

2014年

www.INSITEasset.com

INSITE 盈石

重庆商业地产市场概览

重庆城市概览 02

重庆商业物业市场 04

重庆写字楼市场 07

盈石指数 03/06/09

探索服务业发展新模式



城市简介

重庆地处中国内陆之西南，是中国四大中央直辖市之一、五大国家中心城市之一，长江上游地区经济中心。

重庆是中国面积最大的城市，幅员面积8.24万平方公里，是北京、天津、上海三市总面积的2.39倍。下辖19区19县，其中包括渝中区、江北区、南岸区、北碚区、大渡口区、沙坪坝区、渝北区、九龙坡区和巴南区共计9个主城区，面积约650平方公里。

截至2013年末，重庆全市常住人口2970万人，为全国之首。

四面青山里，两江碧水流

特殊的地理环境使得重庆具有国内别具一格的城市风貌。重庆被大巴山、巫山、武陵山、大娄山环绕，因此有“山城”之称，高低错落的地势要求其基础设施不断完善：重庆现已有地铁一号线（38公里）、轻轨二号线（37.2公里）、三号线（63.4公里）和六号线（70.6公里）共计4条公共交通轨道投入使用。

流经重庆的主要河流有长江、嘉陵江等，在重庆和湖北境内形成了举世闻名的长江三峡，氤氲的水气让重庆收获了“雾都”的美称。江河纵横、水网密布使得重庆的水能资源丰富、水运能力发达，是长江上游最大的内核主枢纽港，集装箱通过能力约为90TEU。

探索现代服务业发展新模式，激发城市潜力

重庆的城镇化率为20大城市中最低，较低的城镇化率一定程度上限制了重庆服务业的规模。为了突破重庆经济的发展瓶颈，2012年正式出台的《重庆市两江新区现代服务业综合试点方案》旨在探索发展现代服务业新模式，提出打



造内陆重要商贸物流中心集聚区，最终逐步提升重庆现代服务业的比重。渝中区目前对现代服务业目录内的企业和个人实行优惠所得税，并有望推广至都市功能核心区内的其它五个区；除此之外，还对符合条件的服务业简化审批环节，降低市场主体准入门槛。

表1- 2014年重庆市主要统计指标

面积（平方公里）	82,403
常住人口（百万）	29.7
户籍人口（%）	113
地区生产总值（亿元）	12656.69
地区生产总值（±%）	12.3
三次产业结构	7.9 : 50.5 : 41.6.
外商直接投资（亿美元）	105.9
社会消费品零售总额（亿元）	4,512
社会消费品零售总额（±%）	14.0
城市居民人均可支配收入（元）	25,216
城市居民人均消费性支出（元）	17,814
居民消费价格指数	100.1

来源：重庆市统计局

盈石集团研究中心从国内347个城市中甄选出最具城市综合竞争力、广义商业地产市场发展潜力和地区影响力的前20位的大城市进行定期追踪与深入分析，创立了中国首个商业地产市场晴雨表“盈石指数体系”，并已于2014年4月16日面向全国发布了【中国城市商业地产之盈石指数系列报告】

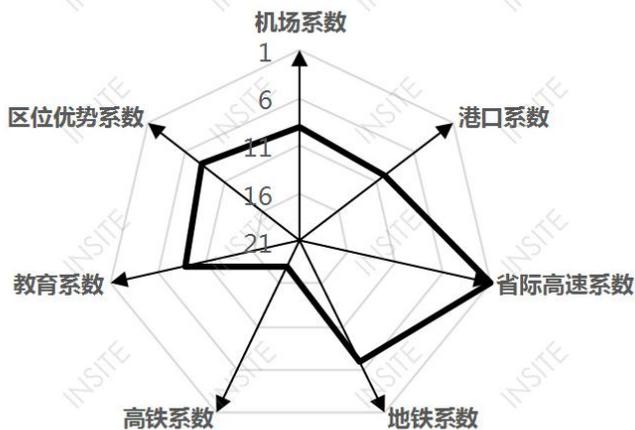
其中【盈石指数】中国城市基础设施竞争力指数显示：

图1 - 盈石指数：中国城市基础设施竞争力指数



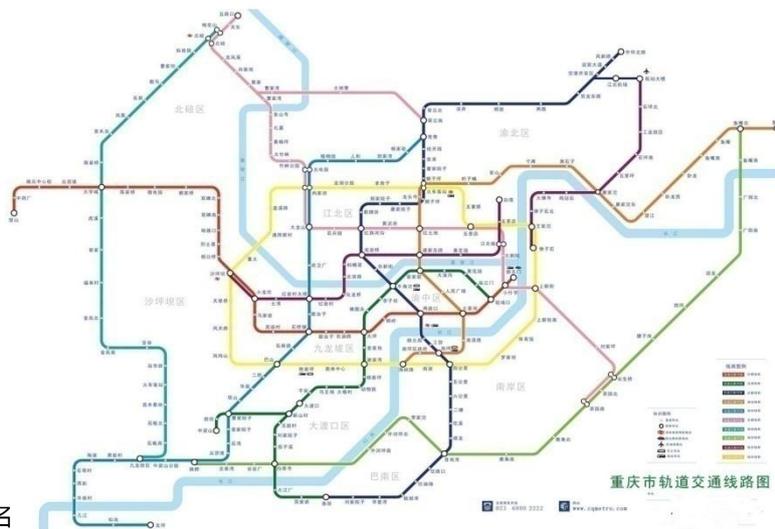
来源：盈石集团研究中心

图2- 盈石指数：重庆基础设施竞争力指数



*该城市在坐标轴上地位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

图3- 重庆地铁线路图



重庆的城市基础设施竞争力在盈石集团研究中心定期追踪与深入分析的20大城市中排名第7，在除北上广深四大一线城市之外的二线城市中位居第3。

重庆是我国中部和西南部唯一一个直辖市，也是长江中上游地区唯一一个汇集水、陆、空交通资源的特大型城市，堪称西南地区综合交通枢纽。嘉陵江、长江两江交汇，使重庆拥有包括我国最大内河港——重庆两江新区重庆果园港在内的4个港口；现已运营的轨道交通包括我国第一条跨越长江的城市轨道交通线——3号线在内的4条线路，共计170公里，位居全国第五、西部第一，实现了主要地区的基础交通设施覆盖。

作为西南地区最为引人注意的两座城市，重庆之于成都其港口、地铁、教育三个因素都略胜一筹，而高铁和机场这两个指标稍显逊色。

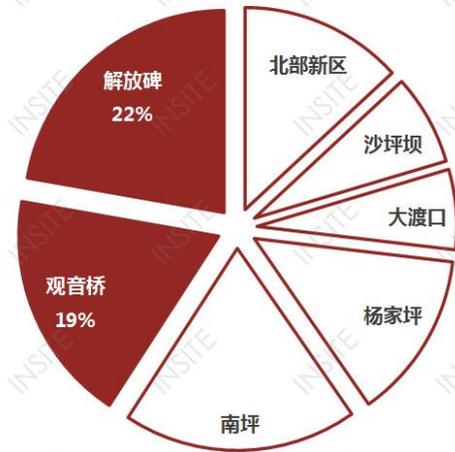
商圈分布及特点

商圈隔江望，多中心组团发展

江河纵横贯穿、山丘鳞次栉比的独特地貌决定了重庆的商圈分布特征：观音桥、解放碑、南坪三大核心商圈临江而立、隔江相望。这三大核心商圈均在城区人口聚居之地，并覆盖有地铁、轻轨，因此拥有重庆市60%的优质零售物业。除此之外，杨家坪、沙坪坝等地区也自成一派，商圈可谓遍地开花。

解放碑作为中央商务区，已形成高端定位的市场格局，从1997年重庆首个购物中心大都会广场到2011年入市的时代广场，再到今年刚刚开业的环球金融中心，解放碑成为了众多国际一线品牌抢滩西南的首选；观音桥作为成熟商贸中心，定位跨度更广，高中低端业态种类搭配合理：星光68广场里国际品牌云集、各类百货吸引了家庭目的性购物人群、龙湖北城天街、大融城等则成为年轻时尚人群购物聚会的常去处；南坪作为新晋核心商圈，拥有重庆首个万达广场，星光系列也已入驻，不仅带动了所在区域的消费能力也吸引了其它城区的消费客流。

图4 - 2014年重庆商业物业存量分布



来源：盈石集团研究中心

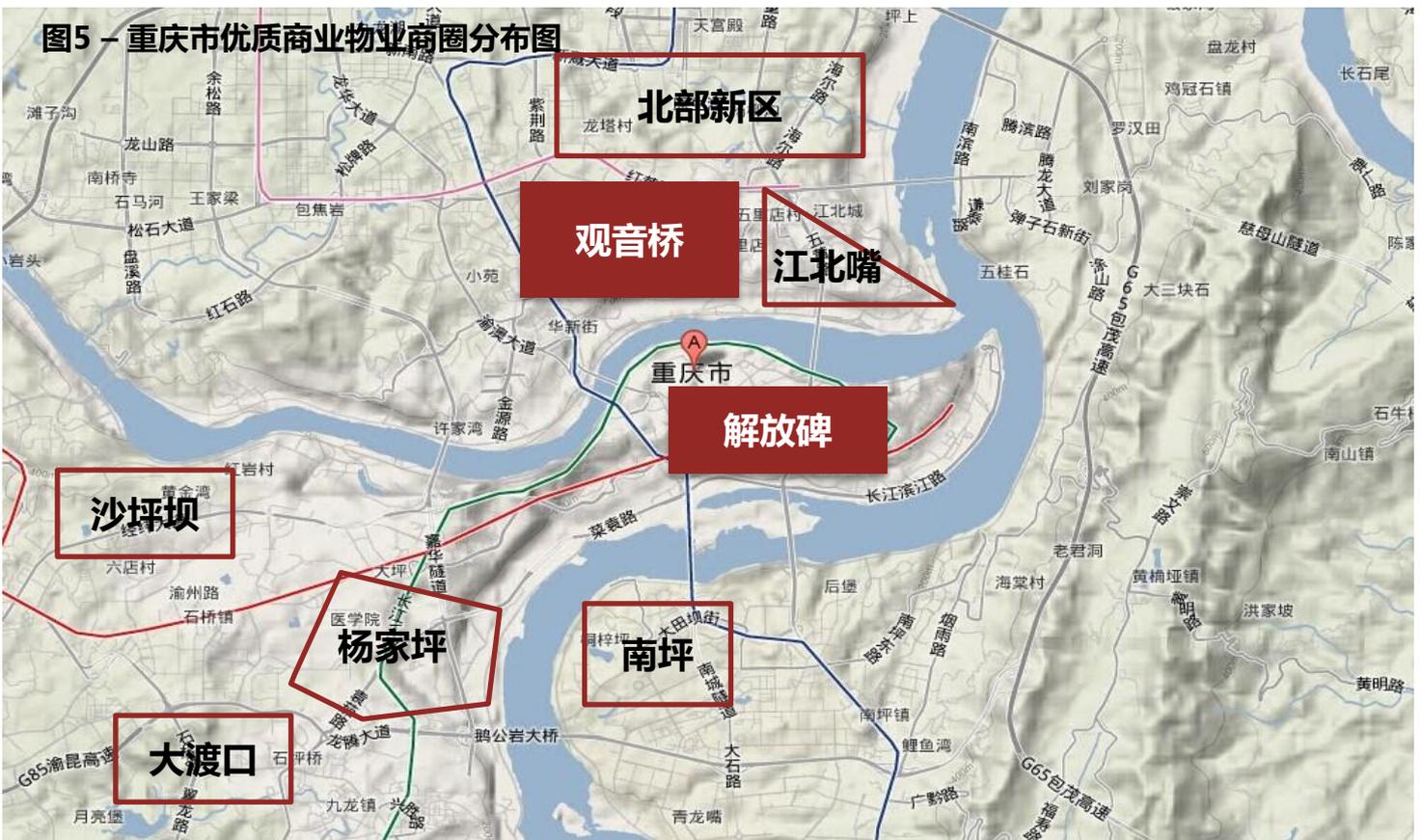


图5 - 重庆市优质商业物业商圈分布图

来源：盈石集团研究中心

商业物业存量及变化

重庆的商业地产发展由1995年开业的新世纪百货（解放碑）店拉开了帷幕，紧随而来大都会广场作为重庆第一座购物中心也于1997年落户解放碑，陆续入市的龙湖北城天街、元旦购物中心、王府井百货、龙湖西城天街等商业体在观音桥、南坪等各个商圈竞相开业。现在基本形成了以解放碑和观音桥为市级核心商圈，其余区域均配有社区商圈的商业格局。

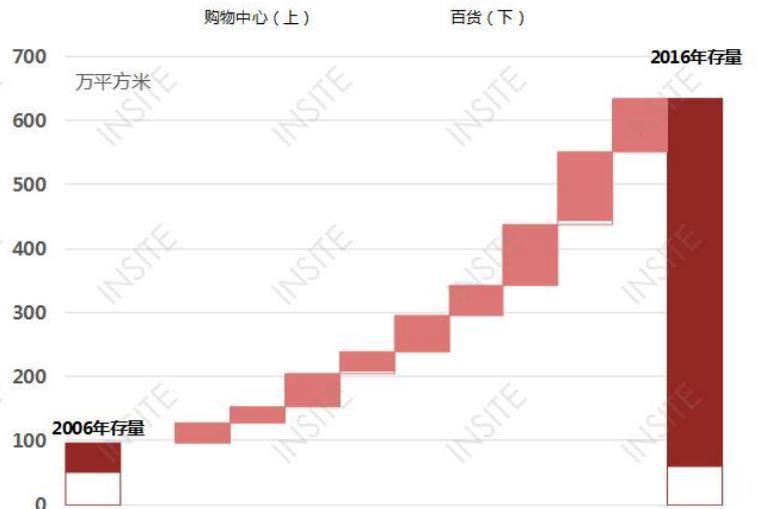
已开业的商业项目体量由1995年的区区16,000平方米增加到2014年第二季度为止的3,710,872平方米，短短10年不到的时间就取得了近232倍的扩展。

百货业态相比购物中心早出现了两年，在2007年之前，百货的开店速度快于购物中心但两者的体量并没有出现明显差异；从2008年起购物中心的发展速度明显快于百货，截至目前已开业的购物中心体量是百货业态的5.4倍，预计到2016年将超过10倍。

商业物业未来供应

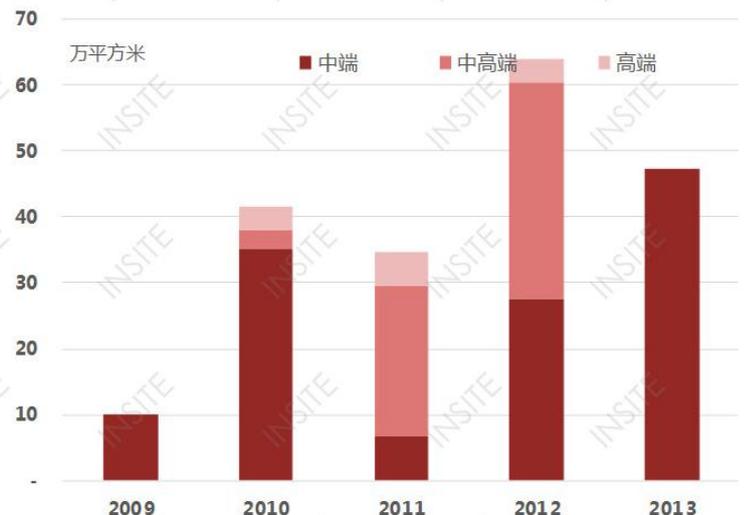
未来重庆零售商业地产主要的发展方向依然是购物中心；解放碑、观音桥等传统核心商圈将持续发力，重庆首个来福士广场、融恒时代广场、龙湖天街系列都将陆续登陆；两江新区作为我国内陆唯一——一个国家级新区，其核心江北嘴中央商务区将在近几年内不断完善其商务配套，九龙仓国际金融中心、财信广场、东方国际广场都备受关注。截至2018年将会有375.2万平方米的零售物业投放市场，使得现有存量翻番，其中购物中心占90.2%。2015年将迎来重庆零售商业地产发展的小高峰，预计该年将会有112.4万方的入市量，占未来4年供应总量的30%。

图6 - 重庆购物中心及百货历年新增供应量



来源：盈石集团研究中心

图7 - 2009年-2014年重庆新开业购物中心及百货定位



来源：盈石集团研究中心

表2 - 2014-2016年重庆主要新增商业物业项目

项目名称	商圈	面积 (万平方米)	时间
81Plaza	解放碑	40,000	2014年第四季度
华润万象城	杨家坪	246,000	2014年第四季度
九龙仓国金中心	江北嘴	90,000	2015
富力海洋广场	观音桥	90,000	2016

来源：盈石集团研究中心

盈石集团研究中心从国内347个城市中甄选出最具城市综合竞争力、广义商业地产市场发展潜力和地区影响力的前20位的大城市进行定期追踪与深入分析，创立了中国首个商业地产市场晴雨表“盈石指数体系”，并已于2014年4月16日面向全国发布了【中国城市商业地产之盈石指数系列报告】

其中【盈石指数】中国城市商业物业供给与需求指数显示：

图8 - 盈石指数：中国城市商业物业需求强度



来源：盈石集团研究中心

图9- 盈石指数：中国城市商业物业供给强度



来源：盈石集团研究中心

图10- 盈石指数：重庆商业物业需求指数

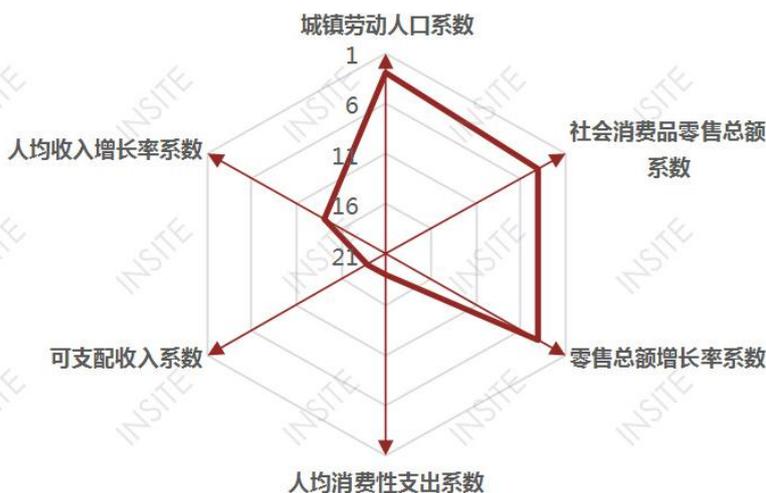
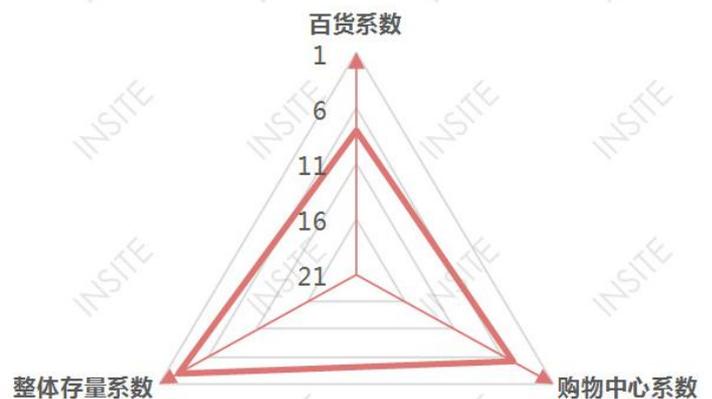


图11 - 盈石指数：重庆商业物业供给指数



*该城市在坐标轴上地位位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

*该城市在坐标轴上地位位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

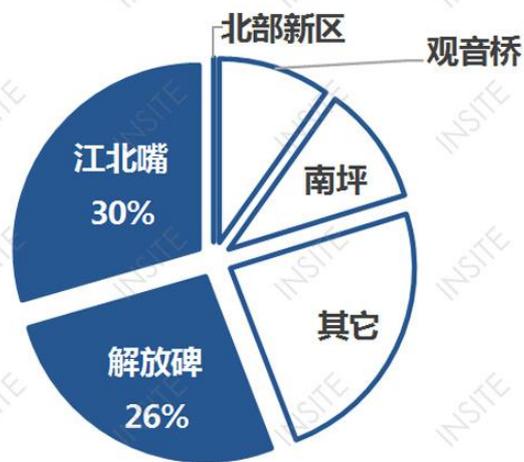
重庆城镇人口位居二线城市之首，且已超过广州和深圳两市，可见其蕴藏的巨大消费潜力，加之其社会消费品零售总额持续稳定增长，这使得重庆商业物业需求仅次于上海和北京，位列全国第3。在庞大的人口基数和区域性投资发展政策的基础上，预计重庆市场的商业物业需求将进一步上升。近几年二线城市的商业物业发展势头强劲，包括重庆在内的部分城市将出现商业物业集中入市的现象，其商业物业供给指数就排在了全国第5，这预示着今后几年的行业竞争将进一步加剧，势必提升项目开发、招商和运营等方面的行业水准。

商圈分布及特点

三江两岸里，鳞次见重楼

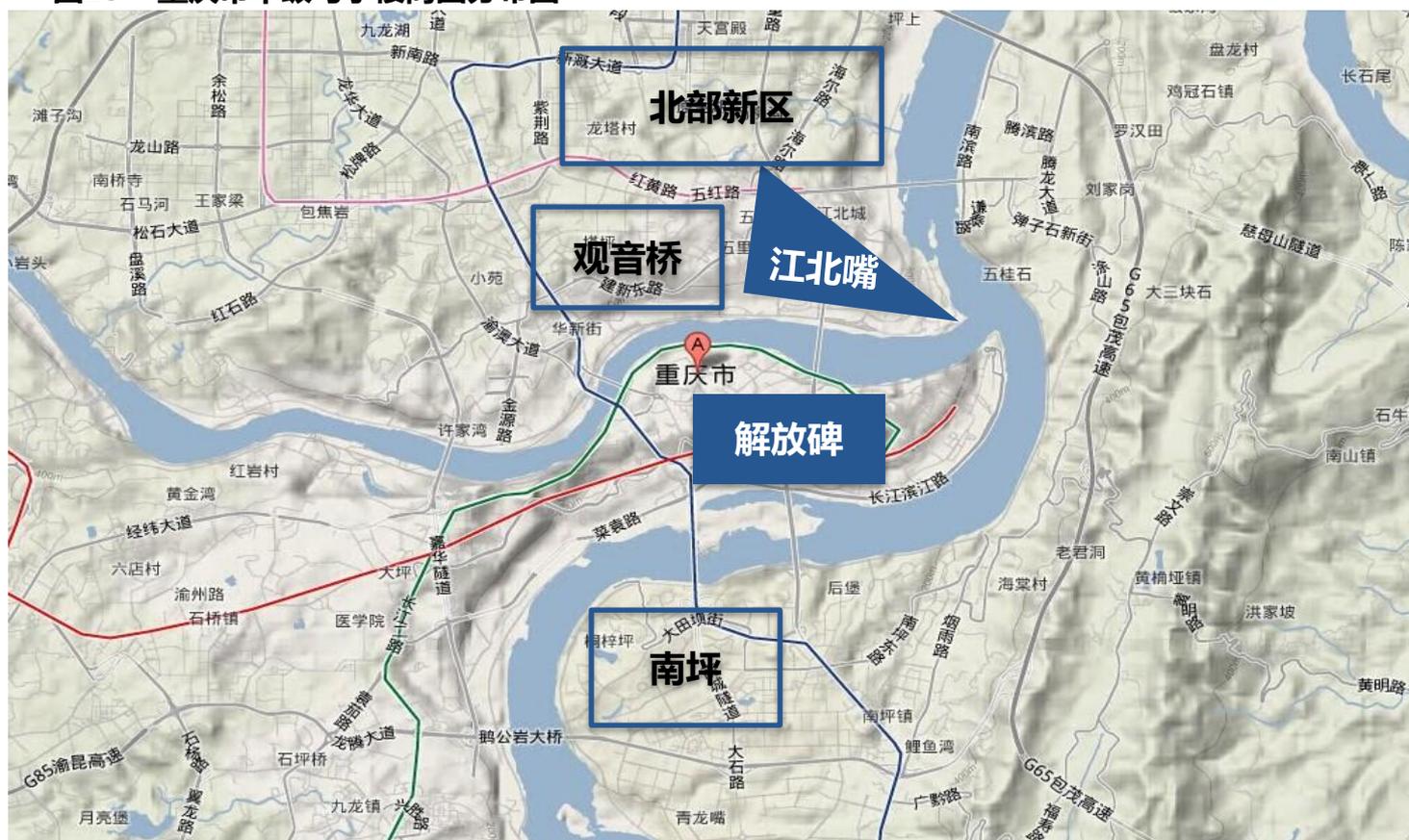
重庆现有的甲级写字楼主要分布在传统中央商务区——解放碑和新兴商务区——江北嘴两地，这两个区域隔嘉陵江相望，彼此之间以黄花园、渝澳、嘉华三座嘉陵江大桥相连，并通有轻轨3号线。观音桥商圈的写字楼存量只占到核心商圈总存量的18.4%，但因其地理位置优势和已培养成熟的商业氛围，它仍是重庆写字楼市场的三大核心商圈之一。其中解放碑作为历史最悠久的写字楼聚集区，集聚了包括普华永道、渣打银行、国家开发银行、日本领事馆、中石化、中石油等众多国内外知名企业和机构，拥有重庆市最优秀的租户组合；观音桥商圈写字楼供应相对稀缺，故此区域写字楼空置率仅为20%，为所有商圈中最低，但租户多为本地中小企业；江北嘴作为重庆政府重点打造的第二个中央CBD，以金融服务区为产业定位，虽然目前商务氛围与各类配套条件尚未成熟，短期内竞争力难以体现，但可以预见其所具有的强大发展潜力。

2014年重庆甲级写字楼存量分布



来源：盈石集团研究中心

图13 - 重庆市甲级写字楼商圈分布图



来源：盈石集团研究中心

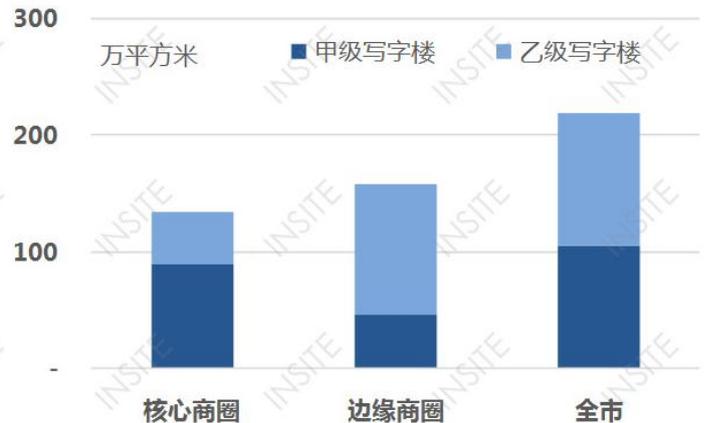
写字楼存量及变化

重庆市核心商圈是甲级写字楼的聚集地，其存量占到了全市甲级写字楼总存量的65.6%。解放碑作为重庆传统中央商务区，见证了从1998年就入市的重庆首座甲级写字楼——重庆大都会商厦到2014年年底即将入市的重庆第一高楼——环球金融中心等一系列写字楼的发展历程，其写字楼存量接近全市总体量的四分之一。江北嘴作为政策性新兴商圈，以2011年重庆金融中心A塔的入市拉开展帷幕，短短3年时间其甲级写字楼存量就骤升至全市甲级写字楼总体量的30%。观音桥商圈虽然具有很好的位置优势但其甲级写字楼存量仅占全市总存量的9.8%。北部新区坐拥诸多政策支持，但截至目前暂无甲级写字楼项目，究其原因在于交通基础设施不够完备、商业配套尚未成熟。

写字楼未来供应

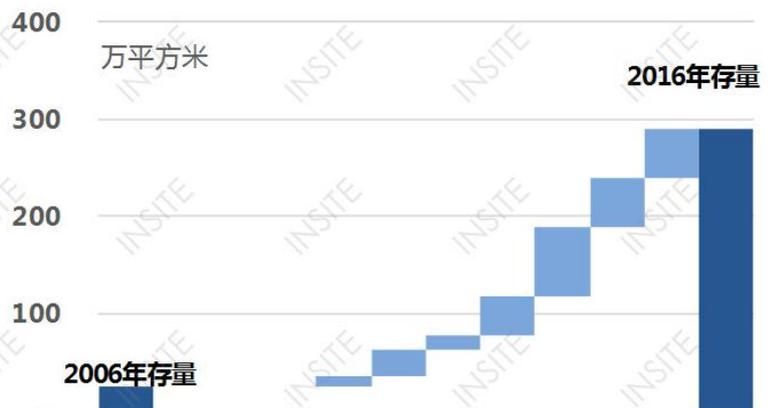
未来两到三年，甲级写字楼仍然会在解放碑和江北嘴两个商圈集中供应。其中江北嘴作为新兴商圈基本完成了CBD形成期所需准备：区域内交通路线、市政配套设施和行政中心（例如重庆大剧院、科技馆等）基本都已建设完毕，现在所需的是产业集聚所带来的商业氛围，并以此来促进和支撑商业的成熟运作，即逐步进入CBD成长期。现阶段重庆写字楼租金最高区域仍是解放碑，截至2014年上半年，其甲级写字楼平均租金达到了105元，随着环球金融中心、来福士广场等知名项目的入市，重庆甲级写字楼新标准和租金水平将被持续刷新。江北嘴甲级写字楼的平均租金现为102元，但随着商圈的成熟，其影响力将迅速体现，有能力吸引大型企业总部和金融机构的迁移入驻。

图14 - 2014年重庆写字楼存量



来源：盈石集团研究中心

图15 - 重庆甲级写字楼历年新增供应量



来源：盈石集团研究中心

表3 - 2014-2016年重庆主要新增写字楼项目

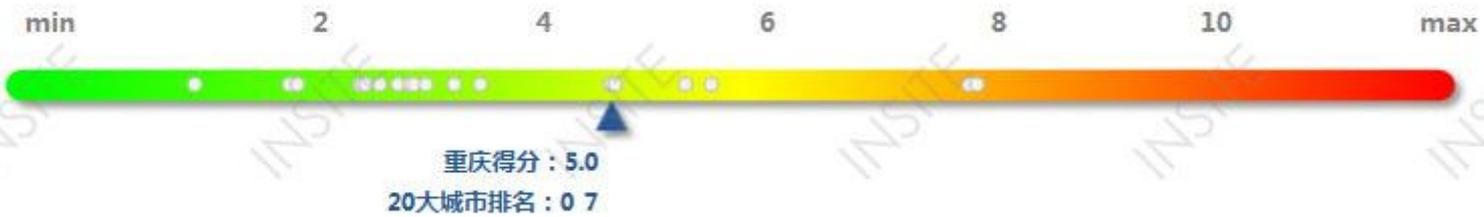
项目名称	商圈	面积 (万平方米)	时间
SFC协信中心	解放碑	118430	2014.年第四季度
钻石国际	南岸	37700	2014
重庆国金中心	江北嘴	170000	2015
重庆天和大厦	观音桥	120000	2015

来源：盈石集团研究中心

盈石集团研究中心从国内347个城市中甄选出最具城市综合竞争力、广义商业地产市场发展潜力和地区影响力的大城市进行定期追踪与深入分析，创立了**中国首个商业地产市场晴雨表“盈石指数体系”**，并已于2014年4月16日面向全国发布了【**中国城市商业地产之盈石指数系列报告**】

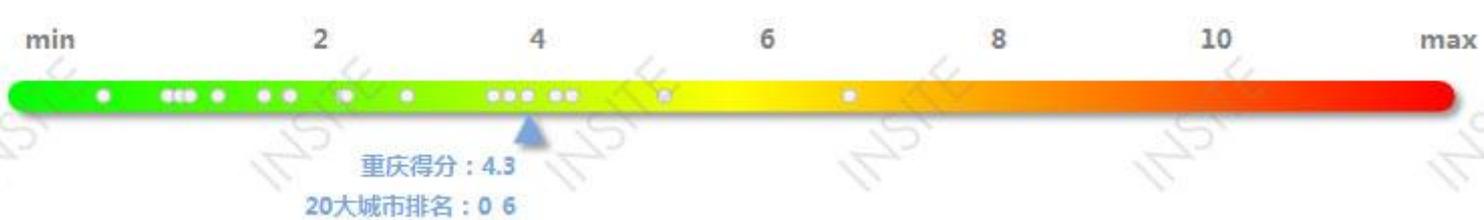
其中【**盈石指数**】中国城市写字楼供给指数与需求指数显示：

图16 – 盈石指数：中国城市写字楼需求强度



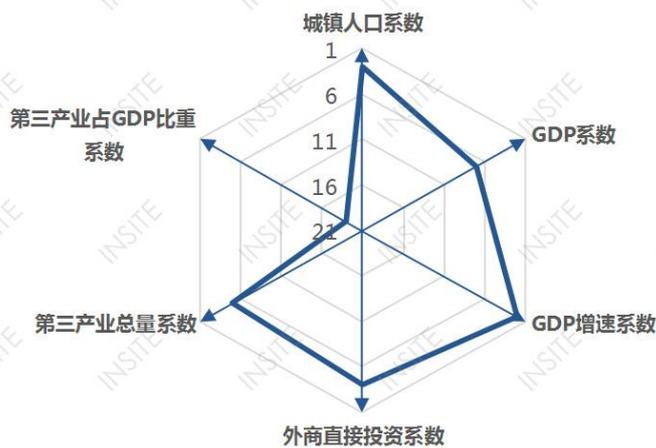
来源：盈石集团研究中心

图17 – 盈石指数：中国城市写字楼供给强度



来源：盈石集团研究中心

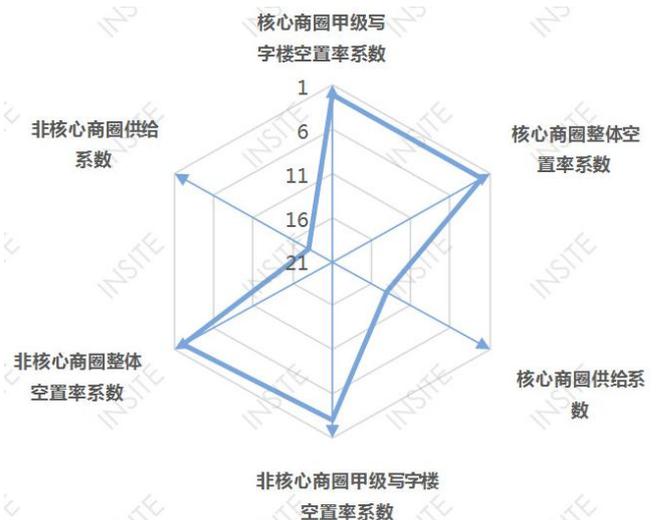
图18 – 盈石指数：重庆写字楼需求指数



*该城市在坐标轴上地位置代表其该分项得分在20大城市中的排名

来源：盈石集团研究中心

图19 – 盈石指数：重庆写字楼供给指数



*该城市在坐标轴上地位置代表其该分项得分在20大城市中的排名

来源：盈石集团研究中心

根据盈石指数，重庆写字楼市场的供给指数和需求指数排名分别为第7和第6，因此总体上重庆的写字楼市场是较为平衡的。从需求方面来看，重庆的GDP增速系数在20个城市中位列第2，与之形成鲜明对比的是第三产业占GDP比重系数排名倒数第2，截至2013年12月重庆第三产业产值仅占到全市总产值的41.5%，低于成都同期50.2%的水平。从供给方面来看，重庆写字楼市场一直面临着空置率持续高位的压力，截至2014年第二季度全市空置率已达35.3%，部分业主面临牺牲租金换取入住率的风险，这一现状归根结底要靠第三产业的繁荣来改变。

市场展望

整体城市展望

重庆市政府将2011年-2015年定位为“重庆发展的黄金时期”，目标到2015年成为全市城镇化率超60%，主城建面1000平方公里、人口1000万的国家级特大城市，并出台了一系列例如《重庆市金融中心建设“十二五”规划》等促进第三产业发展的政策和规划。服务业的繁荣势必会给城市各个方面带来新的发展机遇，尤其是以服务业为依托的商业地产将会形成更加丰富的市场格局。

商业物业市场展望

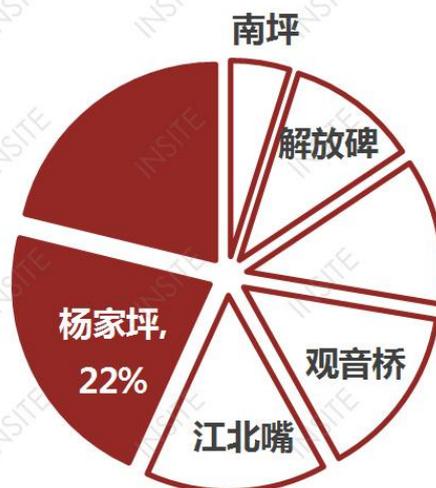
未来的零售商业地产仍然以购物中心为主力军，在大约超过375万方的未来供应中，购物中心业态占到了90.2%。从商圈来看，小时代天地、时代天街二期和万象城集中进入杨家坪区域使其未来供应总量在8个商圈中居首位，紧随其次的是北部新区和江北嘴。观音桥和解放碑这两大传统零售商圈，未来供应总量占到了全市的1/4。

写字楼市场展望

未来两年，重庆写字楼的主要供应区域仍是江北嘴和解放碑两大商圈，同时由于较多的项目将零星入市，所以“其它”类别也贡献了31%的未来供应，但这些散落在非成熟商圈的写字楼将会面对较大的空置压力。

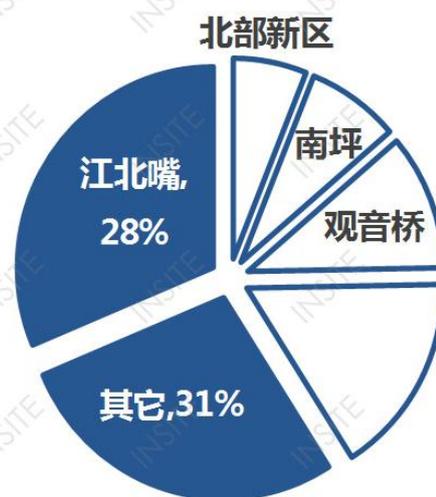
基本已经度过CBD培育期的江北嘴商圈将在未来两年持续发力，其未来供应占到了全市总供应量的27.7%，随着周边商业配套的不断完善，此处的写字楼质量将不断提升，随之而来的是空置率的下降，租金方面有很大可能将与解放碑商圈持平甚至有所超越可能会导致整个重庆写字楼市场租金水平出现更大的差异分化。解放碑坐拥绝佳位置优势和成熟商业氛围，因此其核心中央商务区的地位不会被改变，根据对其租金的追踪记录预计租金将继续攀升，加之其不可复制的城市名片效应，空置率不会因未来供应压力发生较大波动。北部新区的发展预计将滞后于江北嘴，未来受江北嘴的辐射影响或将表现不俗。

图20 - 2014-2016年重庆商业物业各商圈未来供应



来源：盈石集团研究中心

图21 - 2014-2016年重庆写字楼各商圈未来供应



来源：盈石集团研究中心



盈石新闻简讯



盈石微观察



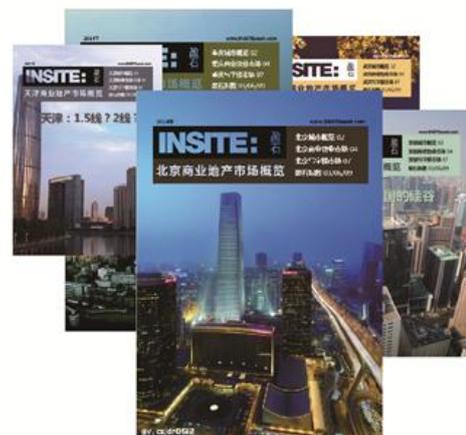
盈石观点



盈石指数报告系列



盈石专题报告系列



盈石城市报告系列

关于盈石

About INSITE

盈石中国由美国大型私募基金黑石 (Blackstone) 共同参与创建, 是专注于中国商业地产的经营管理机构, 旨在为中国商业地产市场提供高品质、专业化、全方位的商业资产增值服务。

盈石中国融合了香港司培思 (SPACE) 商业经营管理集团对中国商业地产市场十余年的运作经验及服务网络, 以及盈石资产管理有限公司的创新商业零售地产形态的运营平台, 通过深度整合内部资源, 全面提升商业地产各环节综合服务能力, 以专业合力筑就商业地产的里程碑, 致力成为中国商业地产综合服务的引领者。



关于盈石集团研究中心

About INSITE Research Center

盈石集团研究中心是盈石中国下属专业研究机构, 凭借对中国商业地产的深刻认识和广阔视野, 对中国商业产业进行深入分析, 形成创新独特的盈石观点, 建立盈石指数体系, 填补行业空白, 引领建立中国商业地产综合服务行业标准。

需要更多信息, 请联系:

For more information, please contact:



司徒文聪 Dickson Sezto

董事长 兼 总裁

Chairman & Chief Executive Officer

盈石中国商业投资控股集团

INSITE (China) Retail Investment Holdings Group

T: +(86 21) 6182 9188

E: dickson@INSITEasset.com



张平 Sunny Zhang, MRICS

盈石集团研究中心总经理

General Manager of Corporate Research Center,

INSITE Group

英国皇家特许测量师学会中国区发言人

Media Spokesperson of RICS China

T: +(86 10) 6538 8860-268

E: sunny.zhang@INSITEasset.com

盈石 (上海)

上海市长寿路1111号悦达889中心7层

☎ : +86 21 6182 9188

盈石 (北京)

北京市朝阳区西大望路1号温特莱中心B座1509

☎ : +86 10 6538 8860

盈石 (深圳)

深圳市南山区海德三道15号海岸大厦东座1112

☎ : +86 755 8629 1233

盈石 (成都)

成都市高新区天府大道1700号环球中心E2 1-3-609

☎ : +86 28 6873 0852

盈石 (武汉)

武汉市江汉区青年路308号花园道写字楼7楼

☎ : 153 3729 0791