

成都

写字楼与零售市场概况

2022

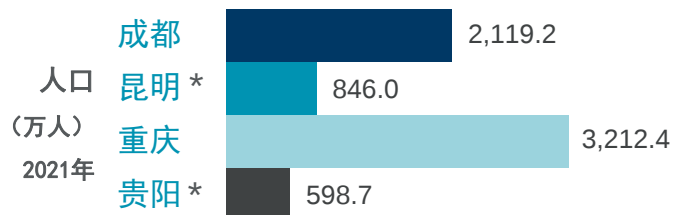
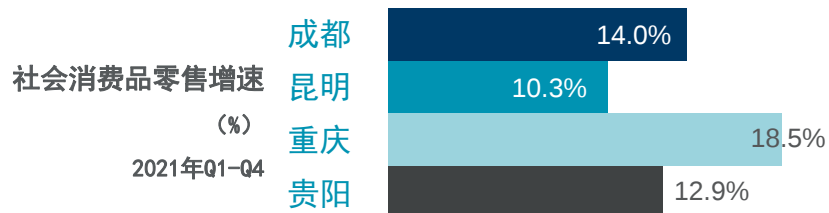
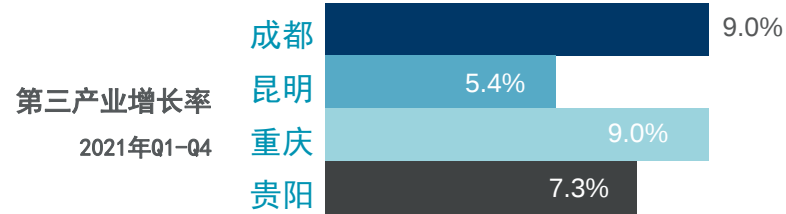
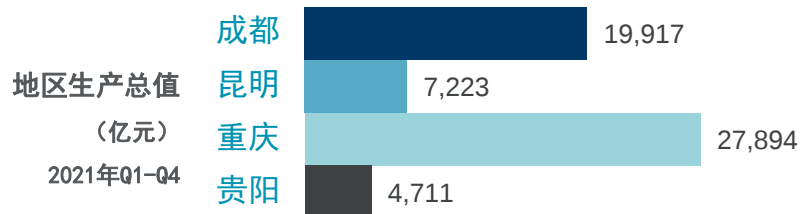
第1季度



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

成都宏观经济概况



*昆明、贵阳人口数据为2020年度常住人口

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 (百万元)	容积率	楼面价 (元/平方米)	地块编号
成华区	成都华天文化旅游开发有限责任公司	2022年Q1	综合用地 (含住宅)	12,490.4	367.22	3	9,800.11	CH08(21/251):2022-018
高新区	中海佳隆成都房地产开发有限公司	2022年Q1	住宅用地	93,607.81	4,118.74	2.5	17,600	GX2022-05(071)
锦江区	中建西南院(四川)置业发展有限公司	2022年Q1	住宅用地	13,747.07	543.01	2.5	15,800.02	JJ03(251):2022-003
金牛区	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司、成都交子现代都市工业发展有限公司	2022年Q1	住宅用地	68,154.82	1,500.90	2.42	9,100	JN01(251):2022-006
成华区	成都华创星空城建筑工程有限公司	2022年Q1	综合用地 (含住宅)	33,079.73	1,200.79	3	12,099.98	CH03(251):2022-013
成华区	成都华天文化旅游开发有限责任公司 扬州华景置地有限公司	2022年Q1	住宅用地	15,024.26	658.05	3	14,599.97	CH05(251):2022-015
青羊区	成都蓉悦云熙房地产开发有限公司	2022年Q1	住宅用地	24,371.9	745.83	2.2	13,910.01	QY01(251):2022-004
成华区	成都城投皓诚置地有限公司	2022年Q1	住宅用地	32,465.81	805.14	2	12,399.93	CH02(251):2022-012
高新区	成都交通枢纽场站建设管理有限公司	2022年Q1	综合用地 (含住宅)	34,236.73	1,215.40	2.5	14,200	GX2022-02(071/05)



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

成都 甲级写字楼 市场概况

成都写字楼市场

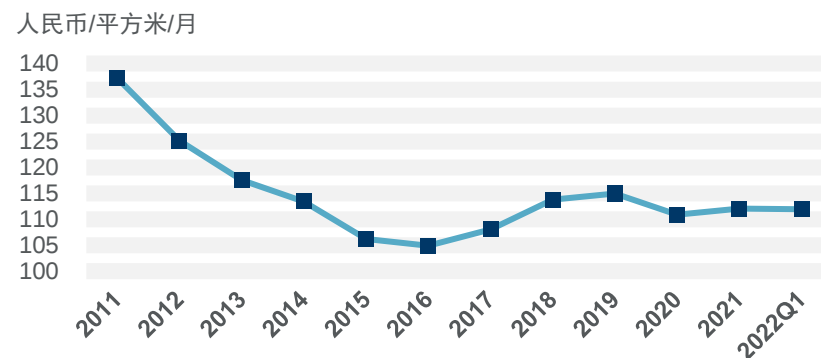
主要市场指标

存量	2,703,556平方米	环比	→
新增供应	0平方米	同比	→
平均租金	111.93元/平方米/月	环比	↓
空置率	13.43%	环比	↑
净吸纳量	-16,520平方米	同比	↓

新增供应, 净吸纳量和空置率



平均租金水平



写字楼市场各区域概况

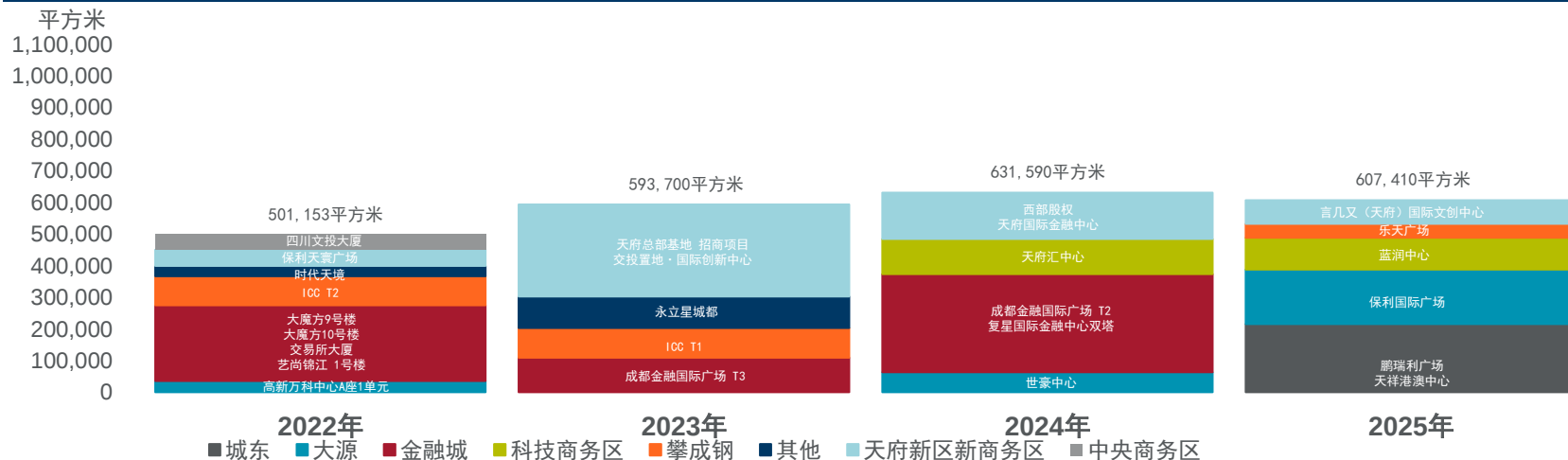
核心区域



成都写字楼市场

未来供应和租赁成交

未来供应 (2022 - 2025)

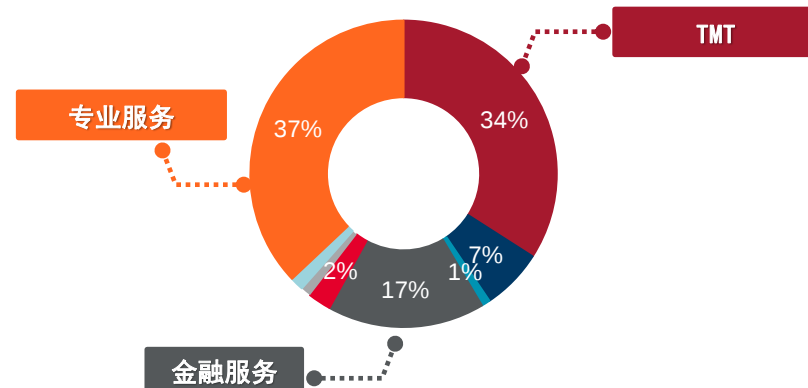


主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
丰德成达	中央商务区	飞思特	20,000
丰德成达	中央商务区	贝壳	5,000
银泰中心2号楼	金融城	四川港投致远资本控股有限公司	1,500
IFS	东大街	swatch	1,000

戴德梁行研究部

租赁成交比例 (按产业类型划分)



来源: 戴德梁行研究部 7

成都写字楼市场

市场总结



概况

2022年第一季度成都甲级写字楼未录得新增供应，存量维持2,703,556平方米。本年度如未来供应按时入市，则金融城将迎来较大体量新增供应，届时金融城将成为成都首个突破百万存量的区域。



在春节和疫情的影响下市场需求锐减，再加上一季度为传统退租期，全市甲级写字楼空置率环比上涨0.61个百分点至13.43%；为面对市场挑战，租金或优惠谈判空间增大，从而导致全市甲级写字楼租金环比下降0.10%至111.93元/平方米/月。



根据预测，2022年金融城有望迎来大量新增供应，将缓解区域内“一房难求”的窘境；另外，攀成钢也将迎来高品质甲级写字楼，在一定程度上弥补了区域内甲级写字楼匮乏的现状。



展望

一季度在春节前市场需求活跃，但在春节假期和疫情影响后，市场趋冷，吸纳呈现负增长，但随着疫情阴霾消散，市场有望迎来小阳春，二季度需求有望回到正常水平。



无论是通胀亦或是人力、物料等成本上涨，本季度部分楼宇进行物业费上调，短期内租户成本将有所上涨，租赁难度亦将有所提升。



根据预测，在2022年城南区域将有约32万平方米的新增供应入市，大量高品质甲级写字楼将促进需求的释放，但同时短期内区域内租金也会有所承压；另外，随着成都大力发展数字经济，作为天府数据中心集群起步区的双流区将迎来大量相关上下游企业，届时城南甲级写字楼或将迎来新一轮的发展期。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

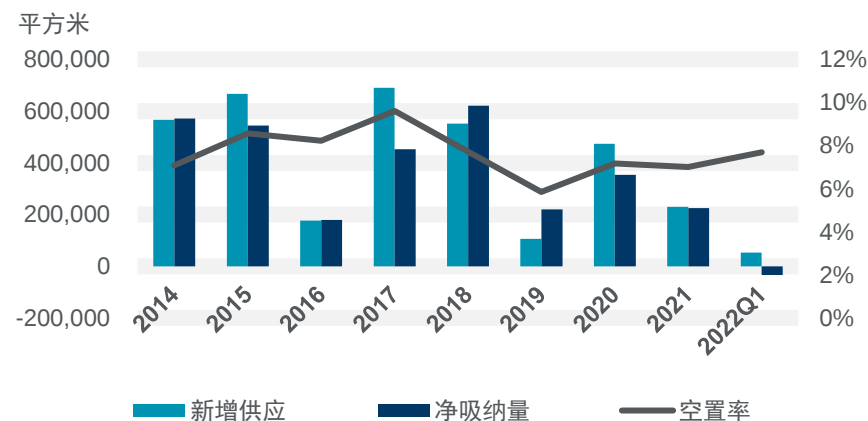
成都 优质零售 市场概况

成都零售市场

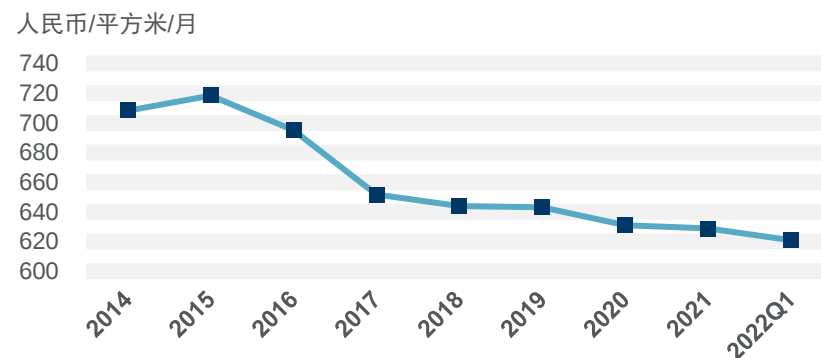
主要市场指标

存量	7,271,323平方米	环比	↑
新增供应	53,000平方米	同比	↓
平均租金*	620.90元/平方米/月	环比	↓
空置率	7.69%	环比	↑
净吸纳量	-33,863平方米	同比	↓

新增供应, 净吸纳量和空置率



平均租金水平

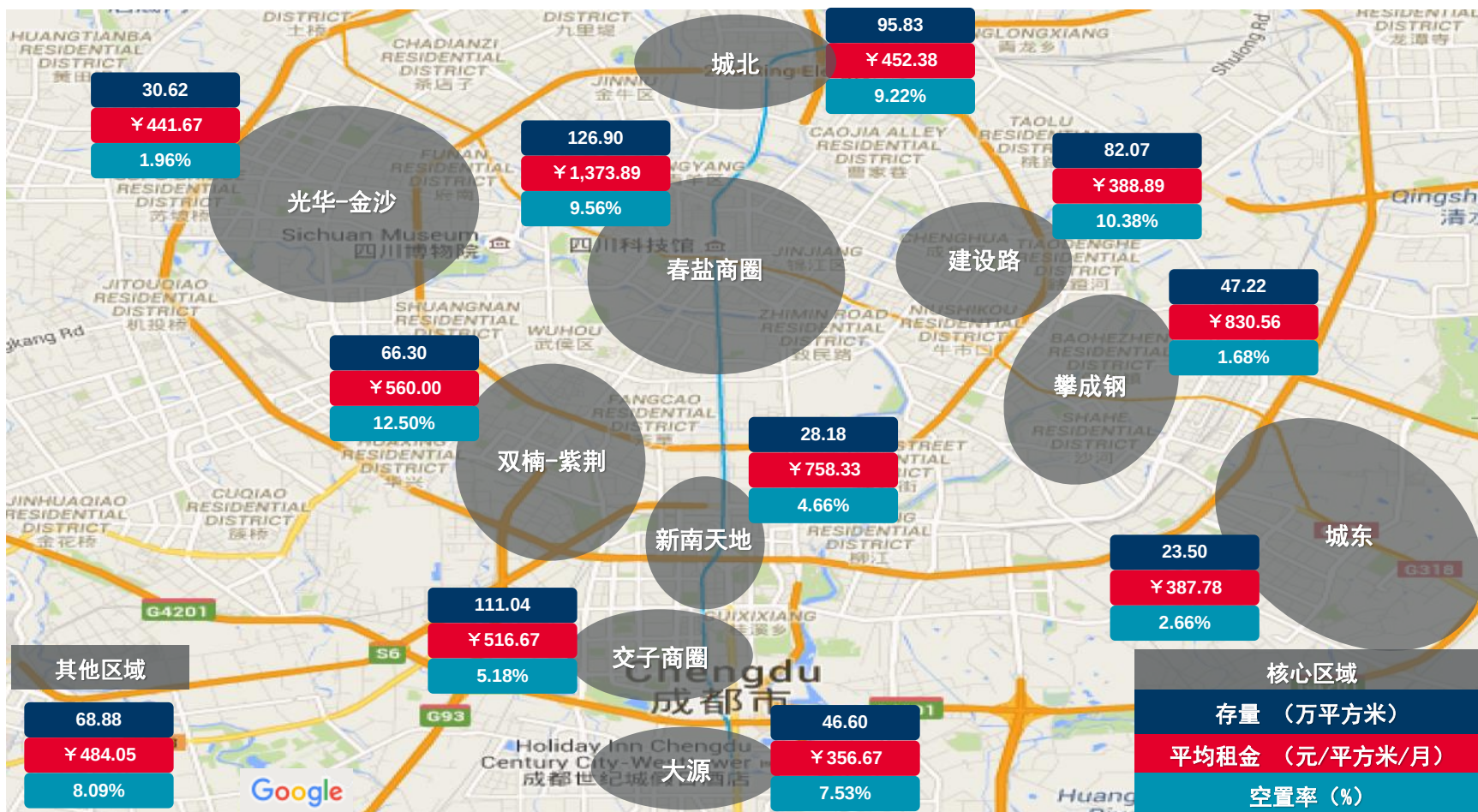


*平均租金取优质购物中心内最优租金楼层的零售业态标准铺租金平均值, 按使用面积计算, 不包含物业管理费和推广费等其他费用。

零售市场各区域概况

核心区域

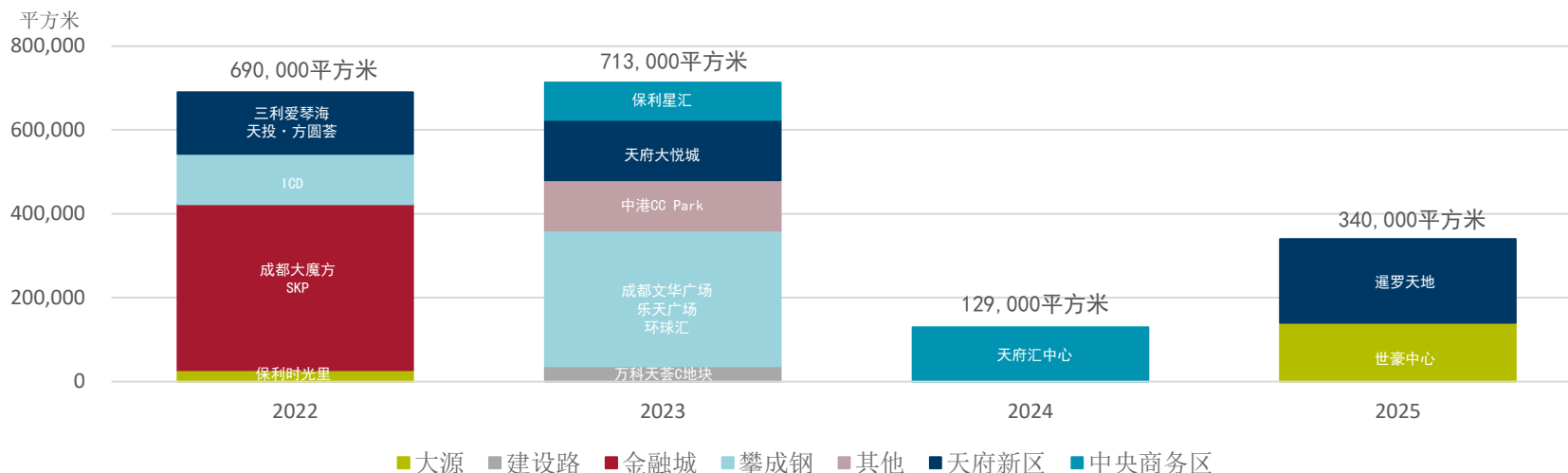
总存量: 727.13万平方米 (2022 Q1)



成都零售市场

未来供应和租赁成交

未来供应 (2022 - 2025)

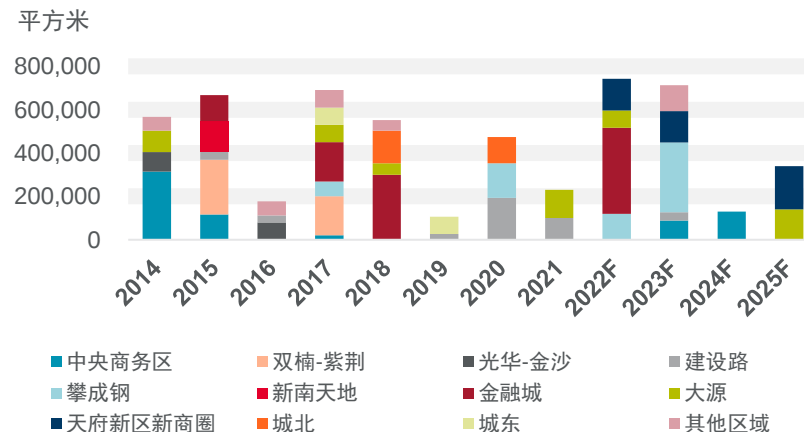


主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
成都远洋太古里	中央商务区	路易威登之家	2,000
成都远洋太古里	中央商务区	乐高品牌旗舰店	646
银泰IN99	金融城	Chrome Hearts	750

戴德梁行研究部

新增供应 (按各区域市场划分)



备注：F为估计值

来源：戴德梁行研究部

成都零售市场

市场总结

概况



本季度成都优质零售物业市场虽录得一宗新增供应，但同时也有一个项目闭店，存量仅小幅上涨至7,271,323平方米。



一季度成都疫情再次爆发，门店营业额有限，加之新项目以较低价格入市，从而导致全市租金环比下降1.25%至620.90元/平方米/月；另外，本季度较多购物中心进行调场升级，故全市空置率环比上涨0.68个百分点至7.69%。



根据预测，2022年位于交子商圈的SKP、大魔方即将入市，届时交子商圈的格局基本形成，成都优质零售物业市场能级也将再次提升；ICD也将在本年度入市，随着ICD的入市，攀成钢商圈优质零售物业稀缺的现状将得到改善，区域内商业氛围也将得到提振。

展望



随着消费者习惯的蝶变和年轻化，传统百货已经无法满足消费者的需求，再加上IFS、太古里等高品质项目入市的冲击，百货逐渐淡出人们的视野，本季度作为最早一批进入成都的港资百货企业——新世界百货关店。未来，此类传统百货处境将愈发艰难。



成都近年来推出的带有成都特色的旧改商业项目受到广大年轻人的喜爱，也为成都零售市场增添不一样的光彩。在此背景下，“旧改”逐渐火热，据悉，本年还有东山Re° est、量子光旁街巷等旧改项目有望入市。未来，随着此类旧改项目的增加，成都零售市场将愈发的特色化、多元化。



一季度成都优质零售物业市场进入调整期，大量优质购物中心调场升级，其中作为地标的IFS、太古里不仅对已有品牌进行提档升级，还引进了较多品牌首店，如：路易威登之家、GRAFF、乐高品牌旗舰店等。今年，在新旧项目同时引进首店的背景下，成都首店有望持续增长。

联系方式

张裕鹏

华西区总经理

gavin.yp.tjong@cushwake.com

贾萱

华西区研究部助理董事

ivy.jia@cushwake.com

吴凡一

大中华区业务拓展服务团队宣传经理

maggie.wu1@cushwake.com

中国成都市人民南路四段三号
成都来福士广场T1 30楼
Tel :+86 28 6570 5000
cushmanwakefield.cn
微信号: DTZ_China

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用，并非对报告中所载市场或物业的全面描述。报告中所引用的来自公告渠道的信息，尽管戴德梁行相信其可靠性，但该等信息并未经戴德梁行核实，因此戴德梁行不能担保其准确和全面。对于报告中所载信息的准确性和完整性，戴德梁行不做任何明示或暗示的担保，也不承担任何责任。戴德梁行在报告中所述的任何观点仅供参考，并不对依赖该观点而采取的任何措施或行动、以及由此引起的任何风险承担任何责任。戴德梁行保留一切版权，未经许可，不得转载。

© 戴德梁行2022年

