

写字楼



专业服务业成为主力需求引擎

来自专业服务类企业的新增需求稳健，尤其是较多律所的成交，促使其成为上半年办公租赁需求最为活跃的行业。

- 2024年上半年，重庆甲级写字楼市场迎来位于新牌坊的国际都会和江北嘴的俊豪ICFCA座两个新项目交付入市，带来约23.5万平方米新增供应面积。截止上半年，全市甲级写字楼存量为285.6万平方米。
- 受新增供应、需求修复程度不及预期等影响，全市甲级写字楼市场整体空置率攀升至34.9%。
- 在2024年上半年已知成交里，近86.2%的新租成交面积小于500平方米，需求侧复苏势头缓慢。
- 信息技术业是今年上半年新增办公需求面积占比提升最大的行业，占全市新增成交总面积的19.7%。
- 部分楼宇继续降低租金以期吸引租户，全市平均租金同比下降1.4%，至人民币79.5元每平方米每月。
- 政策层面对校外培训活动的日益规范，为该行业的长远发展提供了稳定的保障作用。

“江北区深入实施软件和信息服务业“满天星”行动计划，加速推动数字产业化和产业数字化。上半年，信息技术类企业新增办公需求主要集中在江北嘴子市场，这与该区域市场较高的行业集聚度和相关扶持政策密切相关。”

潘玲红，第一太平戴维斯研究部

第一太平戴维斯

如需了解更多资讯，
请联系

市场研究部

James Macdonald
高级董事
中国区
+8621 6391 6688
james.macdonald@
savills.com.cn

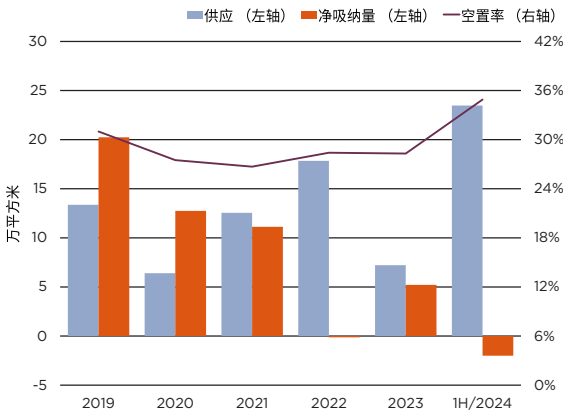
Sophy Pan
高级经理
华西区
+8628 6737 3686
sophy.pan@
savills.com.cn

代理部

Criz Dai
高级董事
华西区
+8628 6737 3798
criz.dai@savills.com.cn

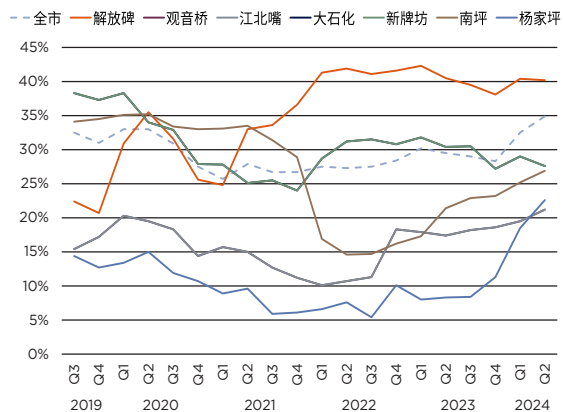
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设600多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 甲级写字楼供应、吸纳量与空置率, 2019至1H/2024



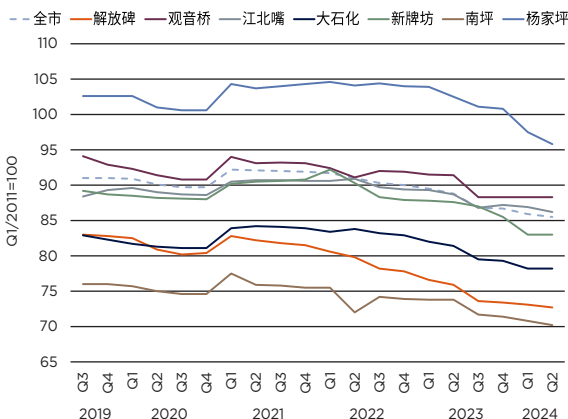
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 甲级写字楼空置率, Q3/2019至Q2/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 甲级写字楼租金指数, Q3/2019至Q2/2024



备注 图表中所有租金指数均始于Q1/2011, 以下子市场例外:
江北嘴 - Q1/2012; 大石化 - Q2/2012; 新牌坊 - Q2/2014; 杨家坪 - Q4/2014

来源 第一太平戴维斯研究部

市场概况

2024年上半年, 重庆甲级写字楼市场迎来了位于新牌坊的国际都会和江北嘴的俊豪ICFC A座两个新项目交付入市, 带来约23.5万平方米新增供应面积。截止上半年, 全市甲级写字楼存量为285.6万平方米。受新增供应量较大, 叠加市场恢复不及预期等因素影响, 全市甲级写字楼市场整体空置率攀升至34.9%。部分楼宇继续采取降低租金的方式以吸引租户, 全市平均租金因此同比下降1.4%, 至人民币79.5元每平方米每月。

行业需求

2024年上半年, 新增租赁需求主要来自于专业服务和金融行业, 占比分别约为20.1%和15.2%。专业服务类行业新增需求稳健, 尤其是大量律所的成交, 促使其成为上半年办公租赁需求最为活跃的行业, 合计为市场贡献了约9,000平方米的净吸纳量。金融企业的新租需求有所收缩, 其在甲级写字楼内新增面积的占比较去年同期有所回落; 从子行业来看, 有超四成面积来源于投资和资产管理, 超三成成交则主要集中于新型金融这一细分行业。

信息技术业成为今年上半年新增需求面积涨幅最大的行业。得益于近年来政府对软件和信息技术领域创新创业的持续扶持, 以及对科技创新人才的强力引培, 促使科

技产业迅速发展, 市场主体不断增加。2023年江北区深入实施软件和信息服务“满天星”行动计划, 加速推动数字产业化, 促使江北嘴市场的信息技术行业加速发展。上半年信息技术类企业新增办公租赁需求主要集中在江北嘴市场, 这与该区域市场较高的行业集聚度和支持政策密切相关。

政策层面对校外培训活动的日益规范, 为该行业的长远发展提供了稳定的保障作用。2024年上半年, 在甲级写字楼新成交租赁面积中, 教育服务子行业在消费者服务中的占比已达37%, 较2023年同期上涨8.5个百分点。租赁活跃度回升明显, 大石化和解放碑市场均录得大面积成交。

市场展望

下半年重庆甲级写字楼市场预计暂无新供应, 这为市场消化库存提供了窗口期。加上重庆政府近年来已发布多项政策促进信息产业高质量发展, 推进数字重庆建设, 在助推重庆迈向现代化的基础上, 也将有利于相关行业办公租赁需求的长期持续释放。

表1: 租赁成交案例精选, Q2/2024

租户	行业	项目	商务区	承租面积 (平方米)
长安汽车	制造	金融中心A栋	江北嘴	1,900
龙人心选	零售与贸易	协信中心A栋	解放碑	1,800
星丹传媒	传媒和娱乐	协信中心	观音桥	1,500
重庆金顺航能源	能源与原材料	海航保利国际中心	解放碑	1,400
重庆顺祥府餐饮文化	消费者服务	成大锦嘉国际大厦	江北嘴	1,300

来源 第一太平戴维斯研究部