



市场需求**强劲**致租金下行趋势**放缓** **创新业态**持续进驻增强零售物业体验性

2016年全年重庆房地产市场回顾

仲量联行华西区
研究部

优质办公楼市场



2016年全年重庆优质办公楼市场¹



指标	整体市场
总存量 (平方米)	2,942,600
同比	+508,700
新增供应 (平方米)	508,700
同比	-426,200
净吸纳量 (平方米)	335,800
同比	+55,000
空置率 ²	47.7%
同比	-2.9百分点
租金 ³ (元/平方米/月)	85.8
同比	-5.0%

- 2016年整体较2015年新
增供应放缓，共计51万
平方米优质办公楼宇入
市。
- 净吸纳量连续5年上涨。
同比上涨20%。
- 由于在2015年重庆优质
办公楼供应过剩，空置
率高企，因此在2016年
业主大幅下调租金刺激
租赁需求，推动空置率
同比下降2.9个百分点。

注：1. 优质办公楼包括甲级和部分品质较高的乙级办公楼
2. 总体空置率按照租户入驻情况统计
3. 租金指平均有效净租金，即剔除物业管理费、扣除免租期租金的含税租金

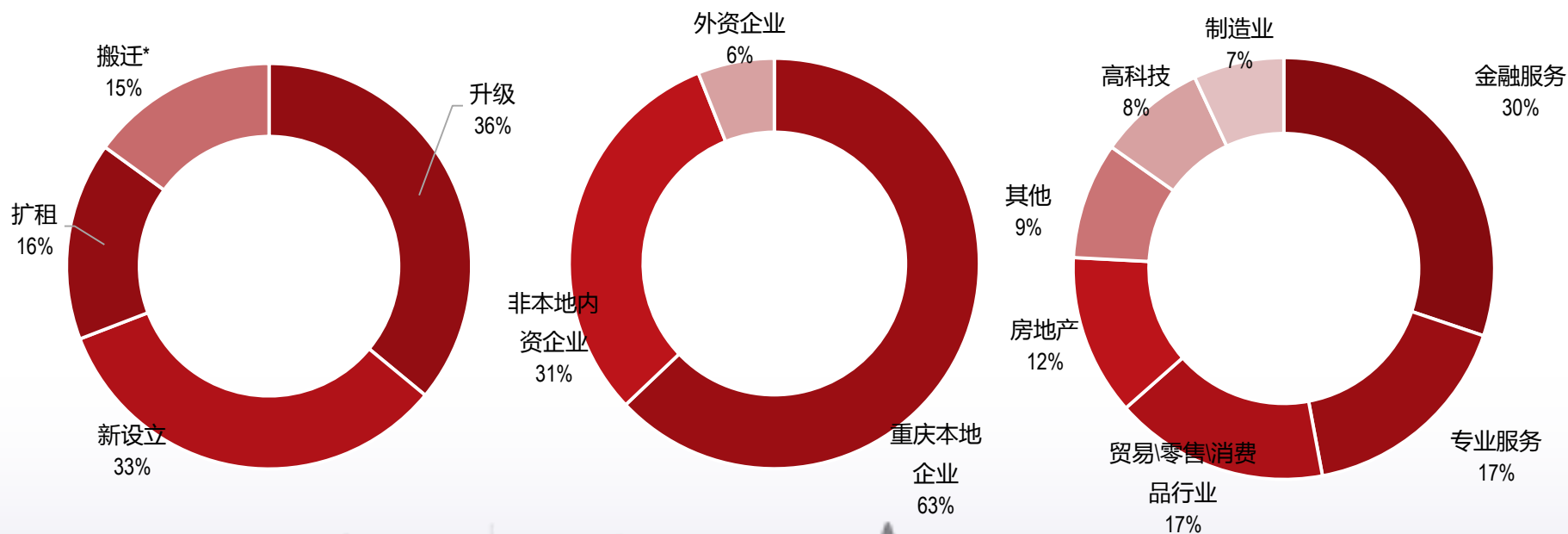


重庆优质办公楼市场供应及需求



重庆优质办公楼市场需求分析

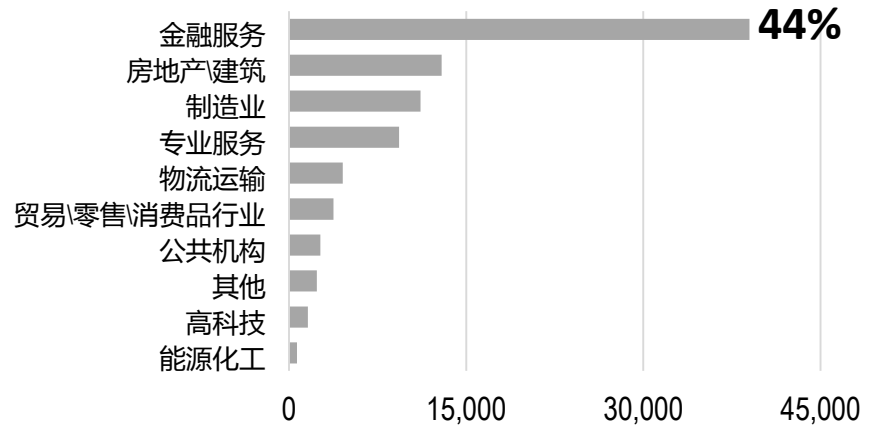
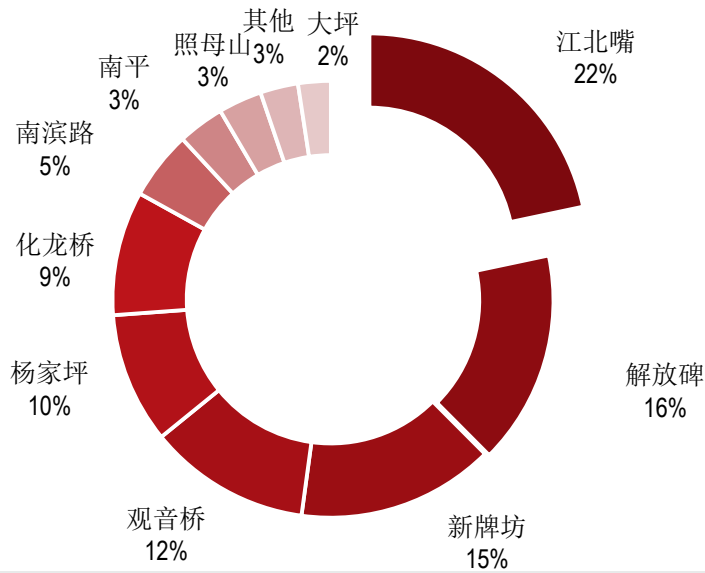
- 升级需求、内资企业和金融服务业为2016年重庆办公楼市场主要需求方向。
- 升级需求较2015上涨7.5万平方米，新设立公司需求较2015上涨7.7万平方米。



注：*搬迁指相同等级的办公楼之间的变动
数据基于2016年全年优质办公楼新成交案例

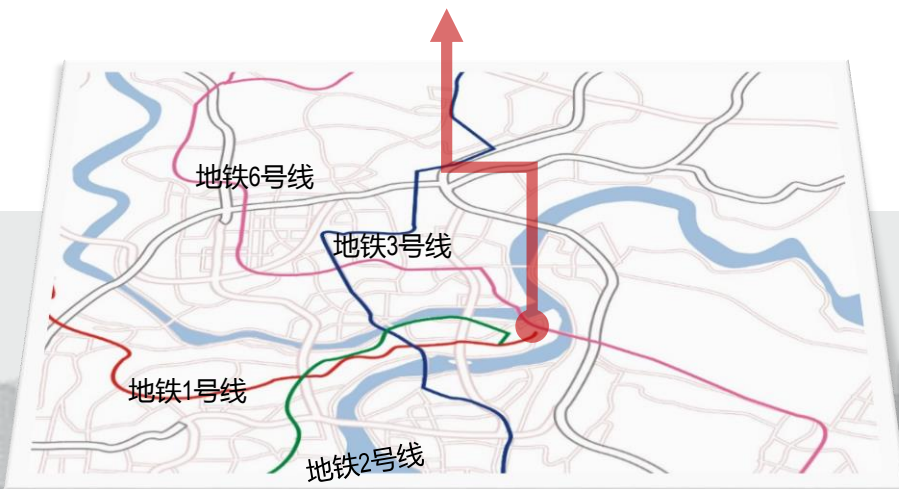
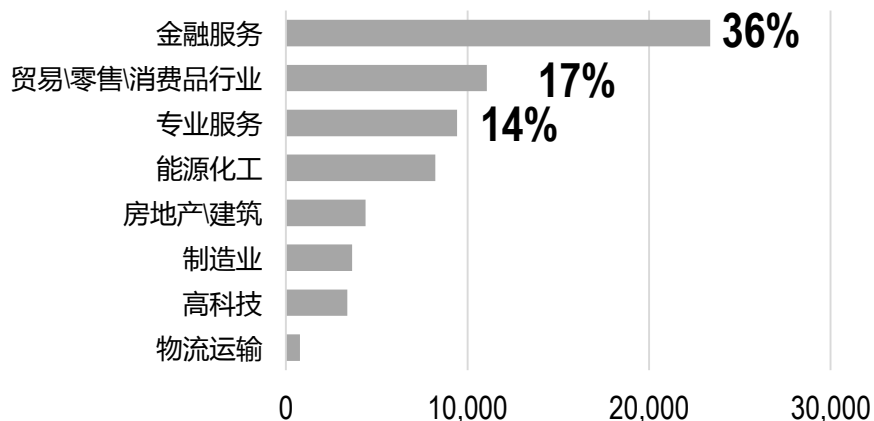
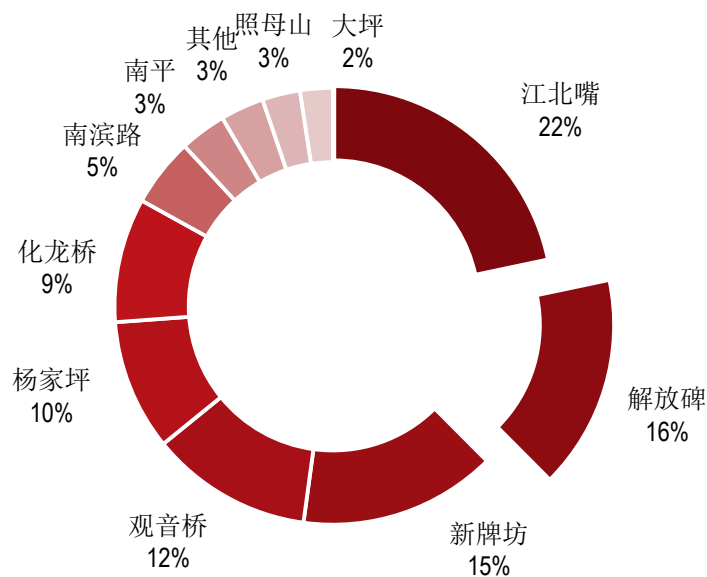
新兴商务中心：江北嘴

江北嘴作为重庆市重点打造的中央商务区吸引了众多公司入驻，其2016年租赁成交录得约9万平方米，其中金融行业为主导力量，占江北嘴片区租赁成交总量的44%。



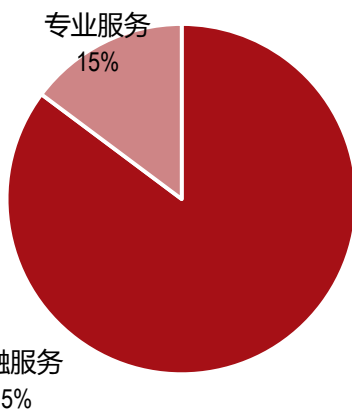
传统商务中心：解放碑

- 2016年解放碑租赁成交量录得约6.4万平方米，同比上涨22%，占重庆优质办公楼市场租赁新成交的16%。其中，金融服务，贸易零售行业以及专业服务为主要需求来源。



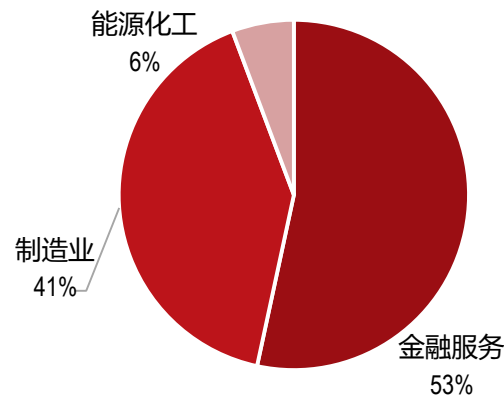
成交活跃商圈：江北嘴

- ◆ 位于江北嘴的力帆中心T2于2015年第二季度入市。截至2016年第四季度，入住率约**67%**。
- ◆ 2016年全年净吸纳量约**1.6万**平方米。其主要成交包括：渤海银行、上海锦天城律师事务所、安信证券、重庆新盟讯资产管理等。



力帆中心T2

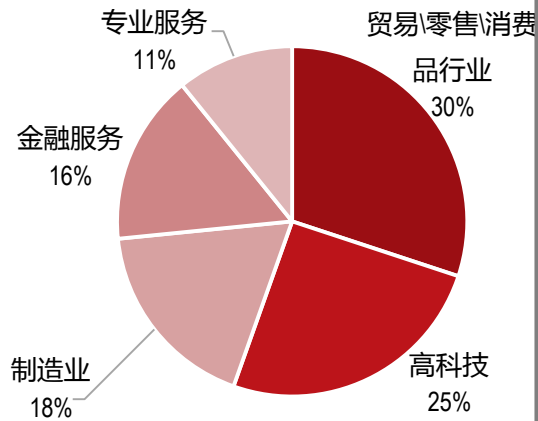
- ◆ 位于江北嘴的金融城3号T3自2015年第四季度入市以来，租赁活跃推动其入住率持续攀升至**40%**左右。
- ◆ 金融城3号T3在2016年净吸纳量约为**1.1万**平方米。其主要成交包括：乐视小额贷款、浙江广凡资管、重庆钢结构产业有限公司、平安普惠、中航信托等。



金融城3号T3

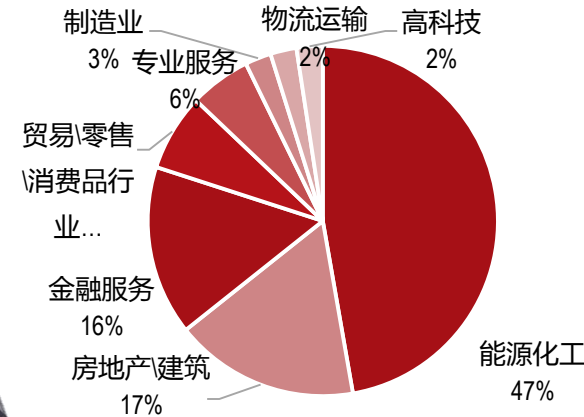
成交活跃商圈：解放碑

- ◆ 位于解放碑的平安国际金融中心于2016年第一季度入市，截至2016年第四季度，入住率约**24%**。
- ◆ 平安国际金融中心在2016年净吸纳量约为**1.5万**平方米。其主要成交包括：TOTO、同城旅游、工银安盛、美的空调、光大永明人寿、黑龙江威远电子商务等。



平安国际金融中心

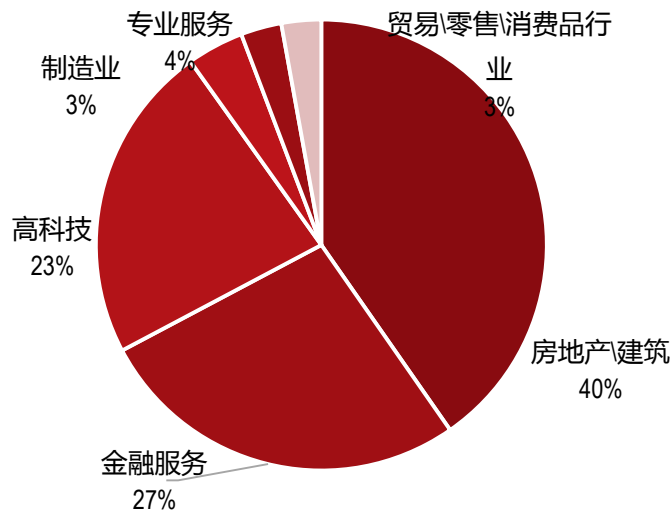
- ◆ 位于解放碑的重庆环球金融中心于2015年第一季度入市，截至2016年第四季度，入住率约**42%**。
- ◆ 2016年全年净吸纳量约**1.1万**平方米。其主要成交包括：中石化、天府可乐、钜派投资集团、众之信房地产经纪（上海）有限公司等。



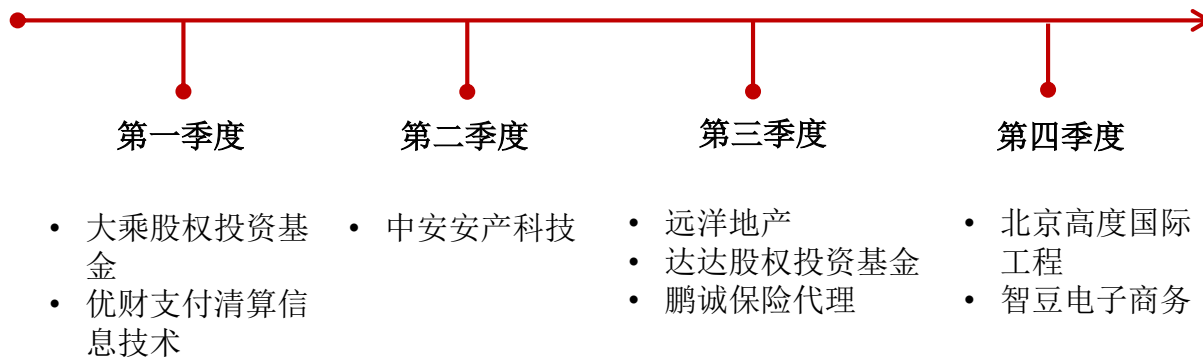
重庆环球金融中心

成交活跃商圈：化龙桥

- ♣ 位于化龙桥的重庆企业天地2号楼于2013年第四季度入市，其可售建筑面积12万，截至2016年第四季度，入住率达**46%**。
- ♣ 从入驻情况来看，2016年全年净吸纳量约**2.5万**平方米。其主要成交包括：大乘股权投资基金、中安安产科技、远洋地产、达达股权投资基金、鹏诚保险代理、北京高度国际工程、智豆电子商务等。



主要成交案例：

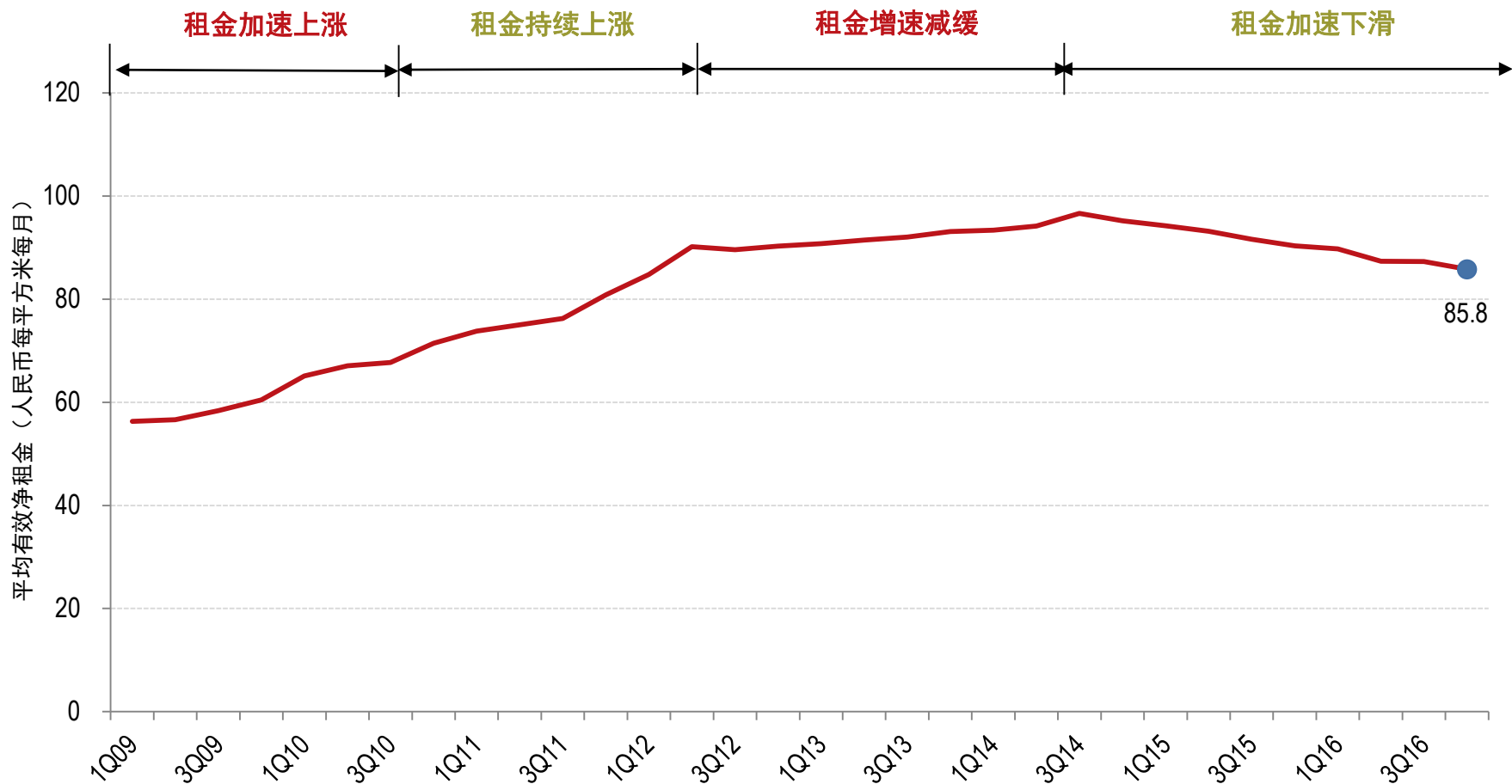


企业天地2号楼



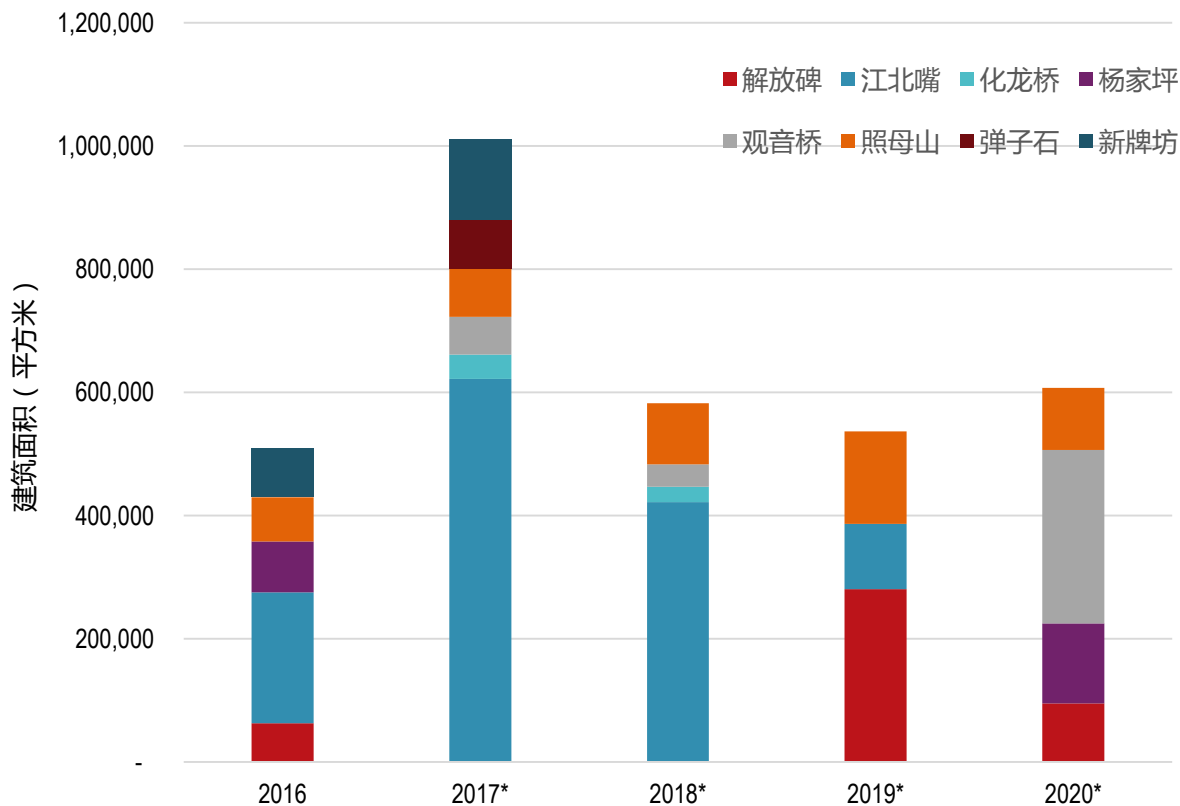
重庆优质办公楼市场有效租金分析

- ◆ 重庆优质办公楼市场空置率高企和库存量过高，导致业主在2016年持续提供优惠条件来快速提升入驻率，因此平均有效租金加速下滑。

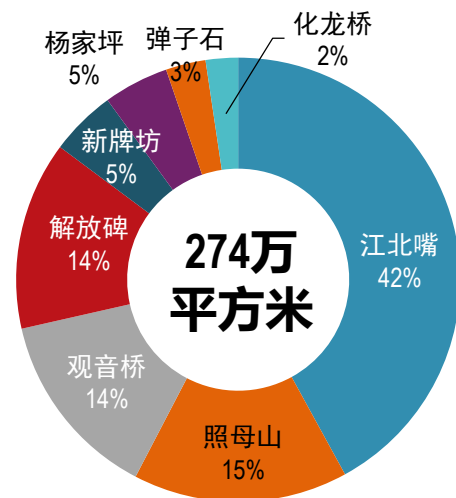


重庆优质办公楼市场未来供应

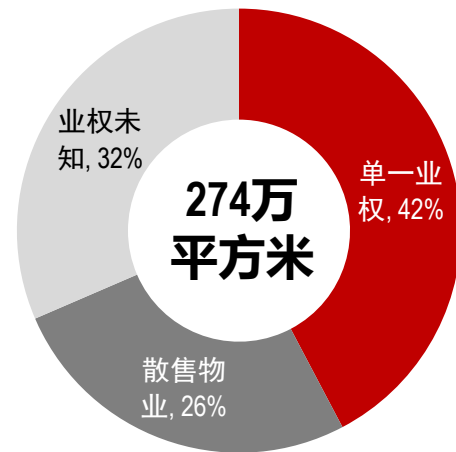
鉴于优质办公楼市场竞争激烈，2016年部分办公楼延期入市，致使2017年新增供应保持高位，且主要集中在江北嘴片区，其区域内项目竞争压力较大。



2017年-2020年新增供应按区域占比 (建筑面积)






2017年-2020年新增供应按业权占比 (建筑面积)



注：*预测值。2016年预测值包括已建成项目。

重庆优质办公楼市场展望

指标	2017年 年末预测	2018年-2020年 中线预测
新增供应		
空置率		
平均有效净租金		
净吸纳量		

主要需求方	2017年 年末预测	2018年-2020年 中线预测
金融业		
专业服务业		
房地产/建筑		
贸易\零售\消费品行业		

♣ 2016重庆经济发展强劲，短期内升级需求或将持续为主导需求，支撑缓慢去库存。此外，受经济发展影响，新成立公司需求将会继续加大。

♣ 短期内，重庆办公楼市场租赁需求还不足以消化未来一年新增供应，为改善办公楼入驻率，尽快获取现金流，业主以价换量仍将为主要策略。而就长期来看，随着供给平稳，租金变动或将稳定。

♣ 行业方面，金融行业尤以银行和保险，将继续成为主要大面积租赁或购买需求方。同时，根据重庆科技创新“十三五”规划，可预见专业服务类和高科技产业等租户的需求，会随重庆经济的稳健发展保持增长势头。



优质零售物业市场



2016年全年重庆优质零售物业市场



总存量(平方米)

4,651,900

4,129,500

522,300

同比

+596,800

+510,800

+86,000



新增供应(平方米)

596,800

510,800

86,000

同比

+112,300

+113,000

-700



净吸纳量(平方米)

495,900

409,900

86,000

同比

+101,900

+102,600

-700



空置率

14.8%

16.7%

-

同比

+2.1 百分点

+2.4 百分点

-



首层平均有效净租金
(人民币/平方米/月)

-

389.4

-

同比

-

-8.3%

-

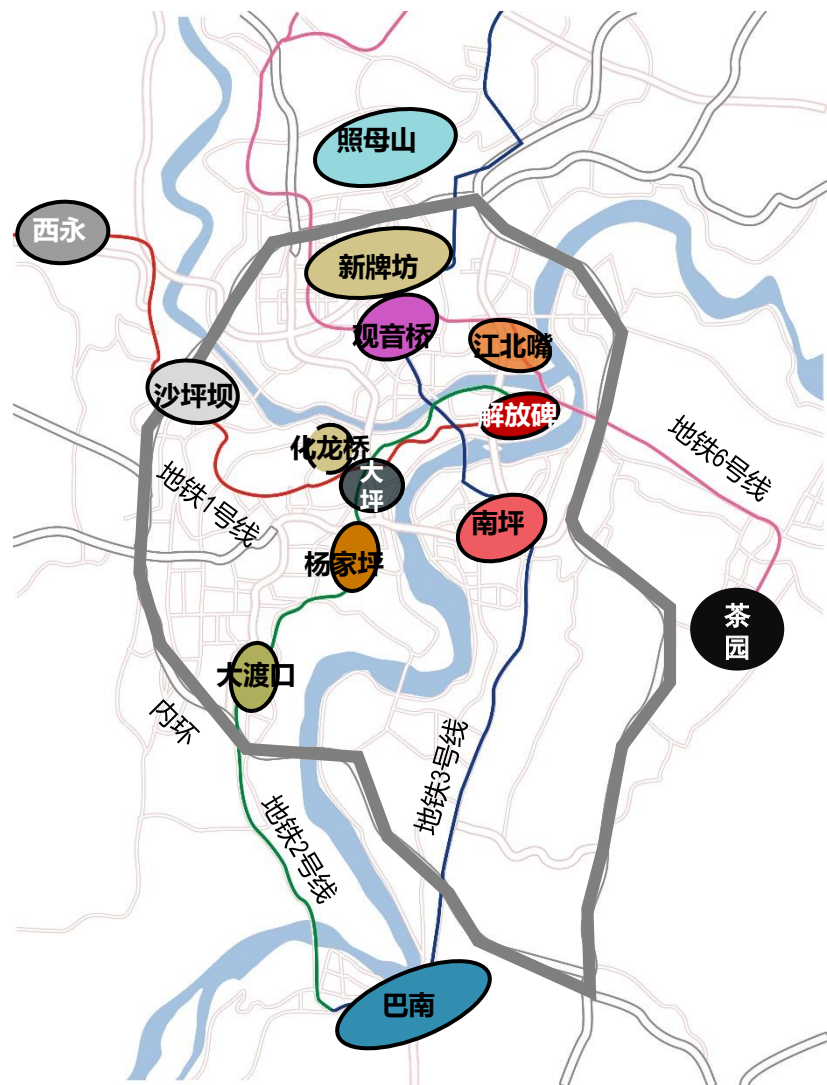
♣ 2016年共有7个优质零售项目开业。

♣ 非核心商圈优质零售项目存量增加，因其区域氛围尚未成熟，较低的租金水平拉低整体市场的平均租金。

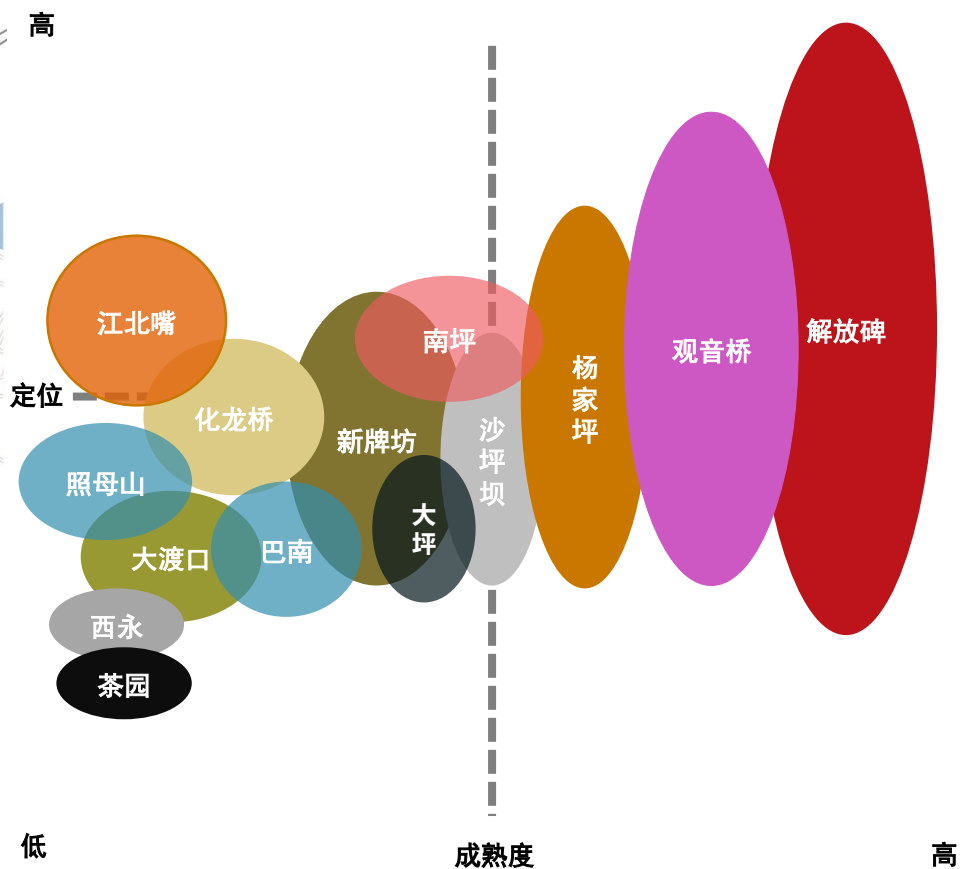
♣ 百货市场闭店频现，多家商场转型调整。零售市场压力持续增加。



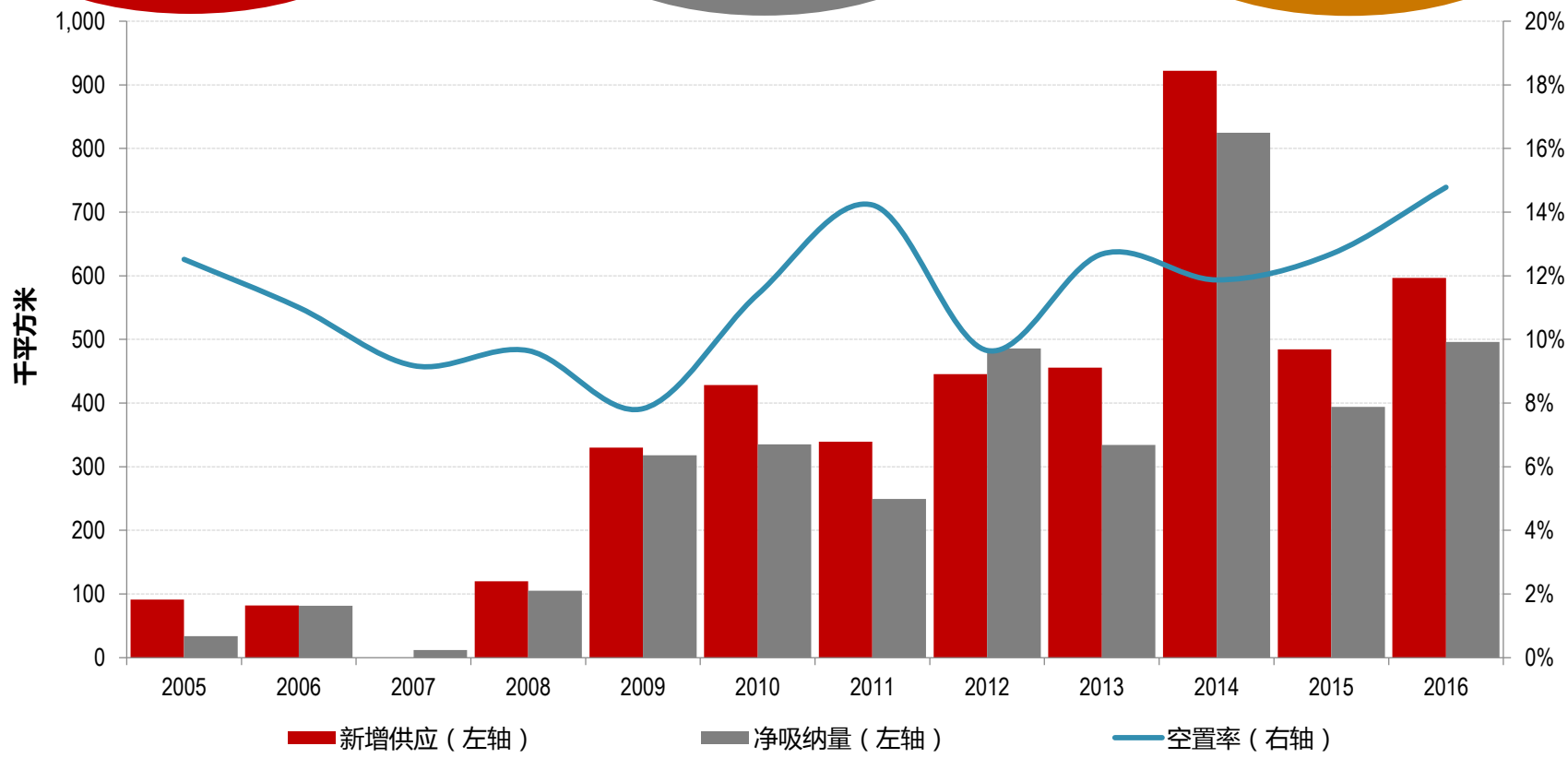
重庆优质零售物业市场分区定位与成熟度一览



重庆主要商圈定位与成熟度

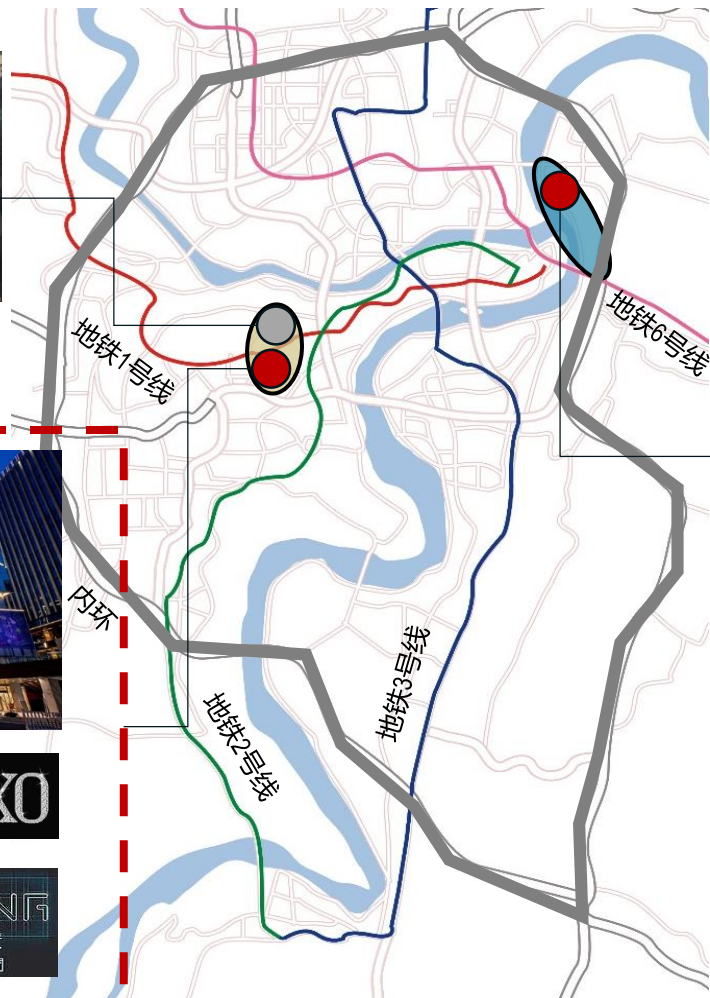


重庆优质零售物业市场供应及需求



2016年新开业优质零售物业

- ◆ 龙湖时代天街D馆开业，至此龙湖时代天街整体体量达到39万平方米，是重庆零售市场目前最大的购物中心。



2016年新开业优质零售物业

◆ 爱琴海购物公园的开业为照母山片区引入了时尚品牌，该区域的商业氛围初见雏形。

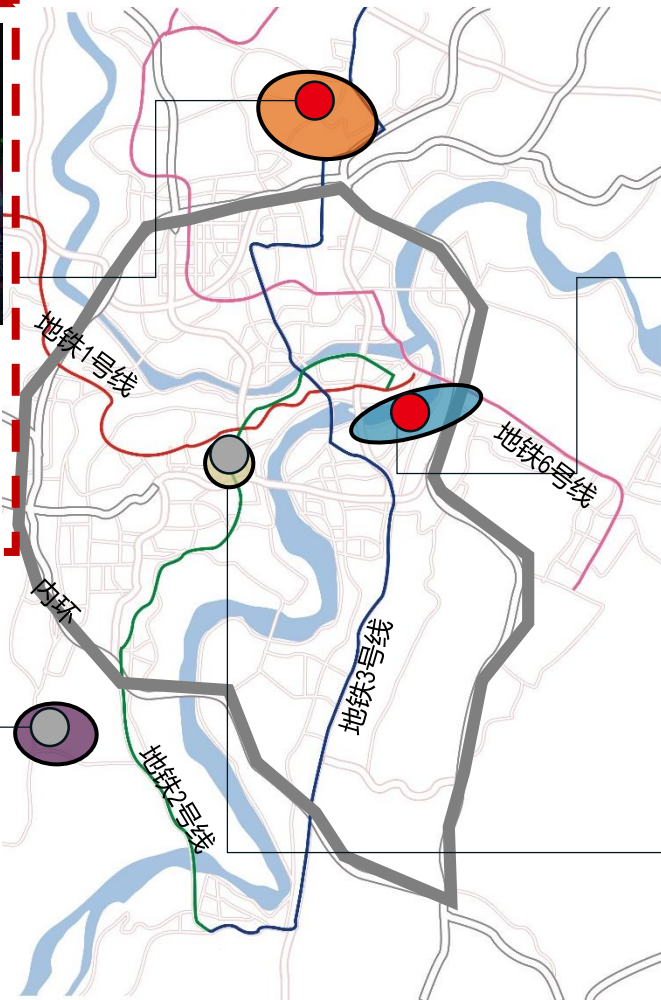
爱琴海购物公园
照母山



Massimo Dutti

ZARA

OYSHO



东原1891时光道2期
南滨路



华宇锦绣广场
华岩新城

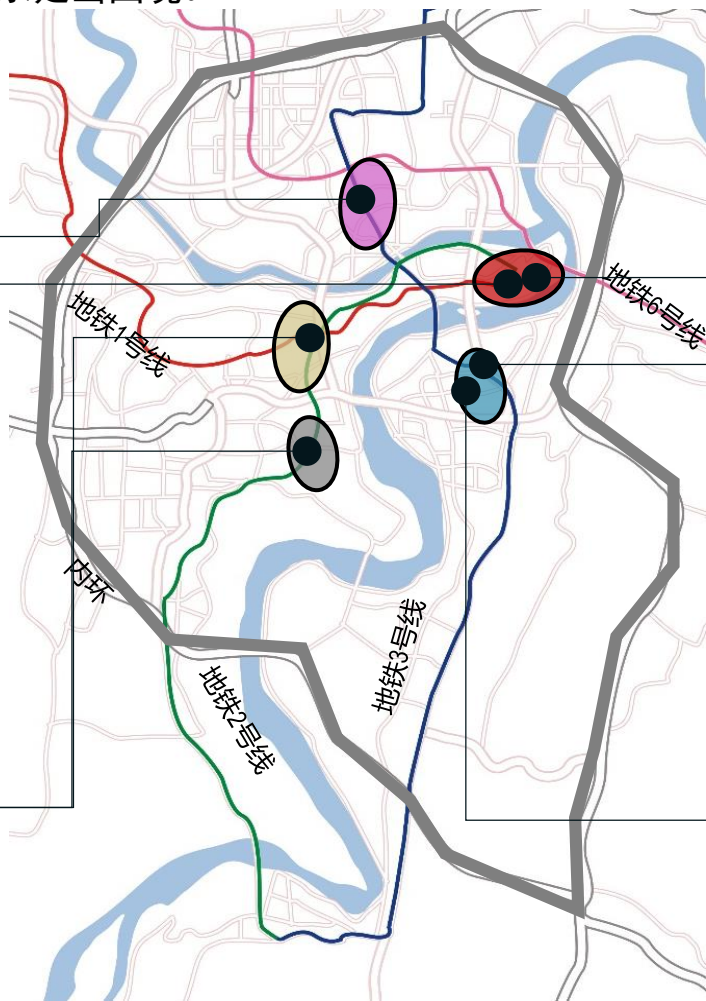


K-Land小时代
袁家岗



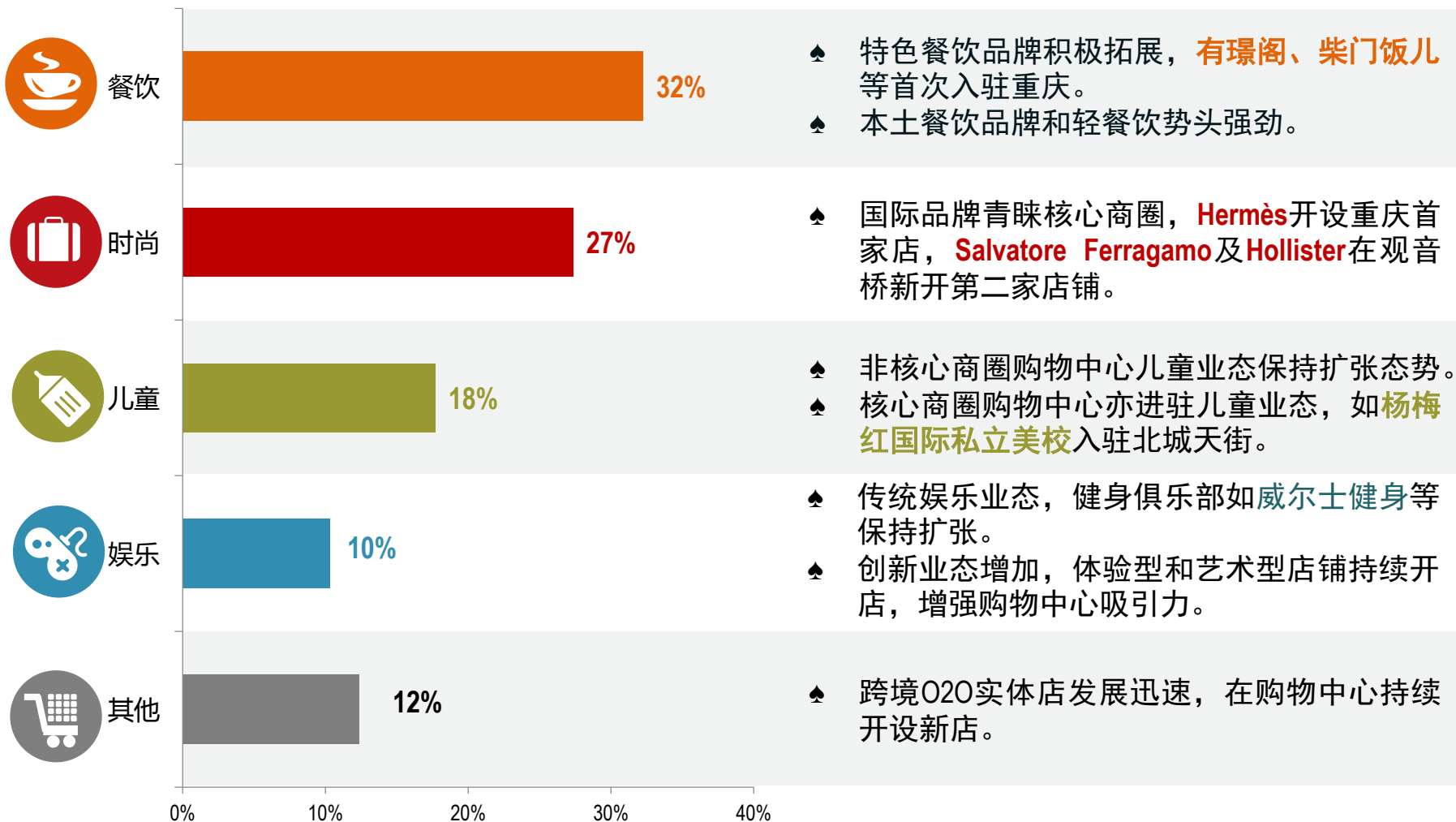
百货市场表现堪忧

- 零售市场竞争愈加激烈，百货市场倍感压力，在2016年数家百货公司闭店如NOVO等；其他百货公司积极转型或内部装修升级，寻求走出困境。



优质零售物业市场租赁成交*分析

◆ 儿童、娱乐业态比例持续上升，成为商场吸引人流的重要招租对象。



*数据基于2016年主要购物中心内新成交案例
样本包括46个购物中心，总建筑面积为3,696,800平方米

儿童与娱乐业态强劲扩张

- 为避免与电商的正面竞争，购物中心纷纷转向招入易提升人流量的儿童业态。同时增加娱乐业态，尤其积极引入创新业态，避免与其他零售项目同质化，亦可帮助物业快速提升入驻率，增强商场特色。

快速提升零售物业入驻率

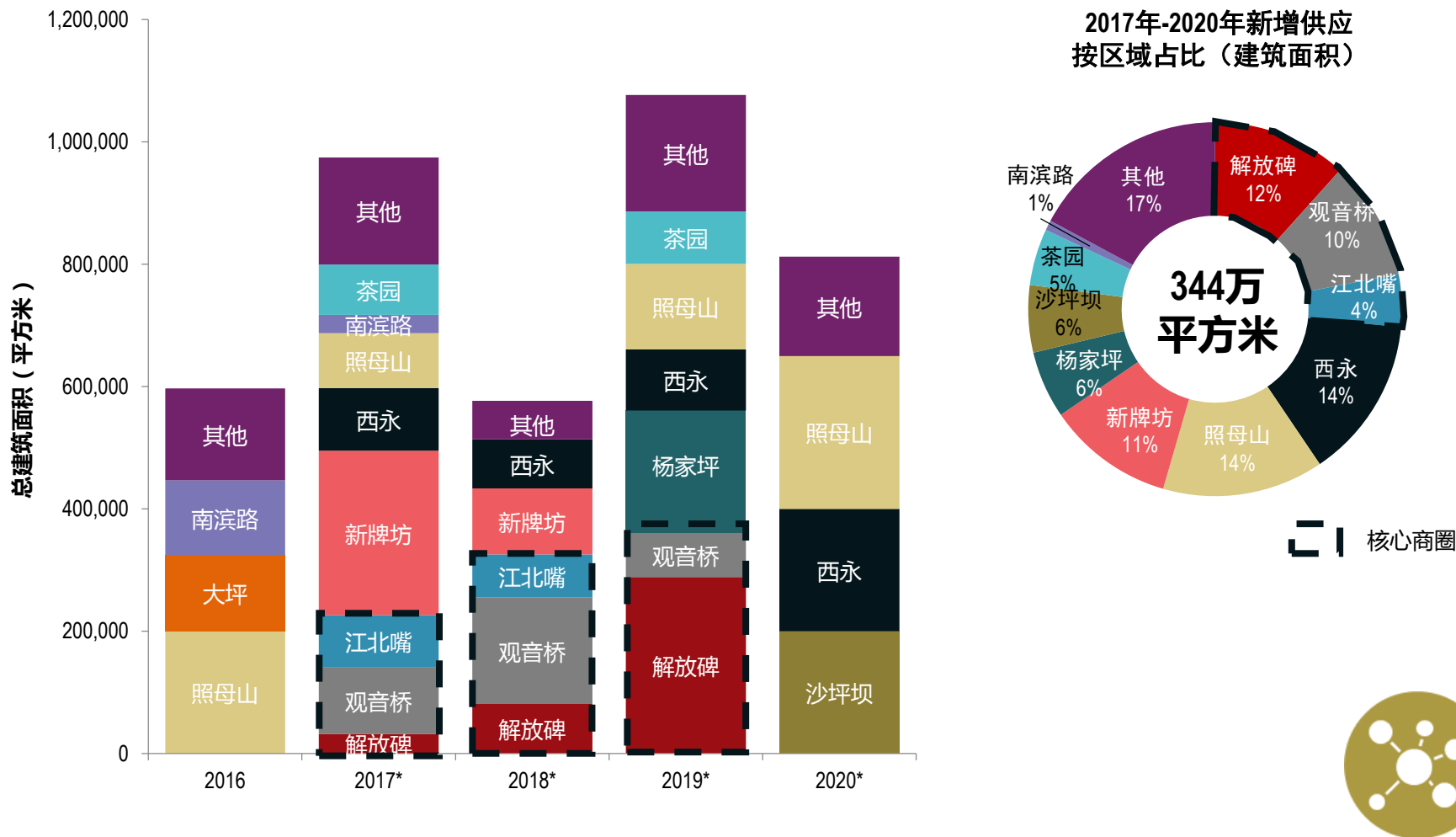
消费者对儿童及娱乐等体验型业态需求增强

规避与电商正面竞争，增强物业特色避免同质化



重庆优质零售物业市场未来供应——区域

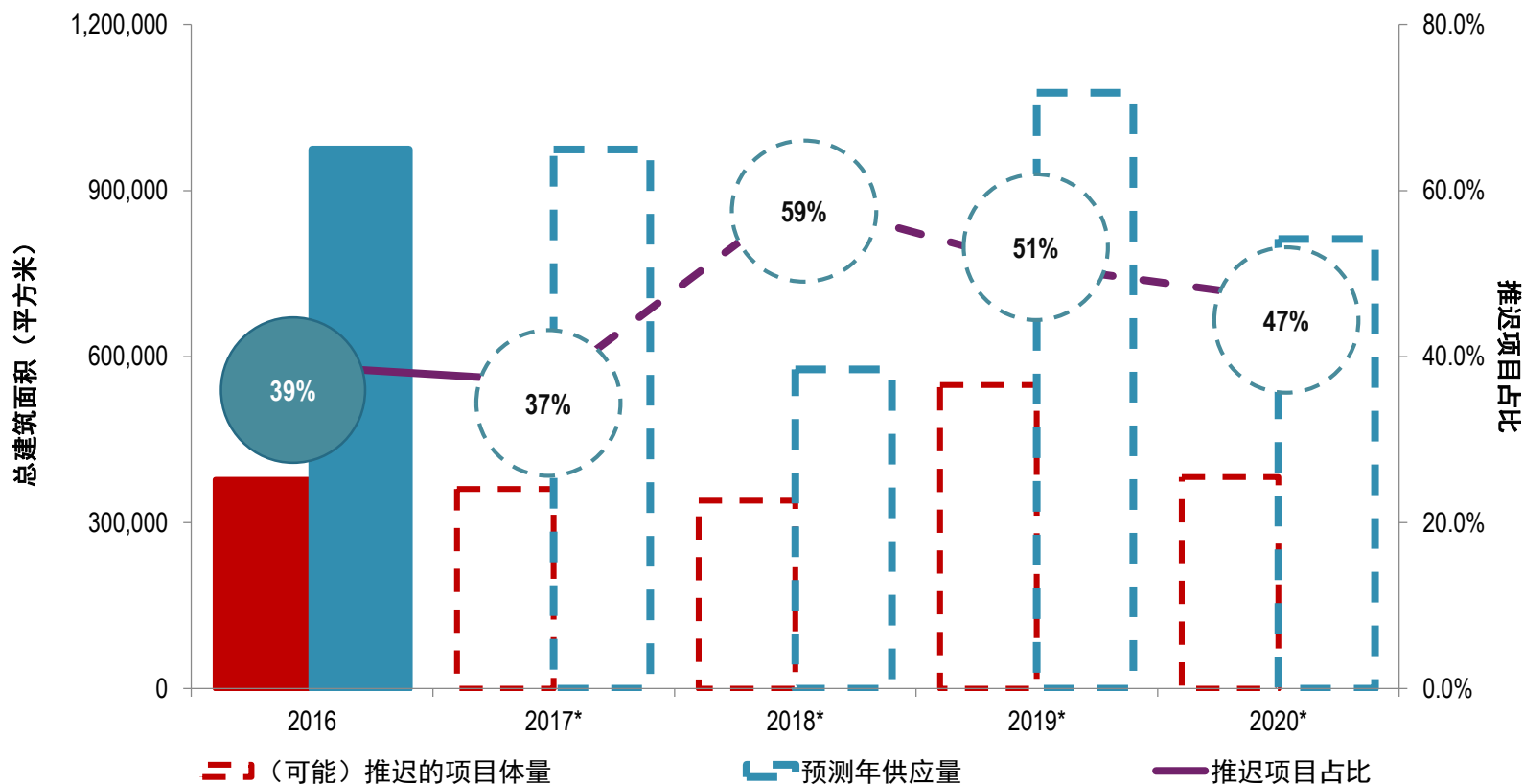
◆ 重庆零售市场持续向非核心商圈发展，新增供应将主要集中于西永、照母山和新牌坊。



注：2016年为全年落成零售项目
*预测值

重庆优质零售物业市场未来供应——项目推迟

- ◆ 未来新增供应多位于非核心商圈，商业氛围尚未成熟影响其招商进度可能导致项目延迟。而国际零售品牌对地段和物业条件的要求更高，核心商圈新增供应亦面临激烈竞争。



重庆优质零售物业市场展望

指标	2017年 全年预测	2018年-2020年 中线预测
新增供应		
空置率		
平均有效净租金		
净吸纳量		

主要需求方	2017年 全年预测	2018年-2020年 中线预测
快时尚		
一般时尚		
轻餐饮		
娱乐业态		

- ♣ 2017年重庆预计将迎来**国金中心ifs**和**新光天地**等优质零售物业入市，有望吸引国际品牌进驻重庆开设其首家店铺，并带来新的业态使重庆零售市场更加多元化。
- ♣ 零售市场的激烈竞争，或推动更多传统商场积极反思，**调整其经营模式**以契合市场需求，预计未来将有更多商场转型。
- ♣ 新增项目和长期处于调整状态的物业，有可能以引入**大面积租户**如儿童或娱乐业态以快速提高入驻率。部分高品质物业将持续受到**新进驻品牌**的青睐，对其租金表现有利好作用。
- ♣ 中线预测，重庆零售市场将以新兴商圈为主要发展趋势，为尽快提升其商业氛围，**社区型商业**和**体验型商业**或将成为新兴商圈主要类型。



高端住宅市场



2016年全年重庆高端住宅市场主要指标

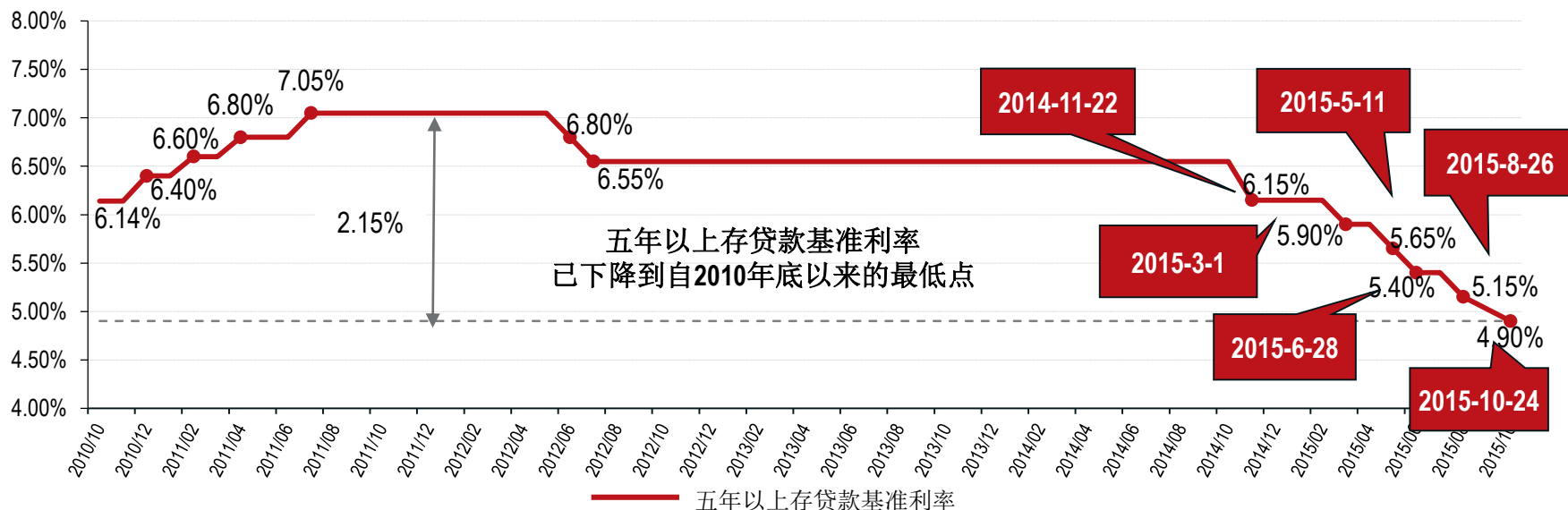
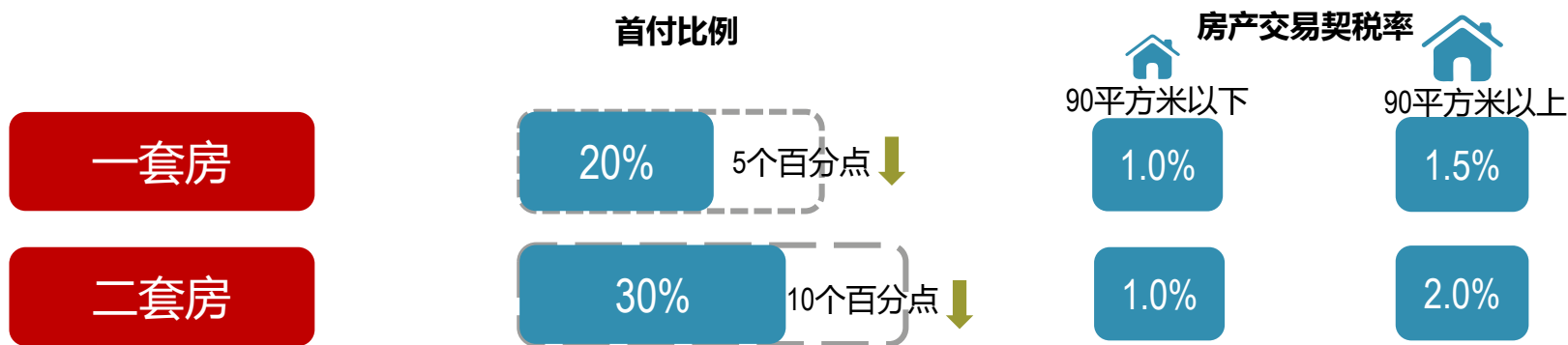
指标	一手房	二手房
 总存量（套） 同比	90,900	+8,000
 新增供应（套） 同比	5,500	---
	-6,800	---
 销售套数（套） 同比	10,200	---
	-200	---
 平均资本值 （人民币/平方米） 同比	13,000	11,700
	+9.6%	+1.8%

- ♣ 开发商以去库存为主调，推盘速度平稳。
- ♣ 2016年下半年重庆房地产市场投资情绪活跃，推动住宅销售活跃。
- ♣ 高端住宅项目销售情况良好，推动住宅平均资本值持续上涨。



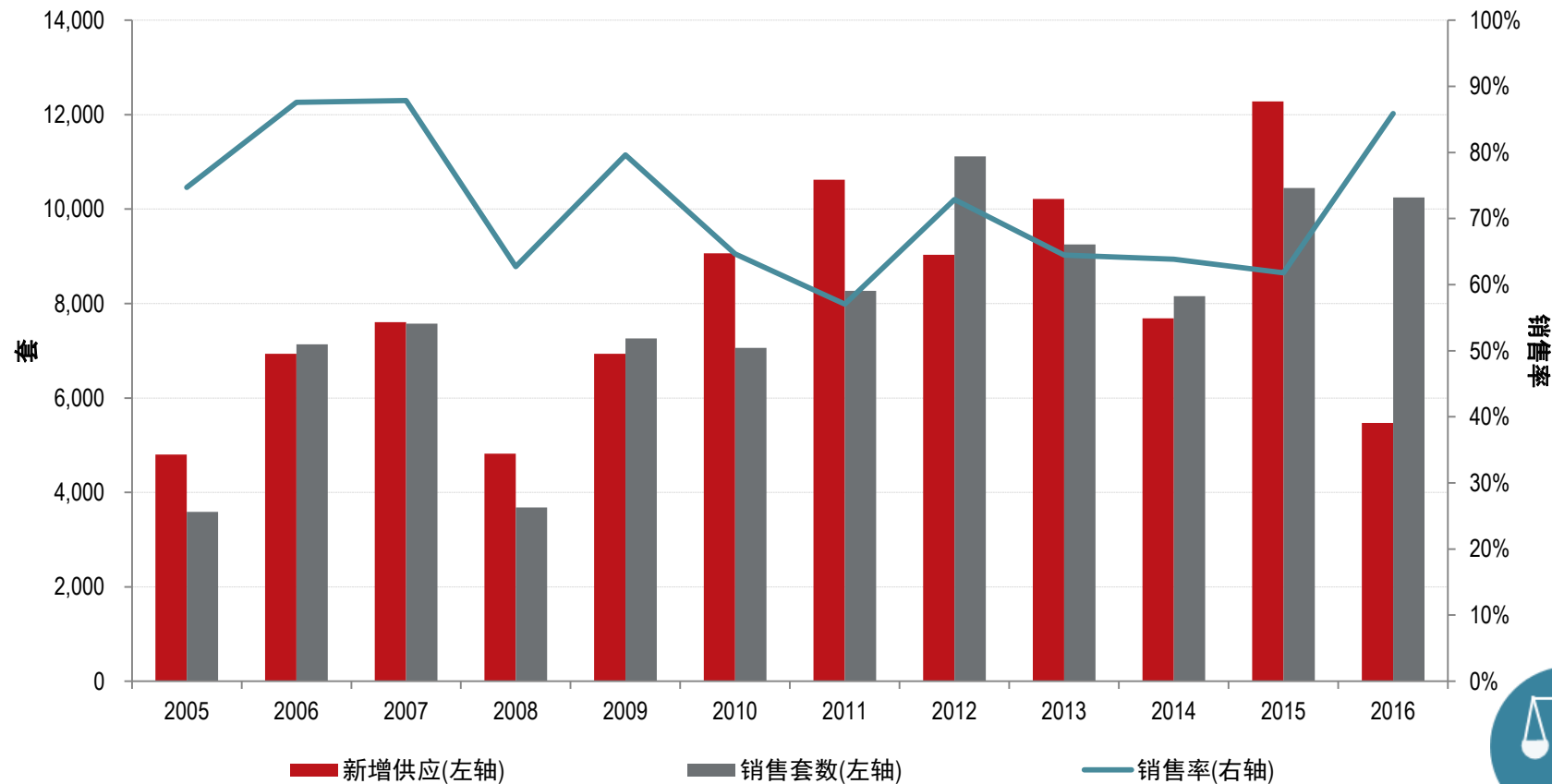
利好政策频频刺激改善型需求

- 自2014年11月起，中国人民银行已经先后六次下调存贷款基准利率，五年以上贷款基准利率已低至4.9%
- 商业贷款首付比例降低，房产交易税率下调有效刺激改善型需求。



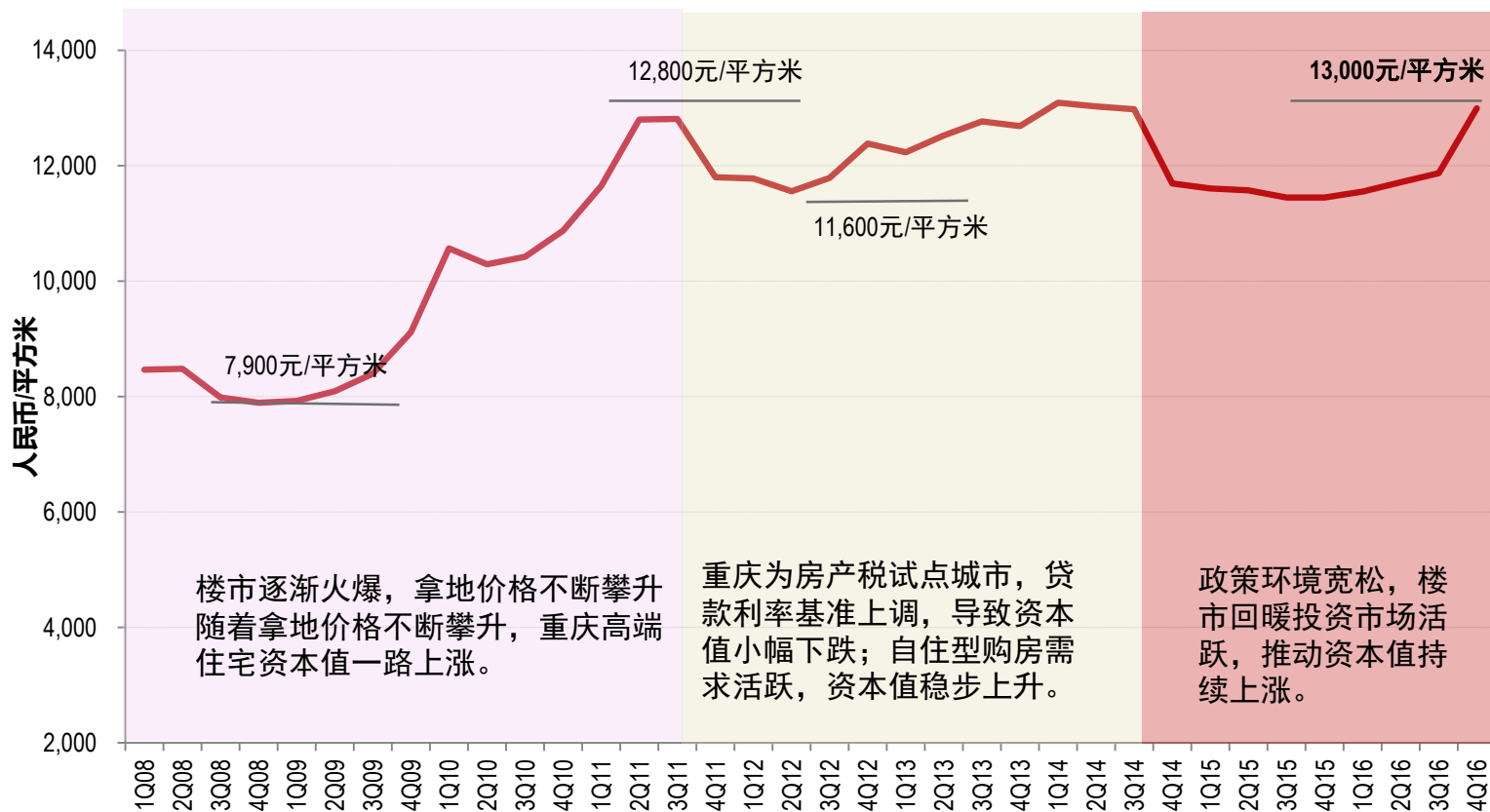
2016年高端住宅市场供应及需求

- ◆ 2016年改善型需求保持强劲，重庆房地产市场受到投资者的追捧，推动住宅销售量持续走高。
- ◆ 重庆高端住宅市场以去库存为主，开发商推盘速度平稳，且部分楼盘售罄，因此供应量同比有所下降。



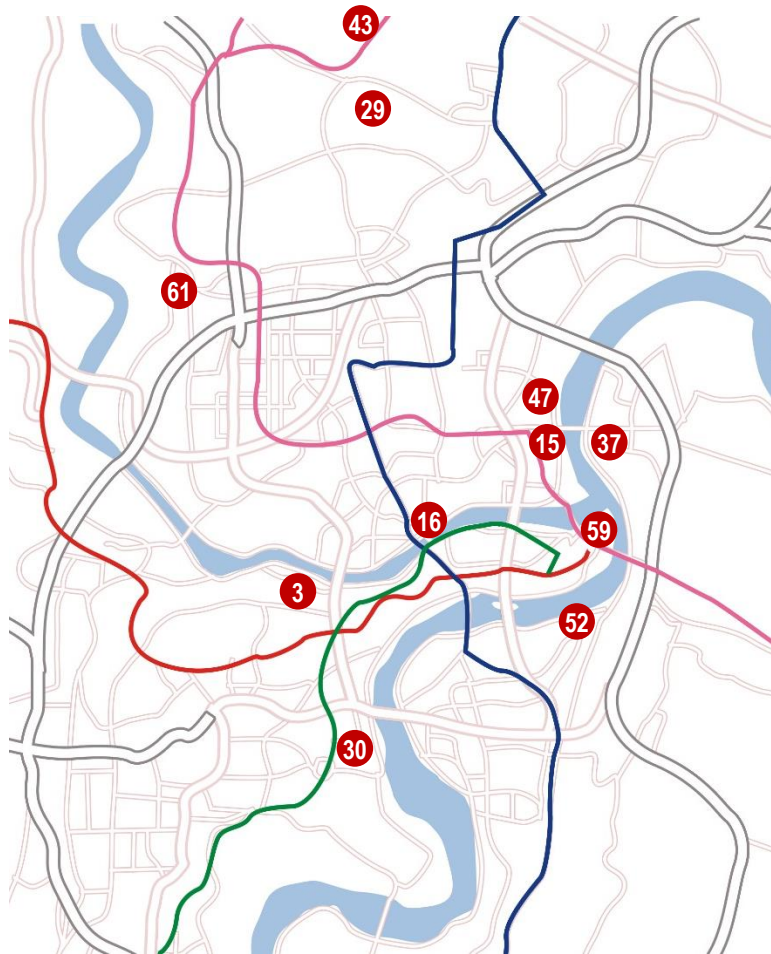
2016年高端住宅市场平均资本值*

- 一方面，2016年楼市政策宽松，改善型需求得到释放；另一方面，重庆经济发展强劲，且暂未颁布住宅限购令，高端住宅市场对外地投资者有吸引力，两者共同推动资本值持续攀升。



2016年高端住宅市场新增预售项目

◆ 重庆天地七期翠湖天地在2016年新增供应住宅基本售罄。

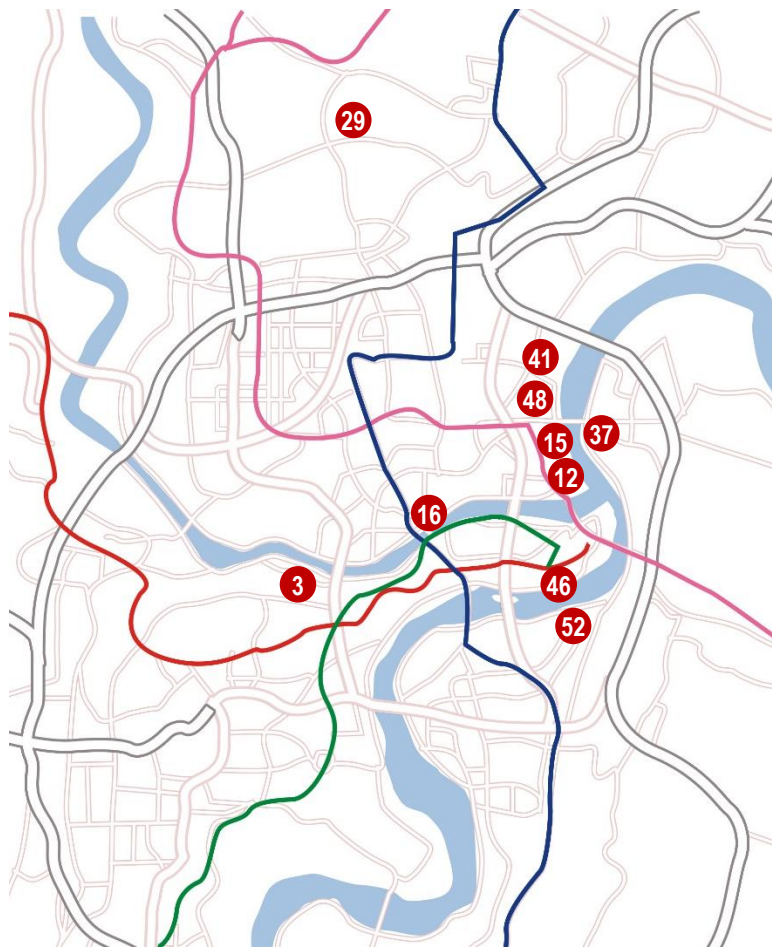


2016年主要新增供应项目

地图号	项目名称 (英文)	项目名称 (中文)	区域	新增套数
3	Chongqing Tiandi PVII	重庆天地七期翠湖天地	渝中区	839
16	The Coronation	御龙天峰	江北区	702
29	Yorkville	香港置地约克郡	渝北区	667
52	Yangshida Nanbin Zone	洋世达南滨特区	南岸区	496
37	Landmark Riverside	长嘉汇	南岸区	414
30	24 City	华润二十四城	九龙坡区	396
61	Tianyuandao	金科天元道	渝北区	360
43	PalmSprings Yuejiang International PI	棕榈泉悦江国际一期	渝北区	334
15	The Throne	紫御江山	江北区	294
47	Vanke Yulandao	万科御澜道	江北区	236
59	Raffles City	重庆来福士广场	渝中区	216

2016年高端住宅市场主要成交

◆ 靠近核心商圈的住宅项目受到投资者追捧，销售量可观如御龙天峰和紫御江山。



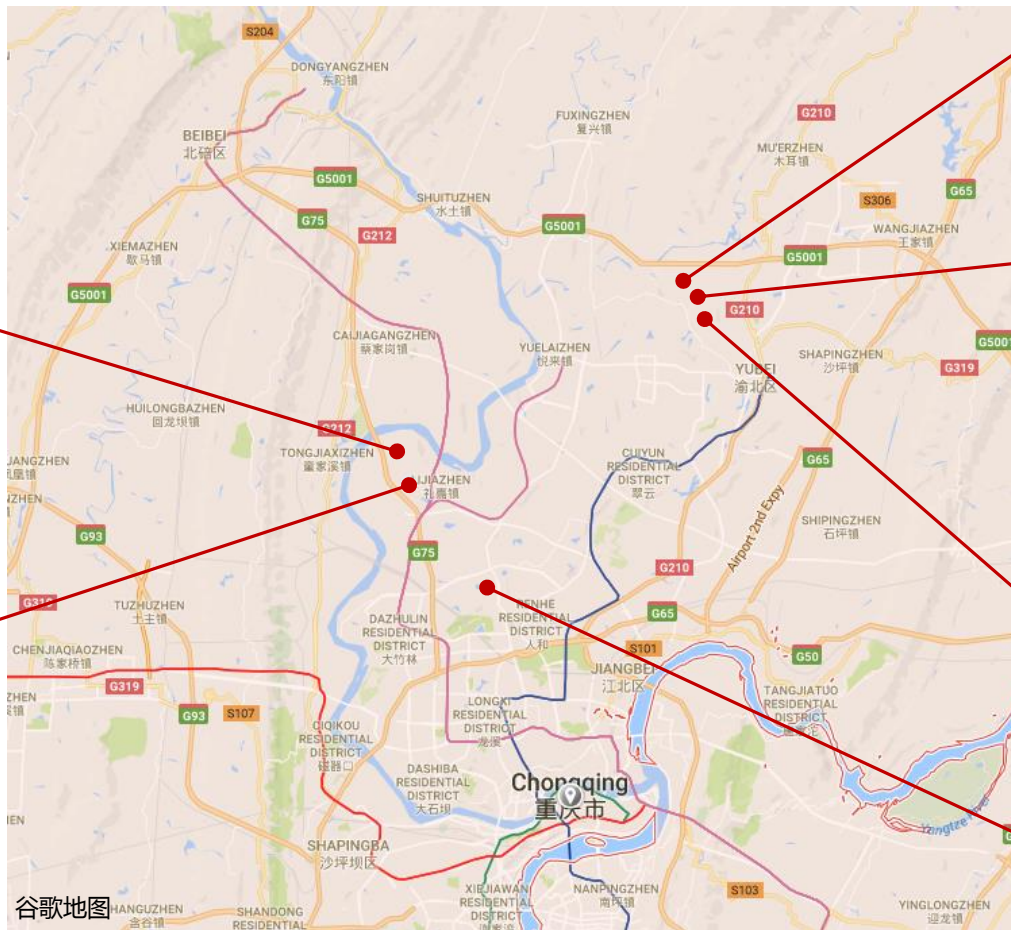
2016年成交量前十名

地图号	项目名称 (英文)	项目名称 (中文)	区域	成交套数
16	The Coronation	御龙天峰	江北区	1,436
29	Yorkville	香港置地约克郡	渝北区	1,211
15	The Throne	紫御江山	江北区	874
3	Chongqing Tiandi PVII	重庆天地七期翠湖天地	渝中区	838
41	Poly Various Horizon Phase I	保利观澜一期	江北区	696
46	Sunac Hastin Avenue Phase I	融创白象街1期	渝中区	673
37	Landmark Riverside	长嘉汇	南岸区	523
52	Yangshida Nanbin Zone	洋世达南滨特区	南岸区	510
12	The U World	寰宇天下	江北区	495
48	Newopen Educational Town	新欧鹏教育城	江北区	469



2016年住宅土地市场主要成交

◆ 2016年拿地高溢价率或将进一步拉高住宅价格。



两江新区礼嘉组团

- 拿地企业：龙湖
- 溢价率：103.89%
- 楼面价格：7,437

两江新区礼嘉组团

- 拿地企业：华宇
- 溢价率：116.40%
- 楼面价格：7,380

两江新区悦来组团

- 拿地企业：北京城建
- 溢价率：62.80%
- 楼面价格：5,383

两江新区两路组团

- 拿地企业：华润
- 溢价率：71.43%
- 楼面价格：6,164

两江新区两路组团

- 拿地企业：金辉
- 溢价率：83.97%
- 楼面价格：6,485

两江新区大竹林组团

- 拿地企业：万科
- 溢价率：46.87%
- 楼面价格：7,049

重庆高端住宅市场展望

指标	2017年预测	2018年-2020年中线预测
新增供应		
销售套数		
平均资本值		
总库存量		

主要板块需求	2017年预测	2018年-2020年中线预测
渝中区		
江北区		
渝北区		
南岸区		





- ♣ 重庆住宅市场活跃，刺激开发商在2016年积极拿地，以较高溢价率成交。成交宗地主要集中在**礼嘉、中央公园**等区域，预计未来的高端住宅市场将集中在该区域。
- ♣ 持续**宽松的购房政策**有望刺激更多改善型需求释放，对高端住宅及大平层需求保持活跃，高端住宅市场销售量预计将持续走高。
- ♣ 重庆经济强劲发展的情况预计将对投资者持续产生吸引力。随着高端住宅新增供应的陆续入市，投资情绪活跃将持续推动平均资本值攀升。



优质物流仓储市场



2016年全年重庆优质物流（非保税）仓储市场

指标	整体市场	外资开发商	本地及国内开发商
 总存量 (平方米) 同比	1,032,100 +97,400	642,100 +137,400	390,000 -40,000
 新增供应 (平方米) 同比	+97,400 -86,000	+137,400 -46,000	-40,000* -40,000
 净吸纳量 (平方米) 同比	+52,500 -154,600	+52,500 -154,600	- -
 空置率 同比	13.8% +7.6百分点	22.2% +10.8百分点	3.0% +0.3百分点
 平均有效净租金 (人民币/平方米/月) 同比	26.6 -0.5%	26.9 -2.9%	26.0 -1%

♣ 由于制造业生产量下降，影响其对仓储租赁需求减弱。

♣ 物流市场需求整体有所减弱，但第三方物流仍较活跃，为净吸纳量主要贡献方。

♣ 部分新增项目因位置较偏远而持续下调租金，导致整体市场租金水平下跌。



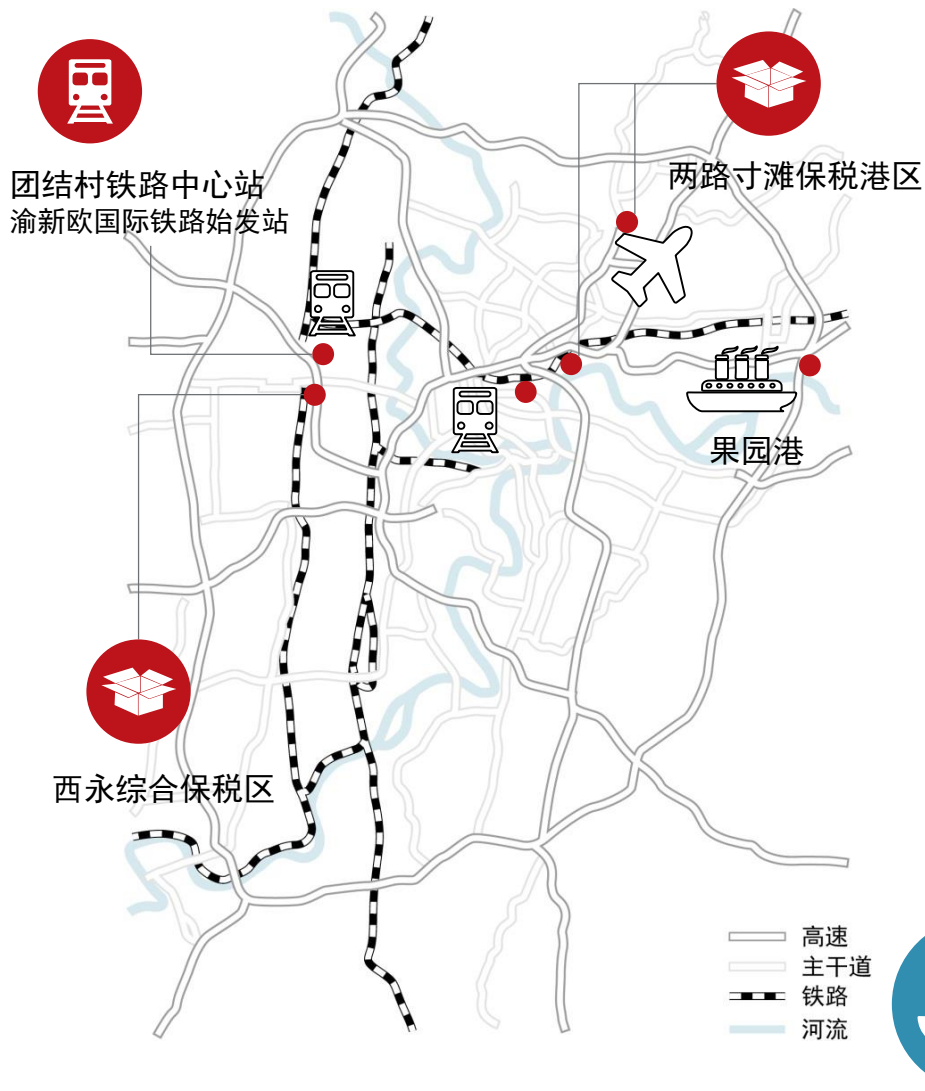
* 2016年有40,000平方米仓库转为自用型仓库。

重庆主要交通设施分布



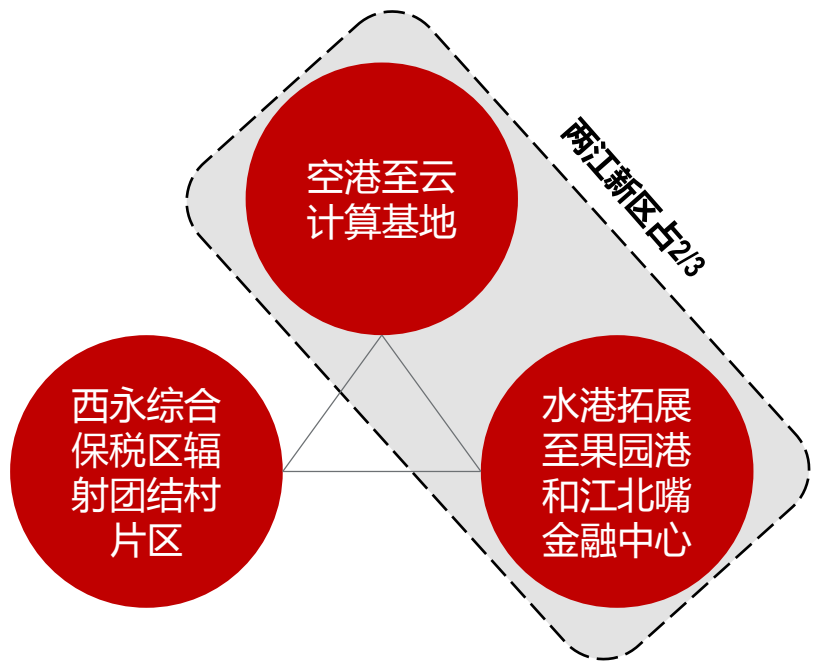
受到“一带一路”政策的支持，重庆政府积极响应国家政策。渝新欧铁路的顺利通行，为重庆打通了通往欧洲的贸易通道，加强了亚欧产业的互联互通，刺激了重庆电商和零售贸易的强劲发展。

同时重庆拥有内陆最大的内河港口**果园港**，大力发展铁公水空多式联运，不断完善水路空交通体系，有助于重庆物流业的发展。



自贸区提升商品交易推动重庆物流发展

重庆自贸区申报方案规划区域

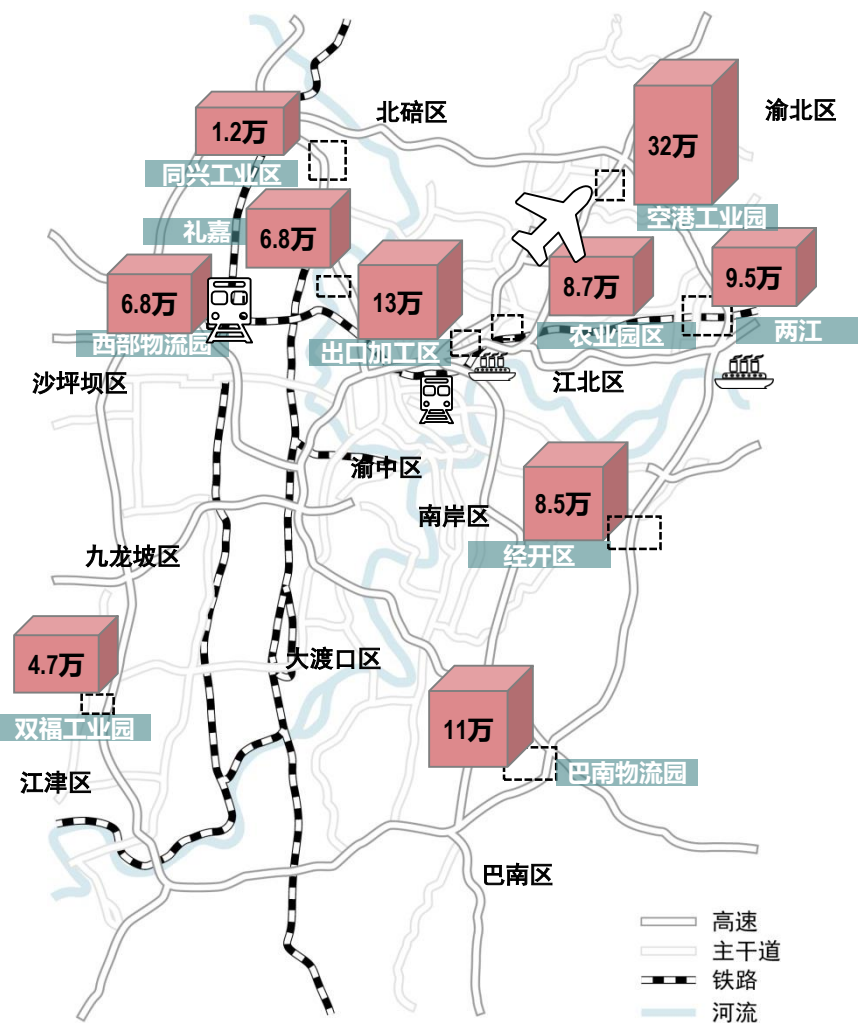


建设贸易基地加快
交通枢纽发展

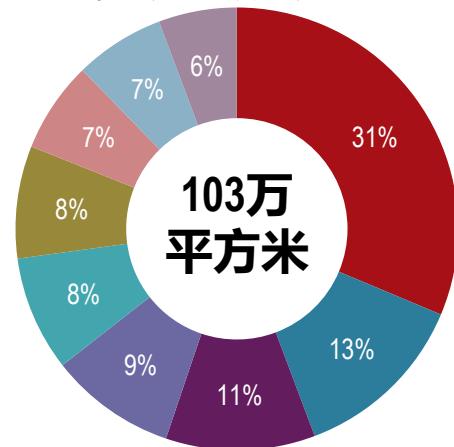
进口商品增长提升
对物流仓库需求

建设西部地区重要
物流集散中心

重庆优质物流（非保税）仓储市场存量分布



存量分布-按细分市场

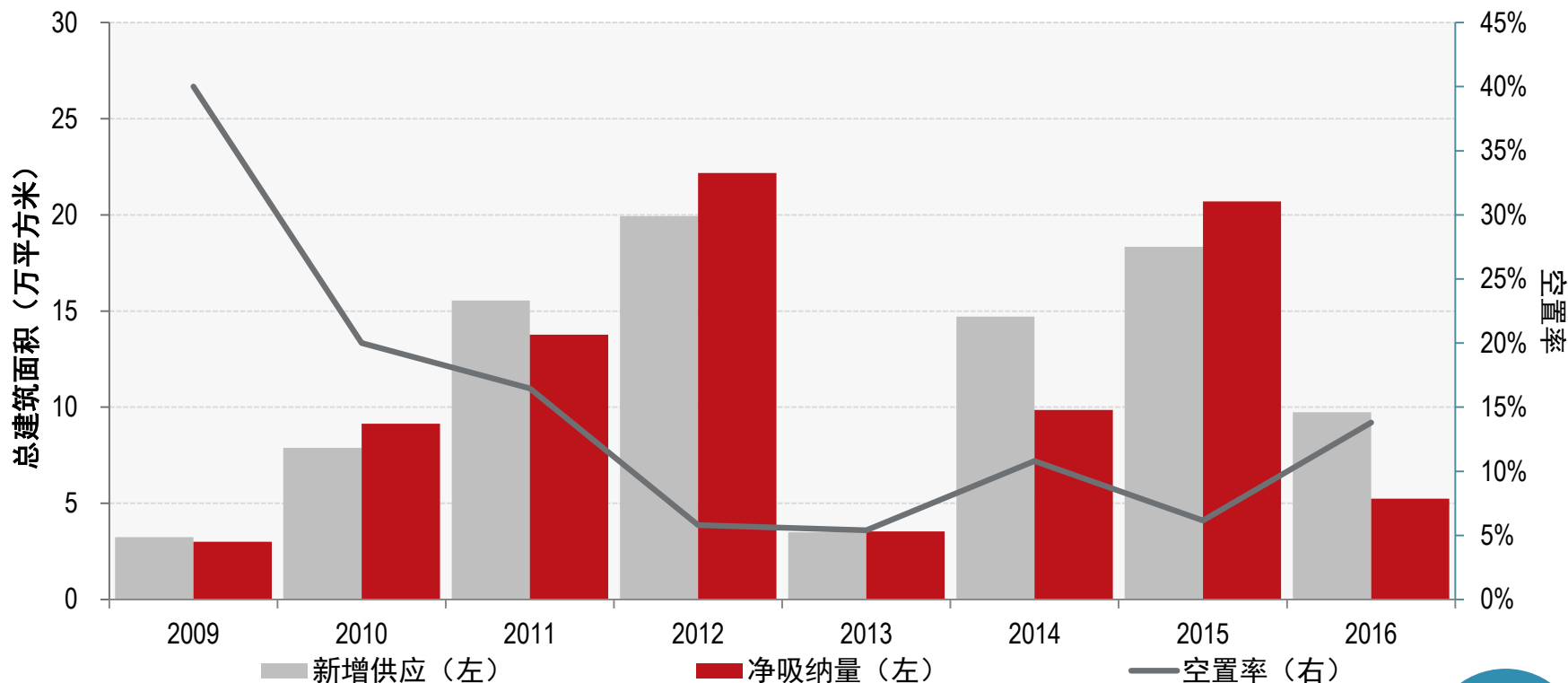


- 空港工业园
- 出口加工区
- 巴南
- 两江
- 农业园区
- 经开区
- 礼嘉
- 西部物流园
- 其他

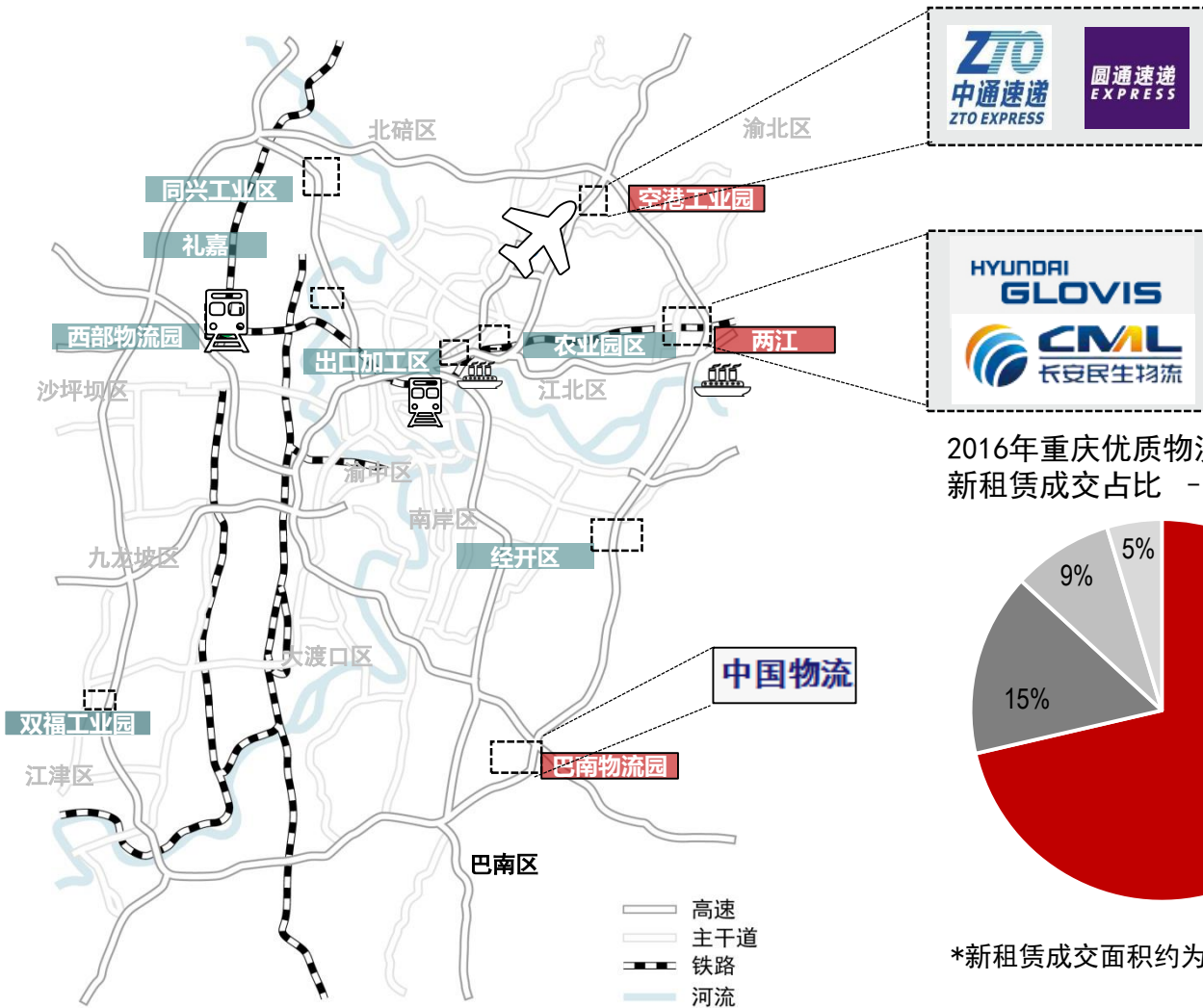


重庆优质物流（非保税）仓储市场供应及需求

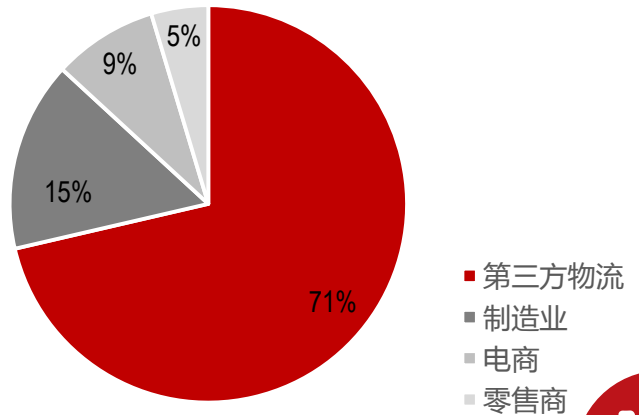
◆ 制造业需求放缓和自用型仓库的落成，影响仓库租赁需求减弱，导致空置率攀升。



2016年重庆优质物流（非保税）仓储市场需求分析



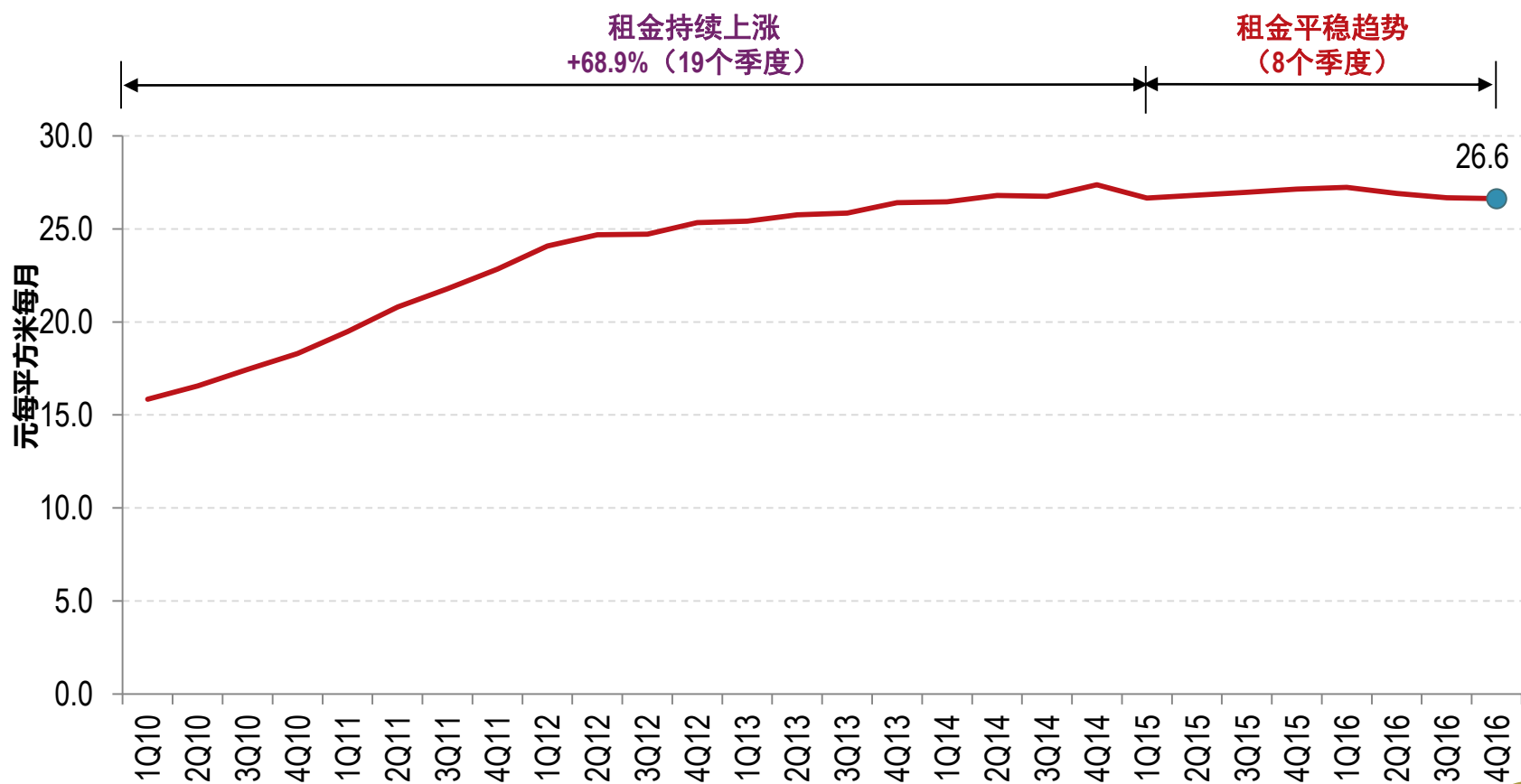
2016年重庆优质物流（非保税）仓储市场新租赁成交占比 - 按租户行业划分*



*新租赁成交面积约为13万平方米

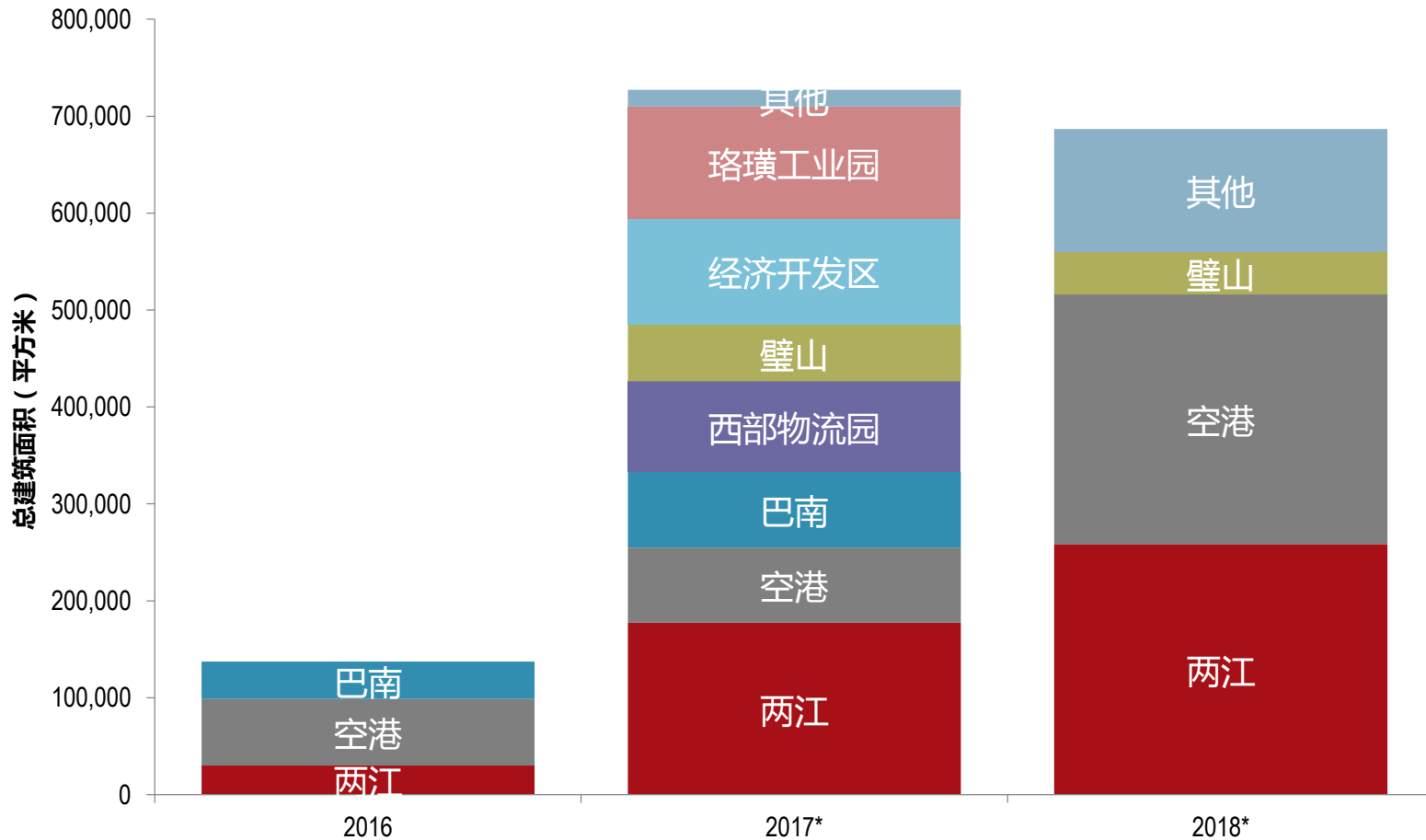


重庆优质物流（非保税）仓储市场租金走势



重庆优质物流（非保税）仓储市场未来供应

◆ 2017-2018年两江空港持续有新增供应，竞争激烈或导致部分项目延迟入市。



重庆优质物流（非保税）仓储市场展望

指标	2017年预测	2018年-2020年中线预测
新增供应		
空置率		
平均有效净租金		
净吸纳量		

主要需求方	2017年预测	2018年-2020年中线预测
第三方物流		
电商		
零售商		
制造业		

- ♣ 位于两江片区的北京现代汽车厂，预计将于2017年投产。这将刺激相关汽车配件商或汽车配套服务公司对**两江片区**仓库的租赁需求，或将推动该片区租金微幅上升。
- ♣ 虽然成熟区域的项目因需求旺盛能保持租金上扬；但部分项目因为区位优势，面临招租困难，而新增供应持续入市，或迫使其为尽快提升入驻率而下调租金，使**整体市场租金面临下行压力**。
- ♣ 重庆市物流仓储的长远发展与国家“一带一路”进程息息相关。在内陆自贸区以及渝新欧等国际进出口岸的效率提升的前提下，重庆有望成功定位为内陆国际贸易口岸。





马伟业

华西区研究部负责人

成都

+86 (0)28 6680 5072

frank.ma@ap.jll.com



Chengdu 成都

29/F, Tower1

Chengdu International Finance Square

1 Hongxing Road Section 3

Chengdu 610021, Sichuan, China

中国四川省成都市

红星路3段1号

成都国际金融中心1座29层

邮编 610021

tel +86 28 6680 5000

fax +86 28 6680 5096

Chongqing 重庆

2501A-2506

Metropolitan Tower 68

Zourong Road,

Central District Chongqing 400010, China

中国重庆市

渝中区邹容路68号

大都会商厦2501A-2506室

邮编 400010

tel +86 23 6370 8588

fax +86 23 6370 8598

Xi'an 西安

Unit 2202-03

CapitaMall Office

No.64 West Section of South 2nd Ring Road

Yanta District, Xi'an 710065, Shaanxi, China

中国陕西省西安市

雁塔区南二环西段64号

凯德广场2202-03室

邮政编码710065

tel +86 29 8932 9800

fax +86 28 6680 9801