

市场简报 写字楼

2018年7月



图片：企业天地，大石化

概述

第二季度重庆甲级写字楼市场迎来约41,400平方米新增供应入市，大幅回暖的市场需求推动全市甲级写字楼市场空置率降至41.4%。

■ 2018年第二季度，重庆甲级写字楼市场迎来企业天地3号楼入市，新增41,400平方米写字楼供应，至此全市甲级写字楼总存量增至240万平方米。

■ 本季度，全市甲级写字楼总吸纳量达10.3万平方米，环比增长约1.5倍。江北嘴核心商务区贡献最为突出，区域净吸纳量占比全市总量的一半。

■ 本季度，全市空置率环比下降3.5个百分点至41.4%。新牌坊区域的空置率下降超过7%。

■ 全市甲级写字楼平均租金本季度环比小幅下跌0.7%，至人民币每平方米每月91.4元。

"本季度甲级写字楼净吸纳量创历史新高，第三方办公空间运营商在渝扩张，释放市场积极信号。" 陈大荒，第一太平戴维斯研究部

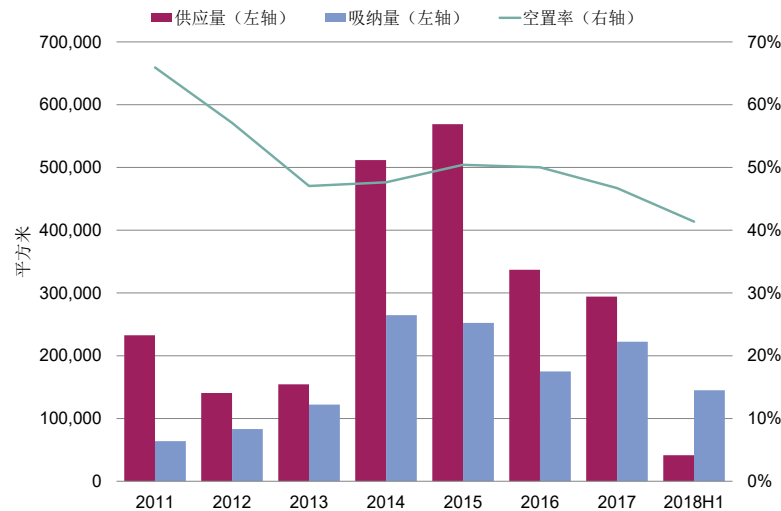
→ 市场概况

2018年上半年，重庆坚持深化供给侧结构性改革，培育经济增长新动能，带动写字楼市场持续回暖。据重庆统计局数据，一季度经济总量达4,661.1亿元，同比增长7%，第三产业实现增加值2,548.8亿元，同比增长9.4%。2018年1-5月，重庆房地产开发投资1,461.7亿元，同比增长9.6%。

二季度，位于大石化区域的企业天地3号楼入市，新增41,400平方米写字楼面积，至此，全市甲级写字楼总存量增至240万平方米。季内重庆写字楼市场显著回暖，全市甲级写字楼净吸纳量超过10万平方米，创历史新高，环比增长约1.5倍，这使得整体空置率环比下降3.5个百分点至41.4%。

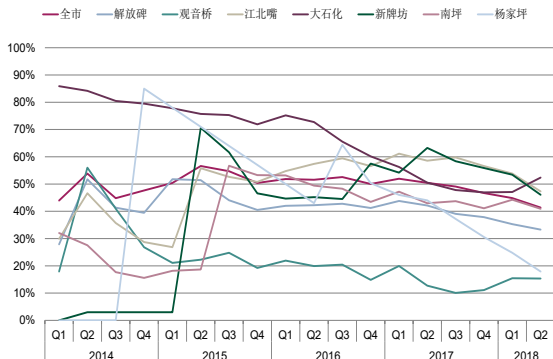
金融和专业服务依旧为重庆甲级写字楼租赁市场最为活跃的行业，分别占

图1 甲级写字楼供应量、吸纳量和空置率，2011年-2018年上半年



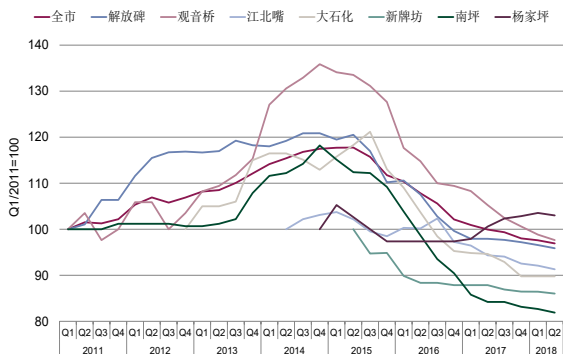
资料来源：第一太平戴维斯研究部

图2 各区空置率表现，2014年第一季度-2018年第二季度



资料来源：第一太平戴维斯研究部

图3 各商务区租金指数表现，2014年第一季度-2018年第二季度



资料来源：第一太平戴维斯研究部

当季总成交面积的24%和22%。而第三方办公空间运营商在渝积极扩张俨然成为当前写字楼市场最大焦点。以楚峰、世鳌国际、SOHO 3Q为代表的系列办公空间运营商在本季度纷纷抢滩重庆甲级写字楼。

由于部分业主在二季度确定了全年租赁策略以适应市场变化，导致部分区域租金继续下调。全市甲级写字楼平均租金为每平方米每月人民币91.4元，环比下跌0.7%，但据去年租金走势判断，当前租金几近见底。

解放碑

作为传统商务区的解放碑甲级写字楼市场表现较稳定。本季度区域内写字楼吸引较多金融行业企业落地，使区域空置率环比下降2个百分点至33.3%。平均租金约为人民币每平方米每月97.4元，环比下跌0.7%。

本季度较为瞩目的成交有：第三方办公空间运营商SOHO 3Q落户申基金融广场，承租面积超过6,000平方米。

江北嘴

季内江北嘴区域表现最为抢眼，吸引了不少金融企业及高科技企业聚集，占比全市总吸纳量的一半。其中第三方办公空间运营商楚峰租下锦嘉国际中心两层约5,600平方米，而运营

商世鳌国际则在国金中心T1租赁面积达9,000平方米。

本季度江北嘴区域甲级写字楼平均空置率较上季度环比下降6.5个百分点至47.3%；平均租金环比下跌0.9%，至人民币每平方米每月96.6元。

大石化

本季度，大石化区域写字楼净吸纳面积约4,600平方米。受新入市项目影响，区域空置率环比上升5.3个百分点至52.4%。季内区域平均租金保持在人民币每平方米每月83.6元。瞩目租赁成交如：第三方办公空间运营商楚峰整栋租下企业天地3号楼；万润科技租用企业天地4号楼约1,200平方米；泰科电子亦在企业天地4号楼租赁近400平方米。

其他商务区

新牌坊：财富金融中心项目内会计咨询及法律等专业服务企业显著带动去化，区域净吸纳量近2万平方米，空置率环比下降7.4个百分点至46.1%。本季度新牌坊平均租金环比下跌0.5%至人民币每平方米每月87.4元。

杨家坪：区域吸纳表现持续较好，本季度空置率继续大幅下降6.9个百分点至17.9%。由于楼宇全为散售型，本季度区域平均租金受到下调影响，环比下跌0.5%，录得人民币每平方米每月87.2元。

观音桥：季内区域新增和退租面积相对持平，区域空置率保持在15.4%；平均租金环比下跌1.2%，至人民币每平方米每月83.5元。

南坪：季内空置率环比下降3.3个百分点至40.9%；租金下跌1个百分点至人民币每平方米每月76.7元。

市场展望

展望2018年下半年，重庆甲级写字楼市场预计还将迎来约40万平方米新增供应，未来供应主要集中在江北嘴、观音桥及新牌坊等板块，写字楼市场延续北拓态势。重点项目包括位于观音桥的天和国际中心和位于新牌坊的重庆国际都会。

虽然供应量高企或使当前市场继续承压，但预计旺盛的市场需求将延续至下半年，写字楼业主方和第三方办公空间运营商将继续调整租赁策略，市场预期或将逐步转好。■

未来项目聚焦

天和国际中心CIC

天和国际中心雄踞重庆两江新区江北观音桥步行街，由重庆永德置业（港资）投资建设，总建筑面积约17万平方米，办公建筑面积约6.9万平方米。项目高达300米，还将包括全球最高INDIGO酒店，且项目已获得LEED绿色建筑认证。

项目位置	江北区观音桥
开发商	重庆永德置业
写字楼面积	69,000平方米
写字楼层数	39 (6层至46层)
标准层层高	4.2米
客梯数	23
标准层面积	1,575-1,900平米
车位数	4,000 (同商场共用)
入市时间	2018年下半年
物业管理	第一太平戴维斯



资料来源：第一太平戴维斯研究部

Please contact us for further information

Research



James Macdonald
Senior Director
China
+8621 6391 6688
james.macdonald@savills.com.cn



Dahuang Chen
Associate Director
West China
+8623 6370 3388
dahuang.chen@savills.com.cn



Eric Wo
Managing Director
West China
+8628 8658 7828
eric.wo@savills.com.cn

Savills plc

Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 600 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.