

重庆

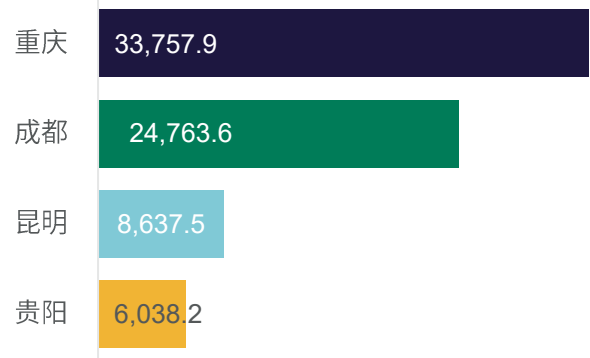
写字楼与零售市场概况

2026年第一季度

Better never settles

重庆宏观经济概况

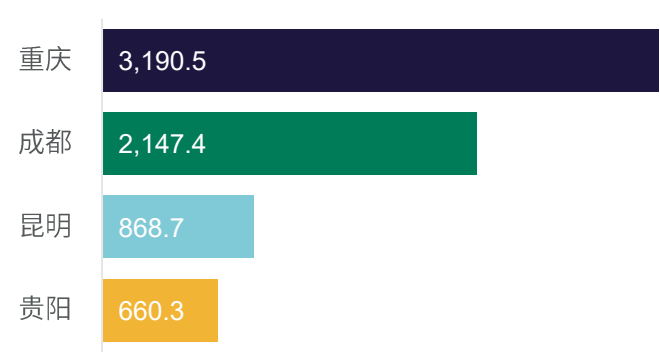
地区生产总值 (亿元)



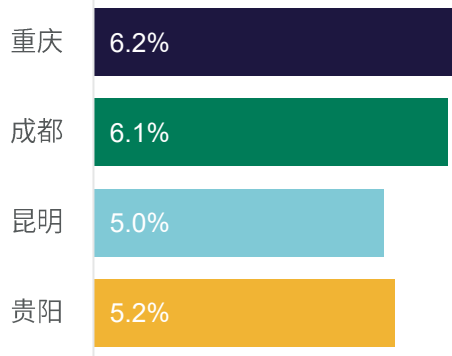
社会消费品零售总额增长率



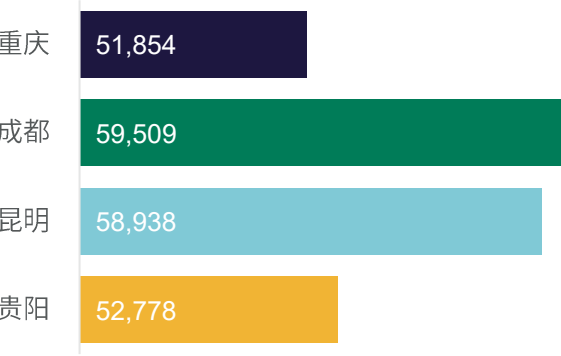
2024年人口 (万)



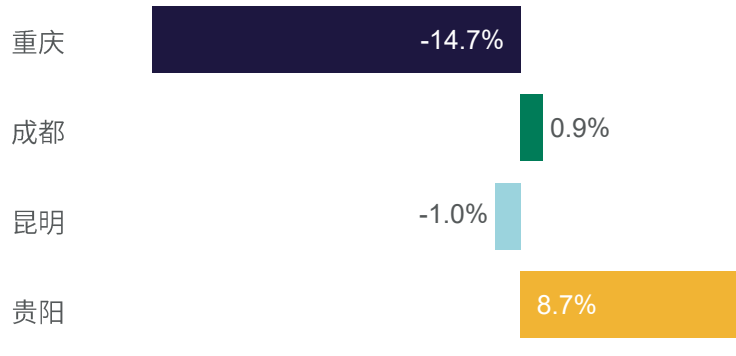
第三产业增长率



城镇居民人均可支配收入 (元)



房地产开发投资增速



注：人口为年末常住人口数据，其他数据为2025Q1-Q4累计值；
来源：当地统计局

• 中国居民可支配收入按扣除相关税收和强制性社会保障缴款后的总收入计算

主要地块成交情况

区域	竞得方	成交时间	土地用途	土地面积 (平方米)	总价 (亿元)	容积率	楼面价 (元/平方米)	地块编号
巴南区	重庆市城南建设投资有限公司	2026-02-12	工业用地	106,048	1.03	≥0.6	1,611	BN-2-1173
九龙坡区	重庆永烜机械有限公司	2026-01-20	工业用地	13,950	0.12	≥0.8	1,033	G25095
九龙坡区	重庆易知食品加工有限公司	2026-01-08	工业用地	68,994	0.41	≥1.0	600	A87-1/04
北碚区	重庆歇马机械曲轴有限公司	2026-01-03	工业用地	74,915	0.32	≥0.8	540	G25093
两江新区	四川邦泰置业有限公司	2026-03-31	住宅用地	14,372	6.00	2.4≤并且≤3.0	13,916	26003
九龙坡区	重庆凤鸣云栖置地有限公司	2026-03-20	住宅用地	84,612	5.49	1.0<并且≤1.3	4,990	26001
巴南区	重庆恒衍置业有限公司	2026-03-20	商业/办公用地	8,960	0.39	≤1.6	2,747	26002

来源：重庆国土资源和房屋管理局,中指数据, 戴德梁行研究部



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

01

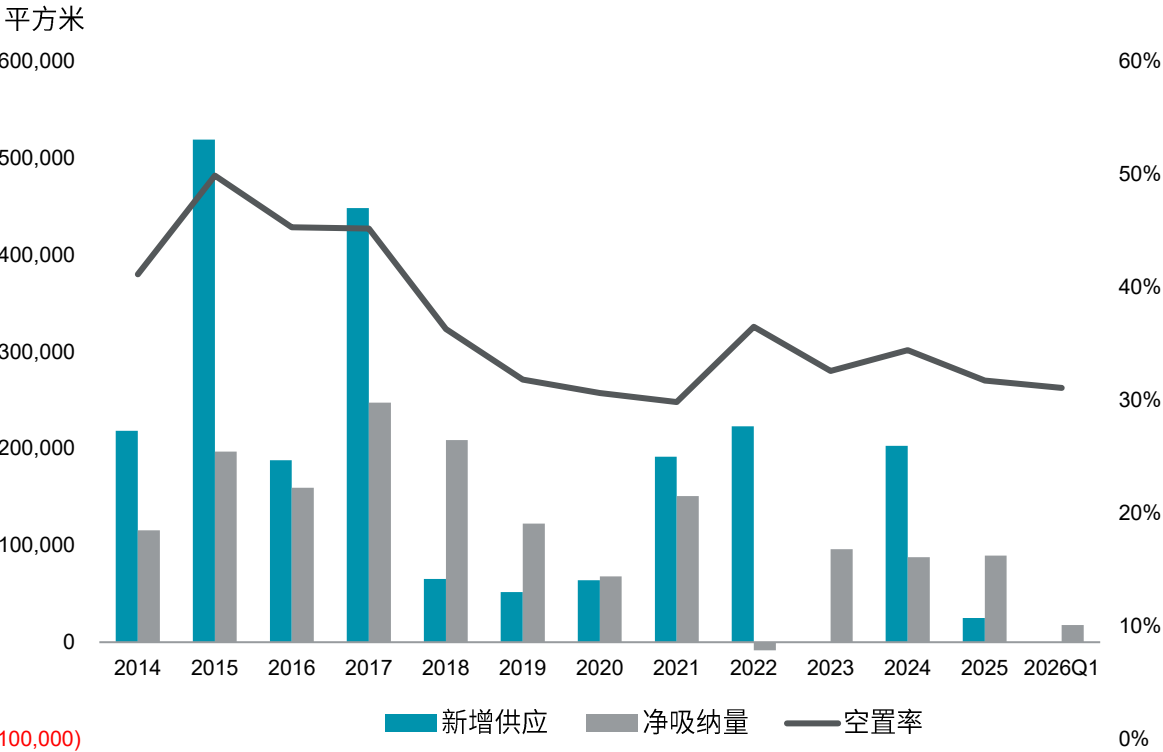
甲级写字楼市场概况

OFFICE

重庆写字楼市场

主要市场指标

新增供应，净吸纳量和空置率



注：此表新增供应及净吸纳量为年内累计指标

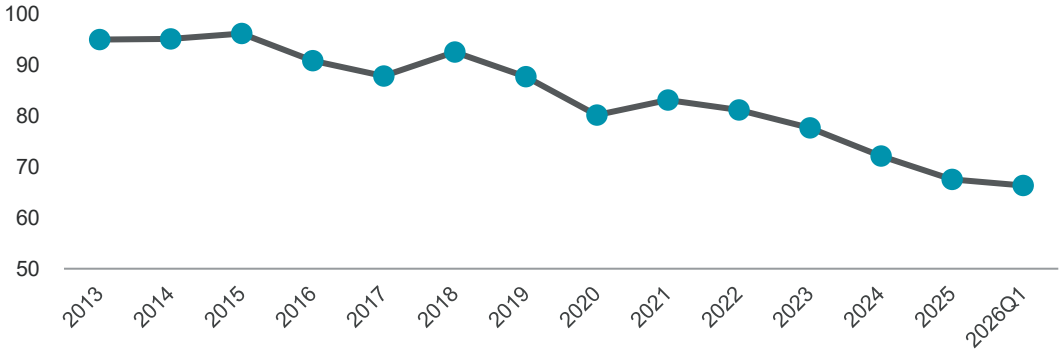
来源: 戴德梁行研究部

存量 (平方米)	新增供应 (平方米)	平均租金 (元/平方米/月)	空置率	净吸纳量 (平方米)
2,705,172	0	66.35	31.08%	17,591
环比	同比	环比	环比	同比
—	—	↓	↓	↓

注：此表为单季指标

人民币/平方米/月

平均租金水平



写字楼市场各区域概况

多个核心区域

总存量

2,705,172平方米

核心区域	平均租金 (元/平方米/月)	空置率
解放碑	64.2	29.5%
大石化	61.8	27.7%
江北嘴	72.3	28.1%
观音桥	58.0	16.1%
南坪	45.0	39.2%
新牌坊	66.2	32.6%
杨家坪	66.5	37.7%
沙坪坝	60.0	47.6%
照母山	80.0	31.1%
中央公园	53.0	75.7%

注：“平均租金”指基于建筑面积计算的写字楼租金面价（元/平方米/月）。

来源: 戴德梁行研究部



重庆写字楼市场

未来供应 (2026-2027)

平方米

600,000

500,000

400,000

300,000

200,000

100,000

0



2026



2027

■ 大石化 ■ 观音桥 ■ 江北嘴 ■ 解放碑 ■ 中央公园

来源: 戴德梁行研究部

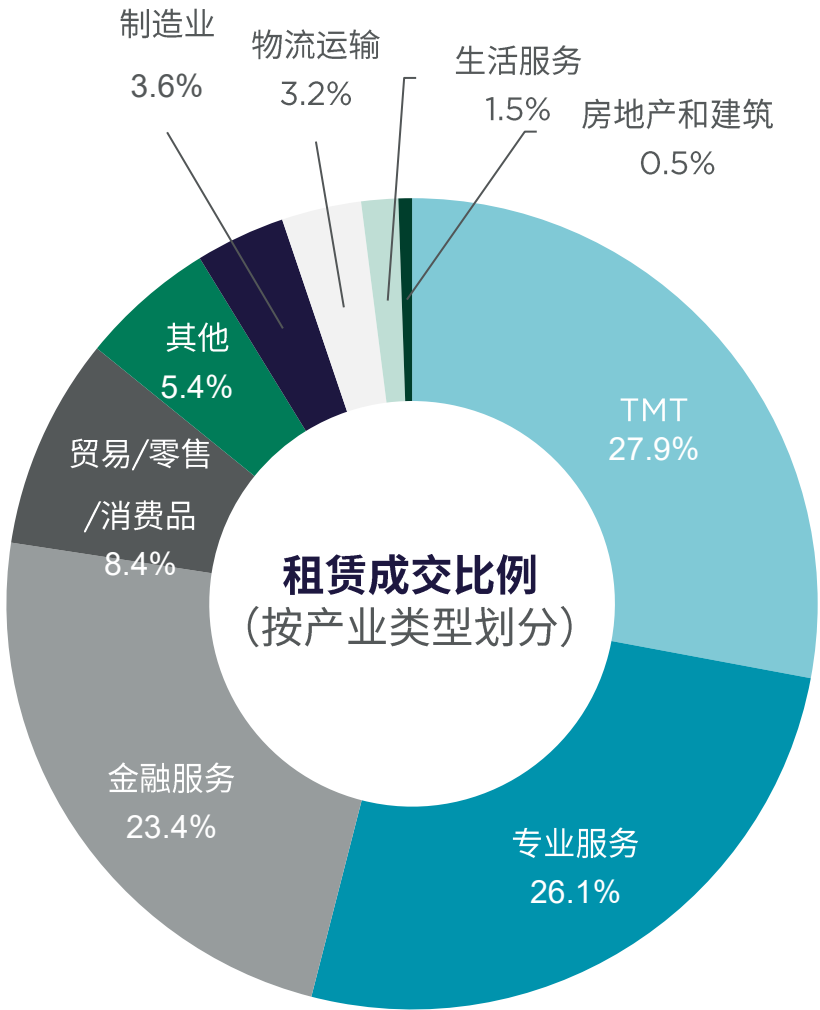
重庆写字楼市场

租赁成交

主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积（平方米）
国际都会	新牌坊	某金融机构	1,700
精信中心	新牌坊	某AI公司	1,280
环球金融中心	解放碑	某科技公司	1,100
复星国际中心	解放碑	某保险公司	810
锦嘉国际	江北嘴	某金融机构	750

来源: 戴德梁行研究部



注：以成交面积计

重庆写字楼市场

市场总结

概况

- 2026年第一季度，重庆甲级写字楼市场未录得新增供应，存量维持在270.5万平方米。
- 企业端办公选址更趋理性务实，普遍压缩租赁预算、缩减承租面积，核心商圈楼宇聚集竞争激烈，业主进一步让利调价，租金环比下降1.8%至每月每平方米66.4元。租金持续回落拉近了楼宇的价差，部分中小企业择机迁入核心区优质写字楼，逐步消化存量空置房源，带动空置率环比小幅下降0.7个百分点至31.1%。净吸纳量共录得约1.8万平方米，虽然较上季度有所提升，但同比仍下降约52.7%。
- 本季度，重庆甲级写字楼租赁需求主要来自TMT、专业服务和金融服务业，分别约占总成交面积的27.9%、26.1%和23.4%。其中，TMT企业的成交主要来自互联网科技公司，且涉及AI及机器人业务的科技公司以往倾向进驻产业园区，目前有外溢入驻园区附近甲级写字楼的趋势。



展望

- 一季度市场租赁成交结构呈现明显分化，续租类成交占总成交面积比重高达57.4%，成为稳定去化、减少空置期的核心支撑；即便剔除续租成交，剩余租赁需求仍以企业跨楼宇搬迁升级为主，占比达44.3%。
- 解放碑、大石化等核心区域的未来供应以地标级项目为主，单项目体量较大，多在5万平方米以上，将进一步巩固核心商务区的办公集群效应；未来两年，部分项目可能因招商、资金等问题再次推迟入市，导致实际供应规模低于预期，市场供需矛盾或阶段性缓解，但长期供应压力仍存。
- 近来“一人公司”（OPC）快速发展，重庆主动布局，计划到2027年底，新增产业载体使用面积200万平方米，建成一批具有重庆辨识度的OPC社区。目前由政府主导的低成本OPC空间对写字楼市场分流有限，但相关领域的创业发展可能正孵化未来的独角兽企业；随着OPC成长为规模化、稳定运营的企业，未来或将入驻甲级写字楼，成为传统办公市场的增量需求。



02

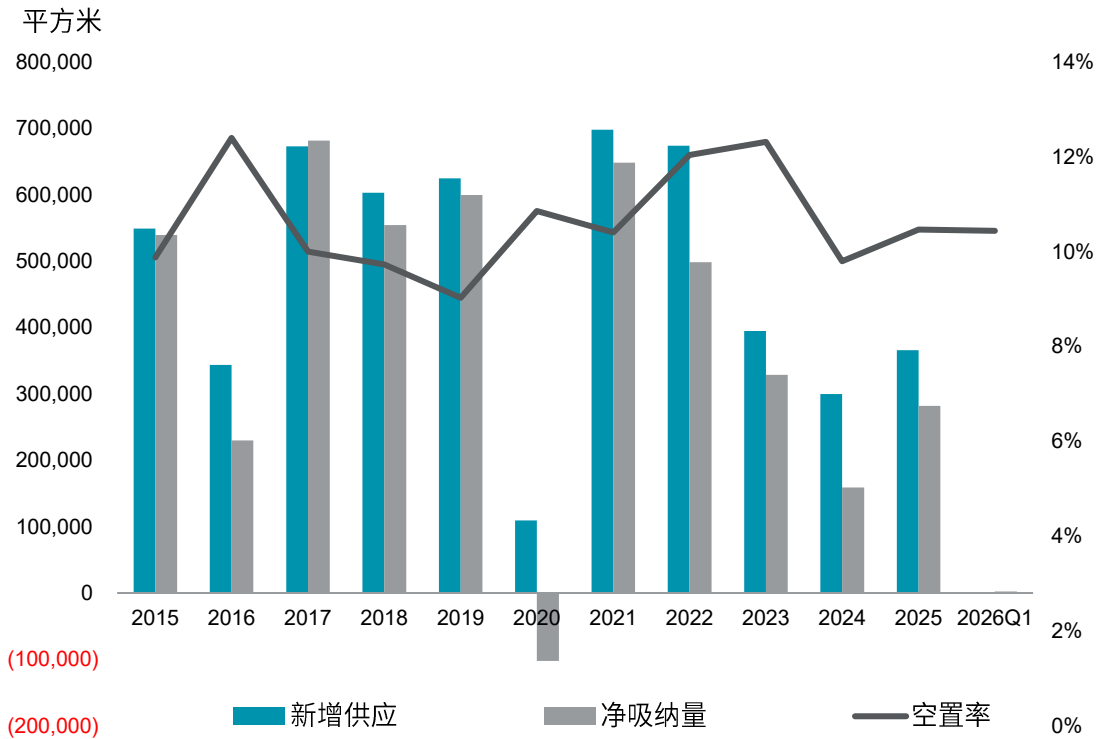
优质零售市场概况

RETAIL

重庆零售市场

主要市场指标

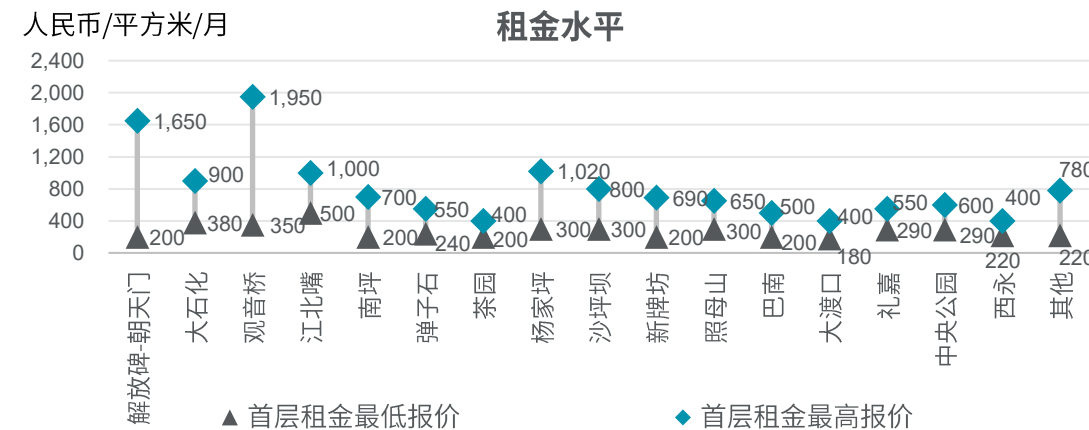
新增供应, 净吸纳量和空置率



注：此表新增供应及净吸纳量为年内累计指标，租金为首层平均租金
来源: 戴德梁行研究部

存量 (平方米)	新增供应 (平方米)	平均租金 (元/平方米/月)	空置率	净吸纳量 (平方米)
7,183,000	0	200-1,950	10.44%	2,420
环比	同比	环比	环比	同比
—	—	↓	↓	↑

注：此表为单季指标



零售市场各区域概况

多个核心区域

总存量

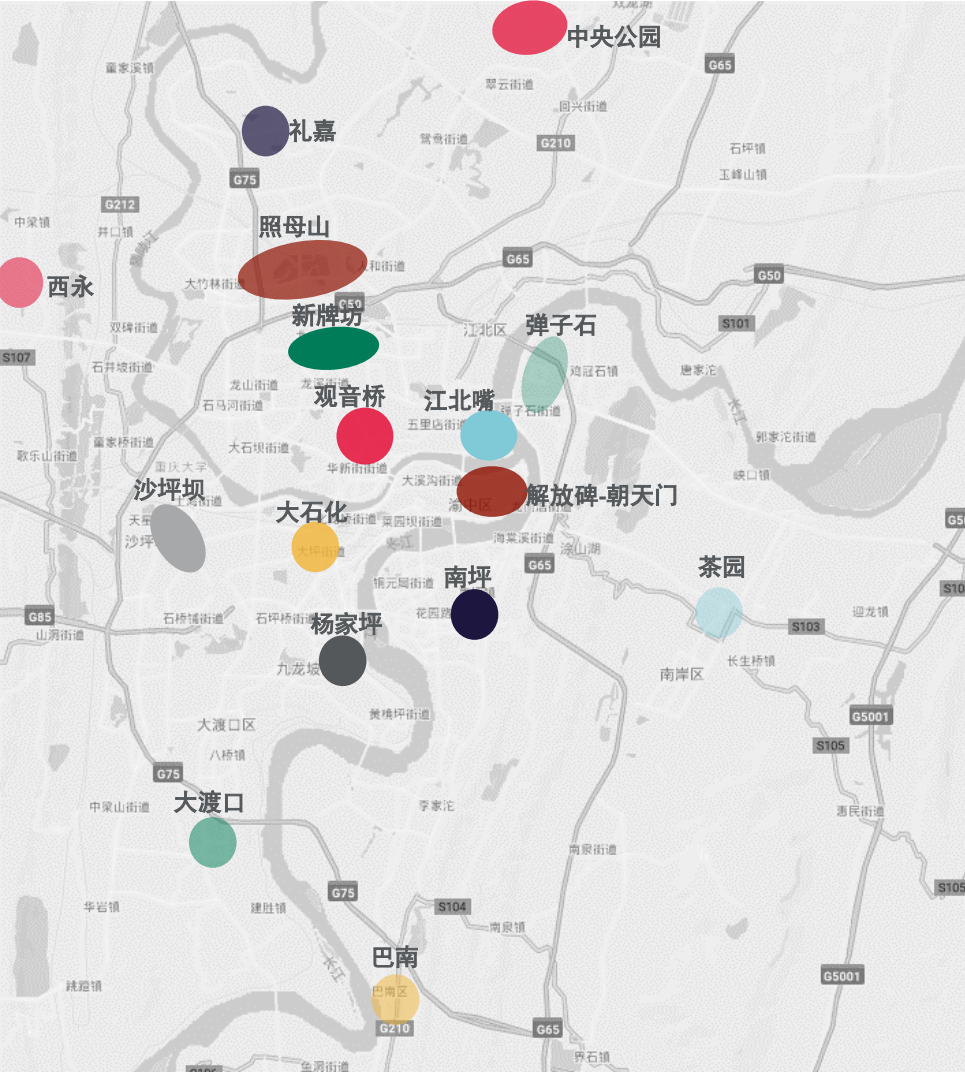
7,183,000平方米

核心区域	存量 (万平方米)	平均租金 (元/平方米/月)	空置率
解放碑-朝天门	57.5	811.3	17.1%
大石化	69.1	616.7	10.9%
观音桥	64.8	827.2	5.4%
江北嘴	11.0	790.0	12.5%
南坪	69.3	447.0	11.9%
弹子石	14.0	432.5	1.9%
茶园	13.0	320.0	1.2%
杨家坪	52.8	756.7	6.4%

核心区域	存量 (万平方米)	平均租金 (元/平方米/月)	空置率
沙坪坝	40.0	490.0	15.1%
新牌坊	65.3	396.0	14.9%
照母山	52.0	457.5	10.5%
巴南	17.7	385.0	3.3%
大渡口	24.8	350.0	14.7%
礼嘉	15.5	405.0	2.2%
中央公园	54.4	520.0	15.2%
西永	23.4	312.5	14.2%
其他	73.7	375.0	4.5%

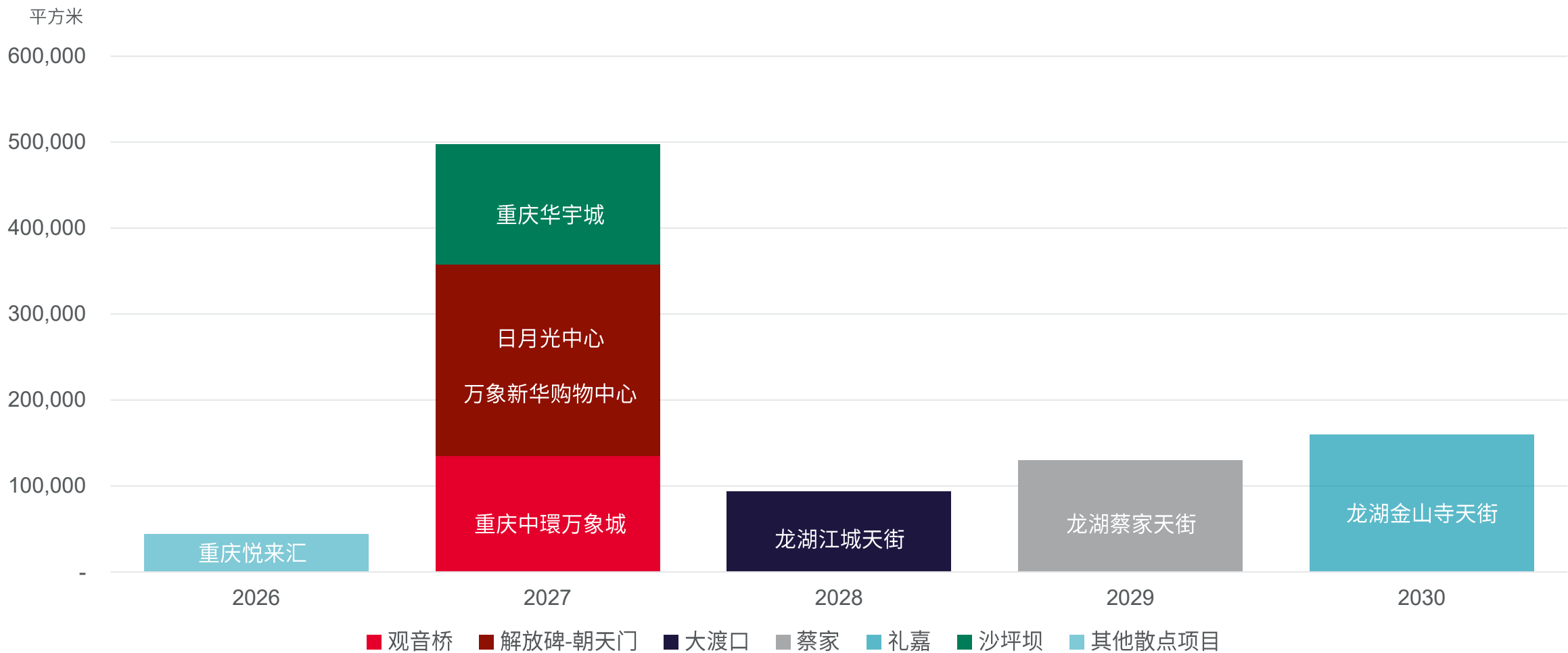
注：“平均租金”指基于使用面积的首层平均租金（元/平方米/月），不包含物业管理费和推广费等

来源: 戴德梁行研究部



重庆零售市场

未来供应 (2026-2030)



来源: 戴德梁行研究部
注: 一季度市场数据统计周期为2025年12月16日至2026年3月15日。

重庆零售市场

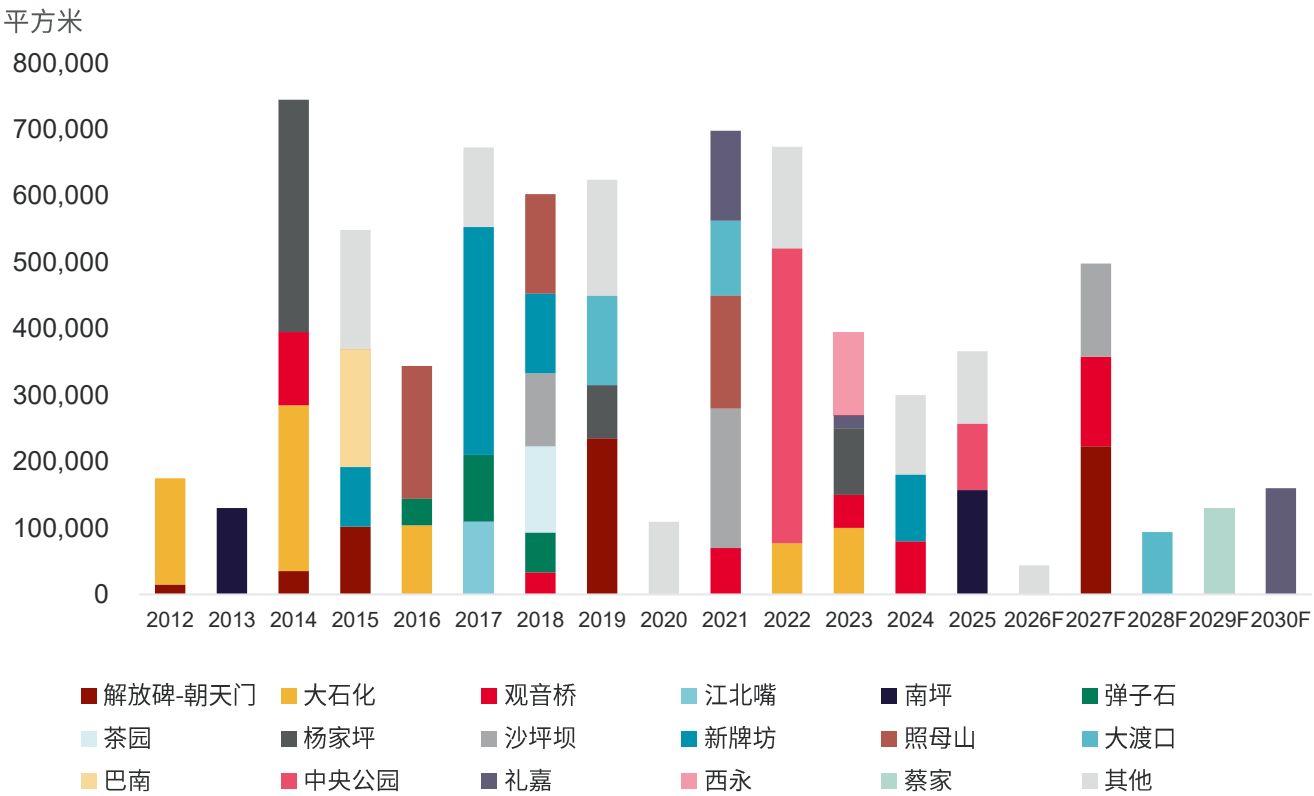
未来供应和租赁成交

主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
龙湖时代天街	大石化	新世纪超市	8,000
龙湖长江时代	巴南	盒马鲜生	2,000
星光时代广场	南坪	Salomon萨洛蒙	280
龙湖北城天街	观音桥	alexanderwang	220
来福士购物中心	解放碑-朝天门	Heyone黑玩	100

来源: 戴德梁行研究部
注: 一季度市场数据统计周期为2025年12月16日至2026年3月15日。

新增供应（按各区域市场划分）



重庆零售市场

市场总结

概况

- 2026 年 1-2 月，重庆社会消费品零售总额 2,892.59 亿元，同比增长 2.1%。春节期间，外地游客集中涌入，为消费市场注入强劲动力，全市商品零售额同比增长7.1%，服务零售额同比增长8.5%，其中餐饮营业额同比增长9.4%，消费市场活力迸发。
- 2026年一季度，重庆优质零售物业市场无新项目开业，市场存量维持在718.3万平方米。
- 重庆于2026年1月1日正式启动消费品以旧换新补贴政策，2月启动有奖发票活动，活动首月参与人次突破400万，直接带动消费超13亿元。政策红利与市场需求同步发力，全市优质零售物业空置率微降至10.4%，市场租金环比下降0.3%至563.4元每平方米每月。



注：一季度市场数据统计周期为2025年12月16日至2026年3月15日。

展望

- 一方面，存量商业迭代升级，如新世纪超市时代天街店于本季度焕新开业，打造 8,000 平方米的全国首个城市级旗舰店；另一方面，增量项目精准补位，如新开业的龙湖长江时代成功引入盒马鲜生，这是盒马首次进驻巴南区，填补了区域商业空白。
- 去年8月进入重庆的淘小胖超市，在2025年实现销售额9,186万元，客流量100万人次，成为大渡口区零售市场亮点；美团旗下的小象超市也正筹备进驻重庆。头部商超的密集布局，将推动市场从“规模扩张”向“质效提升”转型。
- 未来供应方面，礼嘉商圈将再添一座天街，即金山寺天街，其计划2026年完成规划，2027年开工，2030年开业。此前的礼嘉天街于2020年底开业，待新项目开业后，礼嘉区域将呈“哑铃型”商业布局。





张裕鹏 Gavin Tjong

华西区董事总经理

gavin.yip.tjong@cushwake.com

魏晓龙 Mars Wei

重庆公司总经理

mars.xl.wei@cushwake.com

贾萱 Ivy Jia

华西区研究部主管

ivy.jia@cushwake.com

李燕 Lydia Li

重庆研究部助理经理

lydia.li2@cushwake.com

中国重庆市渝中区民生路235号供销大集保利国际中心
39楼

Tel : +86 23 6383 8405

www.cushmanwakefield.com.cn



关于戴德梁行

戴德梁行是享誉全球的房地产服务和咨询顾问公司, 通过兼具本土洞察与全球视野的房地产解决方案为客户创造卓越价值。戴德梁行遍布全球**60**多个国家, 设有**350**多个办公室, 拥有**53,000**名专业员工。在大中华区, **23**家分公司合力引领市场发展。**2025**年公司全球营业收入达**103**亿美元, 核心业务涵盖估价及顾问服务、策略发展顾问、项目管理服务、资本市场、项目及企业服务、产业地产、商业地产等。戴德梁行致力于“戴领无限超越”, 赢得众多行业重磅奖项和至高荣誉。更多详情, 请浏览www.cushmanwakefield.com.cn或关注我们的官方微信(戴德梁行)。

免责声明

©**2026** 戴德梁行。版权所有。本报告中所包含的信息从多个被认为是可靠的来源收集, 包括由戴德梁行委托完成的报告。本报告仅供信息参考之用, 其中可能包含错误或遗漏; 本报告不对其准确性作出任何保证或声明。

本报告中的任何内容均不得被视为**CWK**证券未来表现的指标。您不应基于此处的观点, 购买或出售**CWK**或任何其他公司的证券。**CWK**对于基于本报告所包含的信息所购买或出售的证券, 概不负责。您在浏览本报告时, 即放弃因报告中信息的准确性、完整性、充分性或您使用报告中包含的信息而对**CWK**以及**CWK**的关联公司、高级职员、董事、雇员、代理人、顾问和代表提出任何索赔。

Better never settles