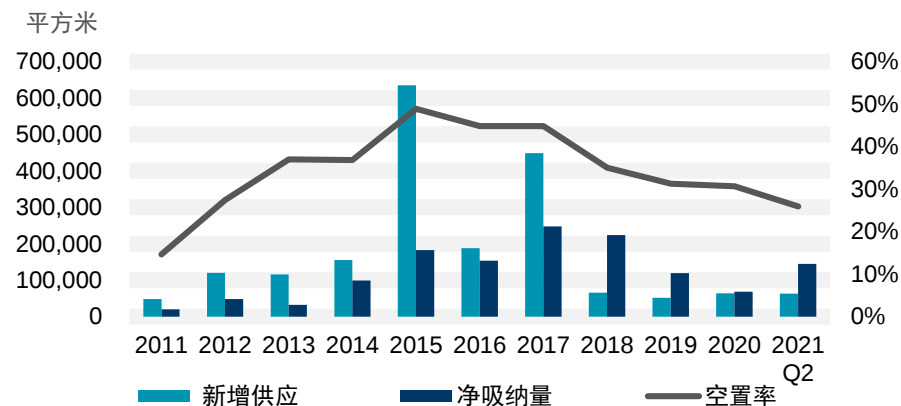
重庆 甲级写字楼 市场概况

重庆写字楼市场

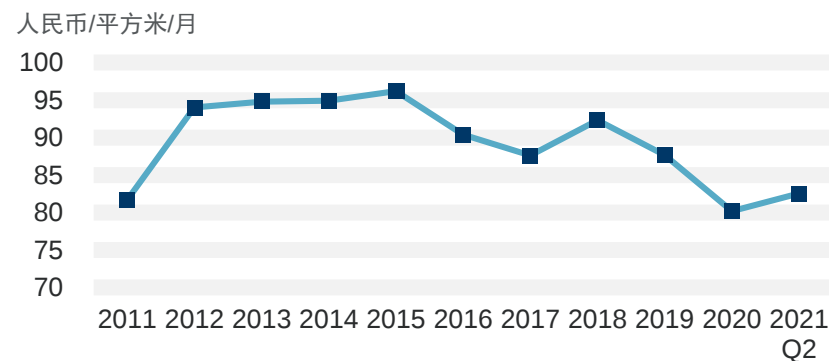
主要市场指标

存量	2,125,603 平方米	环比	→
新增供应	0 平方米	同比	→
平均租金	82.52 元/平方米/月	环比	↑
空置率	25.91%	环比	↓
净吸纳量	56,708平方米	同比	↑
资本估值范围	12,935-18,135 元/平方米	环比	→
预计收益范围	5.5—6.8%	环比	↑

新增供应, 净吸纳量和空置率



平均租金水平



写字楼市场各区域概况

八大商务区

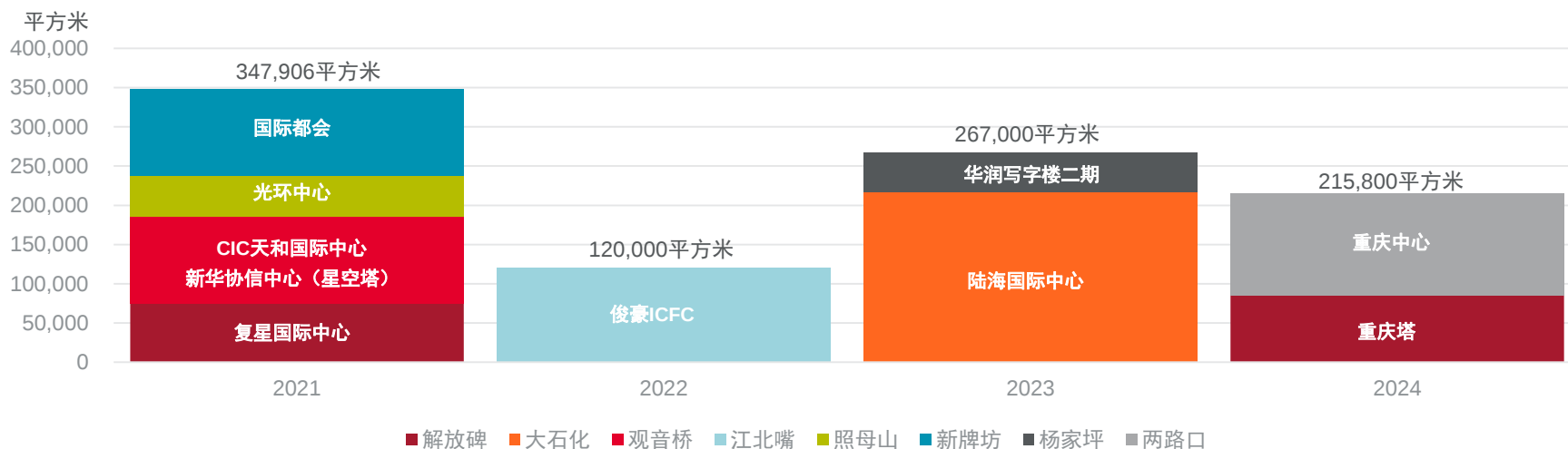
总存量: 212.56万平方米 (2021 Q2)



重庆写字楼市场

未来供应和租赁成交

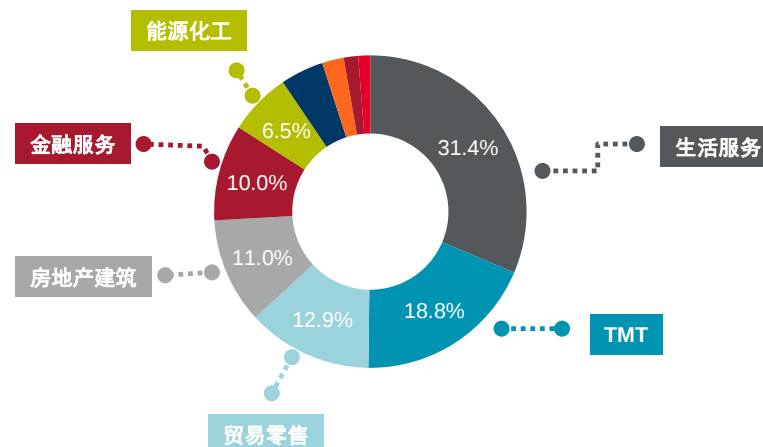
未来供应(2021-2024)



主要租赁交易

项目名称	商务区	租户	面积 (平方米)
英利国际金融中心	解放碑	劲浪体育	2,100
海航保利	解放碑	某线上教育	6,000
恒大中心	新牌坊	房车宝	2,000

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



第二季度重庆甲级写字楼无新增供应，存量维持在2,125,603平方米。



市场依旧延续活跃氛围，因疫情抑制的租赁需求持续得到释放，全市空置率环比上季度下跌2.67个百分点，至25.91%。净吸纳量达56,708平方米，虽然较上季度环比缩减35.3%，但已超过疫情前水平。



在市场持续活跃的背景下，全市租金逐步提升，环比上季度明显提升1.87%至每月每平方米82.52元。其中，城镇传统核心和重点打造的商务区解放碑与江北嘴复苏明显，租金分别上浮1.6%与4.4%，达到每月每平方米80.63元和每月每平方米90.11元。

展望



虽然部分业主考虑租户敏感度暂缓调高租金，但重庆甲级写字楼租金已呈上升趋势。随着租户认可度提升，以及未来高于市场均价的新项目入市，全市租金水平有望进一步上涨。



受运营策略调整影响，多个原计划于上半年入市的新项目继续推迟交付时间，导致下半年未来供应体量较大，为避免激烈竞争，业主或将选择错峰供应，新项目排期面临较大调整。



重庆成功举办第三届“西洽会”，签约项目359个，总额3,578.2亿元。签约项目投资方主要来自大企业，且以先进制造业为主导，绿色低碳产业也渐成热门。更多境内外优质公司来渝投资，将促进重庆产业升级，提高市场活跃度。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

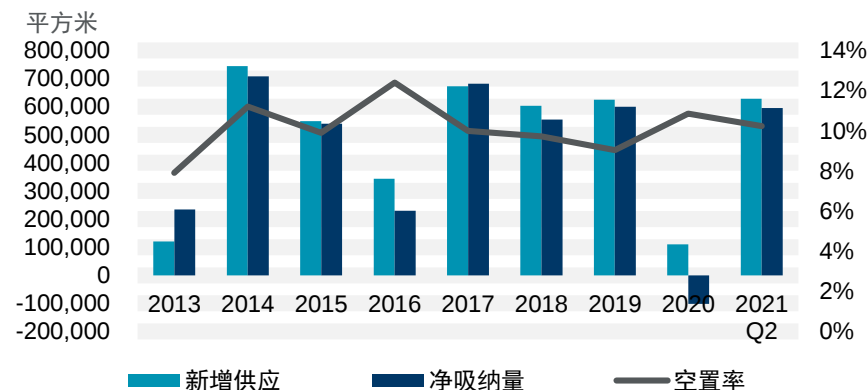
重庆 优质零售 市场概况

重庆零售市场

主要市场指标

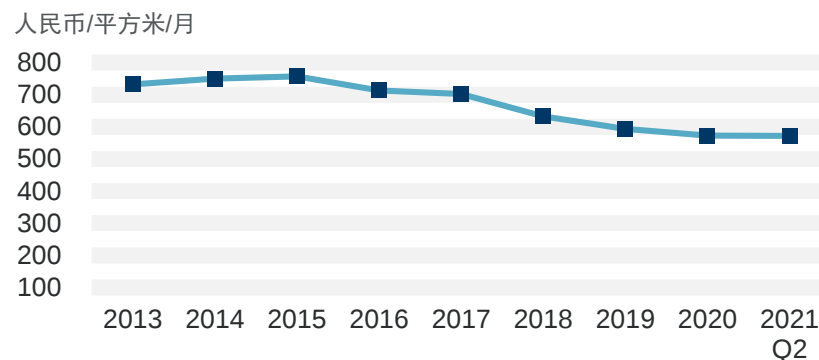
存量	5,692,000 平方米	环比	↑
新增供应	283,000 平方米	同比	↑
平均租金	571.63 元/平方米/月	环比	↓
空置率	10.23%	环比	↓
净吸纳量	265,800 平方米	同比	↑
资本估值范围	12,7200-156,400 元/平方米	环比	↓
预计收益范围	4.2%-5.0%	环比	→

新增供应, 净吸纳量和空置率



注: 2021年度的新增供应和净吸纳量为季度累计值

平均租金水平

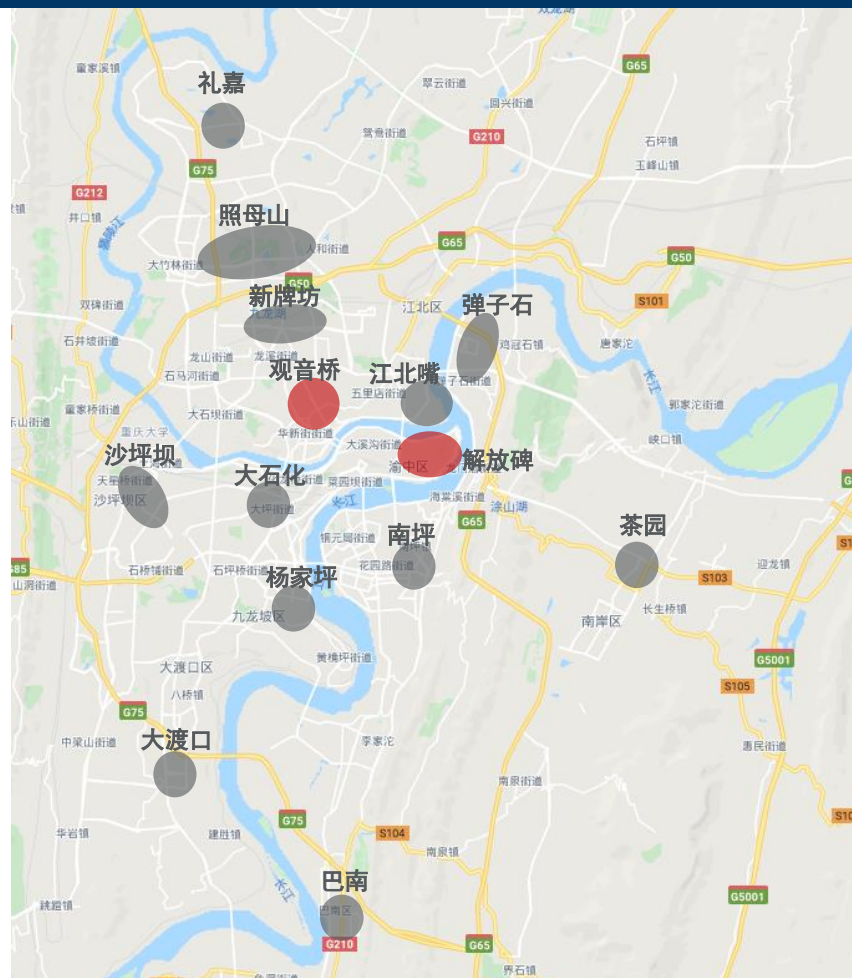


零售市场各区域概况

两大核心商圈，多个次级商圈

总存量: 569.20万平方米 (2021 Q2)

解放碑	观音桥
71.5	44.8
¥ 782.8	¥ 886.7
26.6%	6.5%
大石化	杨家坪
51.4	50.8
¥ 640.0	¥ 603.3
7.8%	13.7%
沙坪坝	南坪
43.4	53.6
¥ 502.0	¥ 422.5
5.1%	3.9%
弹子石	茶园
20.0	13.0
¥ 328.3	¥ 280.0
8.8%	4.7%



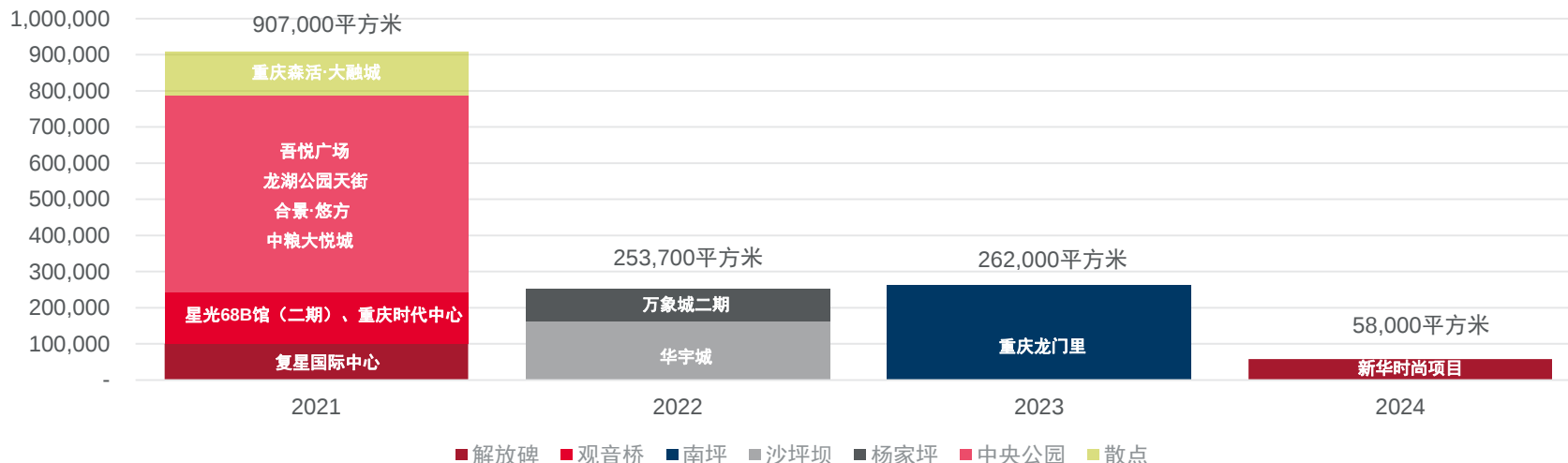
江北嘴	新牌坊
11.0	55.3
¥ 850.0	¥ 412.5
3.8%	8.7%
照母山	大渡口
52.0	24.8
¥ 456.3	¥ 380.0
10.0%	7.4%
巴南	礼嘉
17.7	13.5
¥ 365.0	¥ 450.0
3.5%	5.2%
其他	
46.4	
¥ 388.8	
11.0%	

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

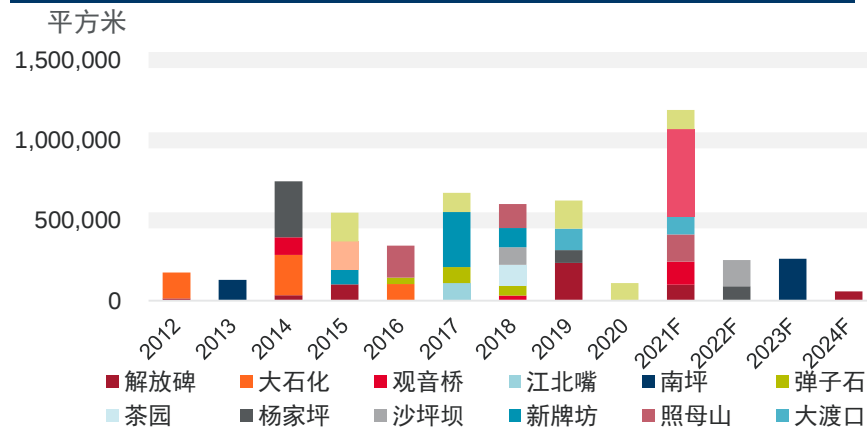
未来供应 (2021-2024)



主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
万象城	杨家坪	Seesaw Coffee	200
重庆瑞天路58号	大石化	西西弗总部概念店「闻闻书店」	1200
IFS国金中心	江北嘴	Razzle	150

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



本季度录得照母山光环购物公园和大渡口万象汇入市，新增供应283,000平方米，全市优质购物中心存量攀升至5,692,000平方米。



随着新冠肺炎疫情防控常态化，市场预期进一步好转，客群活跃度提升，助力零售市场持续稳定复苏，全市空置率环比下降0.22个百分点，至10.23%。



重庆存量项目租金表现稳定，由于新项目租金定位不高，致使全市租金环比下降0.59%至每月每平方米571.63元。

展望



中央公园商圈建设已初具雏形，中粮大悦城、龙湖公园天街、新城吾悦广场、合景泰富悠方四大商业综合体已接近全面封顶，预计2021年底首期开业，将为市场带来54万平方米的新增供应。



重庆多家零售运营商参加首届中国国际消费品博览会，积极采购国际货源，助力重庆国际消费中心城市建设。重庆将立足“国际购物名城”目标定位，增加国际国内知名品牌产品供给，进一步释放消费潜力。



近期重庆出台多个发展新消费的政策文件，提出加快打造富有巴渝特色的国际消费目的地。计划到2025年，全市社会消费品零售总额达到1.55万亿元以上，服务消费占总消费比重达40%左右，消费对经济增长贡献率超过50%。

联系方式

魏晓龙

重庆公司总经理

mars.xl.wei@cushwake.com

张裕鹏

华西区总经理

gavin.yip.tjong@cushwake.com

贾萱

华西区研究部助理董事

ivy.jia@cushwake.com

吴凡一

大中华区研究部宣传经理

maggie.wu1@cushwake.com

李燕

重庆研究部高级分析师

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

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2021年

