

# 零售



## 二次元经济助力存量商业重焕生机

城市更新项目推动消费力进一步释放

- 2024年1—5月，全市实现社会消费品零售总额6279.77亿元，同比增长4.6%。
- 按消费类型分，2024年1—5月，全市商品零售同比增长3.3%，餐饮收入增长12.9%。
- 2024上半年，远东城购物中心、凯德广场·九章、云领天街相继进入重庆零售物业市场，全市优质零售物业总存量达约807.6万平方米（含百货）。
- 较大的市场供应量，加上重庆零售市场需求整体趋于平淡，市场整体空置率上涨至20.2%。
- 租金方面，消费市场整体需求放缓，全市首层平均租金同比下降0.3%，报人民币372.9元每平方米每月。
- 上半年新增租赁需求来源仍以商品零售类为主，其中中高端化妆品类延续活跃需求。
- 未来重庆零售市场将面临较大的新增供应量，市场去化压力较大，预计全市整体空置率水平仍将维持较高水平。

“随着重庆主城区零售市场进入存量时代，存量项目的更新改造以及社区商业或将为消费者提供更为丰富的游逛体验。”

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

零售

**Iris Lin**

董事

华西区

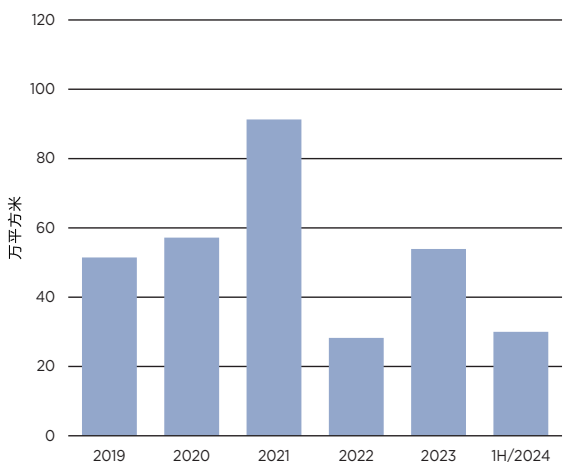
+8628 6737 3856

iris.lin@savills.com.cn

第一太平戴维斯

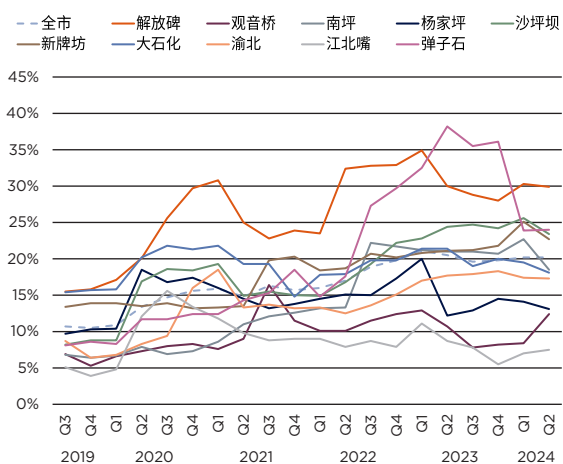
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 重庆购物中心供应, 2019至1H/2024



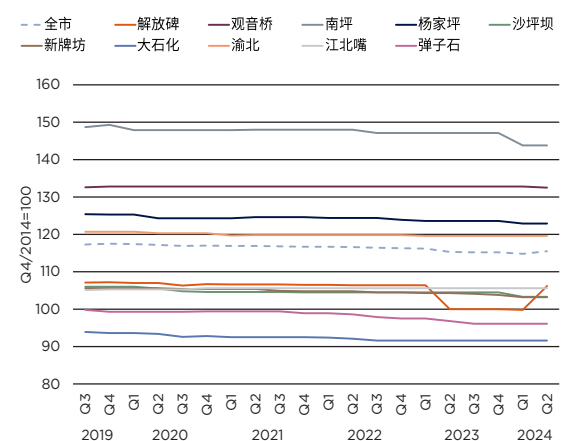
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 重庆零售市场各区域空置率, Q3/2019至Q2/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 重庆零售市场各区域租金指数, Q3/2019至Q2/2024

备注 图表中所有租金指数均始于Q1/2009, 以下子市场例外:  
南坪-Q4/2009; 新牌坊、大石化、渝北-Q4/2012; 江北嘴-Q1/2015

来源 第一太平戴维斯研究部

## 市场供应

上半年, 零售市场共计有3个购物中心开业。作为远东集团在大陆地区布局的首个购物中心项目, 以“都市欢乐森活圈”为定位的远东城购物中心, 不仅交通便利, 同时连接太阳谷景观公园, 强化了商场休闲氛围, 为消费者营造更加多元的购物场景。同时凯德广场·九章以“自在生活社交场”为定位, 致力于为消费者带来更加丰富的购物体验, 进一步提升新牌坊区域项目聚集度。此外, 云领天街也于近日入市, 作为龙湖商业与渝高集团合作打造的轻资产项目, 为市场带来众多高品质品牌, 也为二郎板块补齐了大型购物中心的空缺。

## 空置率

近年来重庆零售市场较大的市场供应量, 加上市场需求整体趋于平淡, 市场整体空置率上涨至20.2%。

## 租金

租金方面, 消费市场整体需求放缓, 全市首层平均租金同比下降0.3%, 报人民币372.9元每平方米每月。核心商圈整体首层平均租金同比下降0.2%, 报人民币641.7元每平方米每月。非核心商圈首层平均租金环比下降0.4%至299.6元每平方米每月。

## 市场需求

重庆零售市场需求整体趋于平淡, 但也不乏亮点。源自法国的高端护肤品牌Biologique Recherche, 西班牙的LOEWE香氛店, 美国护肤品牌LA MER和瑞典香水品牌BYREDO等相继进驻万象城; 同时Dior美妆店、Maison Margiela等品牌也以独立门店陆续呈现, 深度挖掘潜在消费需求。同时, 上半年星光68广场A馆LG层也开始着力打造国际美妆区, 以填补商场高端香化方面的空白。

随着国内二次元产业链的不断发展与完善, 这一相对小众的细分市场迎来快速发展期。不同于传统商场定位全年龄层顾客, 由原金源不夜城焕新而来的方圆LIVE以年轻消费者的兴趣爱好为出发点, 引入多家二次元相关品牌, 还定期举办与二次元相关的线下活动, 关注年轻客群的消费文化和需求, 差异化内容的呈现助力项目重焕生机。此外, 上半年时代天街E馆也积极引入多家与二次元有关的手办、服饰、妆造品牌, 如墟弥Goods、漫库等。

重庆作为著名的老工业城市, 蕴含着丰厚的工业遗存资源。上半年以民主村和塔坪社区为代表的城市更新项目, 逐渐成为本地市民和外地游客驻足的热门文旅消费场地。作为原重庆建设厂家属院的民主村, 在保持原有建筑形态的基础上进行改造修缮, 不仅保留了社区居民传统生活消费圈, 新建现代化社区食堂, 还逐步吸引了服装买手店、艺术体验馆、咖啡店等城市主理人品牌进驻。营造空间反差感的同时, 推动社区面貌和活力不断提升, 民主村逐渐成为连接万象城和西城天街之间的特色消费带, 为杨家坪商圈的发展注入新鲜活力。除此之外, 位于观音桥板块的塔坪社区, 通过城市更新已吸引超50家品牌进驻, 有望与北仓文创园、九街夜经济、观音桥商圈形成联动效应, 助推城市消费力进一步释放。

## 市场展望

未来重庆零售市场将面临较大的新增供应量, 市场去化压力较大, 预计全市整体空置率水平仍将维持较高水平。此外, 近期观音桥商圈将启动空中连廊建设, 区域内部分项目也将开启新一轮调改, 比如龙湖将于年内开启对远东百货(北城天街店)的改造, 星光68广场A馆精心筹备的香化专区也将在年内成型。未来随着启元光里和中環万象城的入市, 对于观音桥商圈提质升级具有重要意义。

表1: 重庆未来代表项目

项目名	建筑面积 (平方米)	区域	开发商
万象新华中心	58,700	解放碑	新华集团、华润
启元光里	26,000	江北	香港置地

来源 第一太平戴维斯研究部