

成都

写字楼与零售市场概况

2021

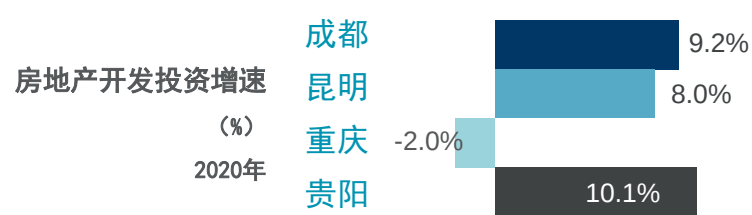
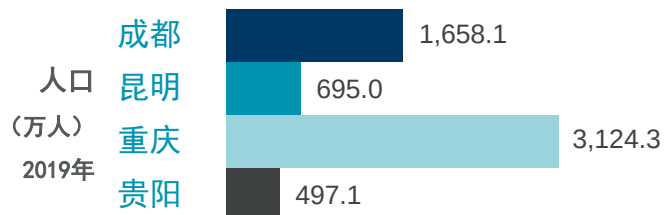
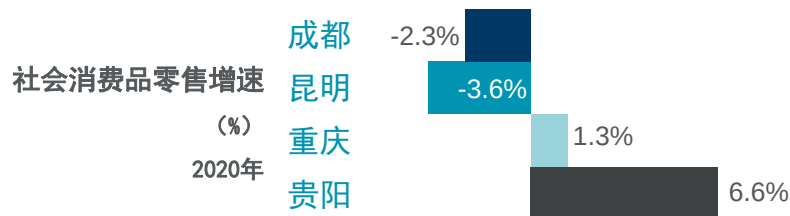
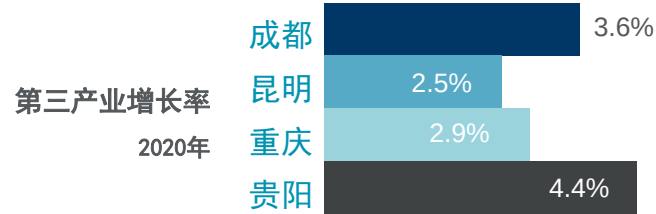
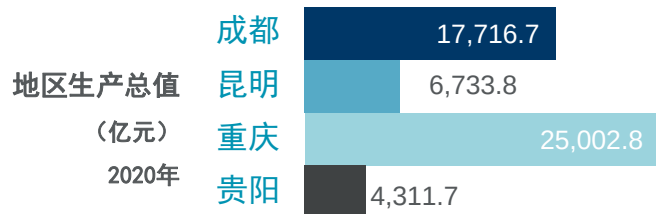
第1季度



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

成都宏观经济概况



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
金牛区	成都龙湖西城置业有限公司	2021年Q1	住宅用地	7,920.9	306.93	2.5	15,500	JN18(251):2020-063
金牛区	成都信享企业管理有限公司	2021年Q1	住宅用地	25,799.67	650.14	2	12,600	JN20(251):2020-065
武侯区	成都仁轩贸易有限公司	2021年Q1	住宅用地	8,611.54	202.79	1.5	15,700	WH12(251):2020-072
成华区	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司	2021年Q1	住宅用地	16,467.96	658.7	2.5	16,000	CH25(251):2020-076
成华区	成都融创辛祥房地产开发有限公司	2021年Q1	住宅用地	66,667.35	1,600.01	1.5	16,000	CH24(251):2020-075
锦江区	广州华川实业发展有限公司	2021年Q1	住宅用地	36,373.49	872.96	1.5	16,000	JJ05(251):2020-038
青羊区	厦门兆煜珑房地产开发有限公司	2021年Q1	综合用地 (含住宅)	46,429.46	1,590.2	2.5	13,700	QY05(251/21):2020-058
金牛区	成都城投置地有限公司	2021年Q1	住宅用地	25,937.29	1,005.06	2.5	15,500	JN16(251):2020-061
武侯区	成都绿曙置业有限公司	2021年Q1	住宅用地	36,474.55	1,123.41	2	15,400	WH09(251):2020-069



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

成都 甲级写字楼 市场概况

成都写字楼市场

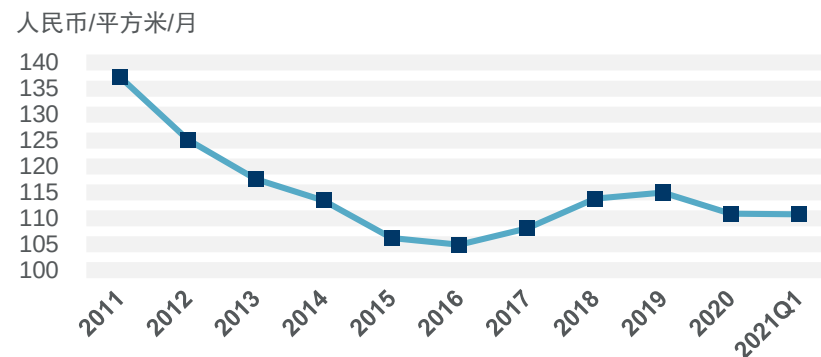
主要市场指标

存量	2,633,790平方米	环比	→
新增供应	0 平方米	同比	→
平均租金	110.79元/平方米/月	环比	↓
空置率	16.84%	环比	↓
净吸纳量	30,697平方米	同比	↑
资本估值范围	16,000-22,000元/平方米	环比	↑
预计收益范围	4.4%-7.4%	环比	↓

新增供应, 净吸纳量和空置率



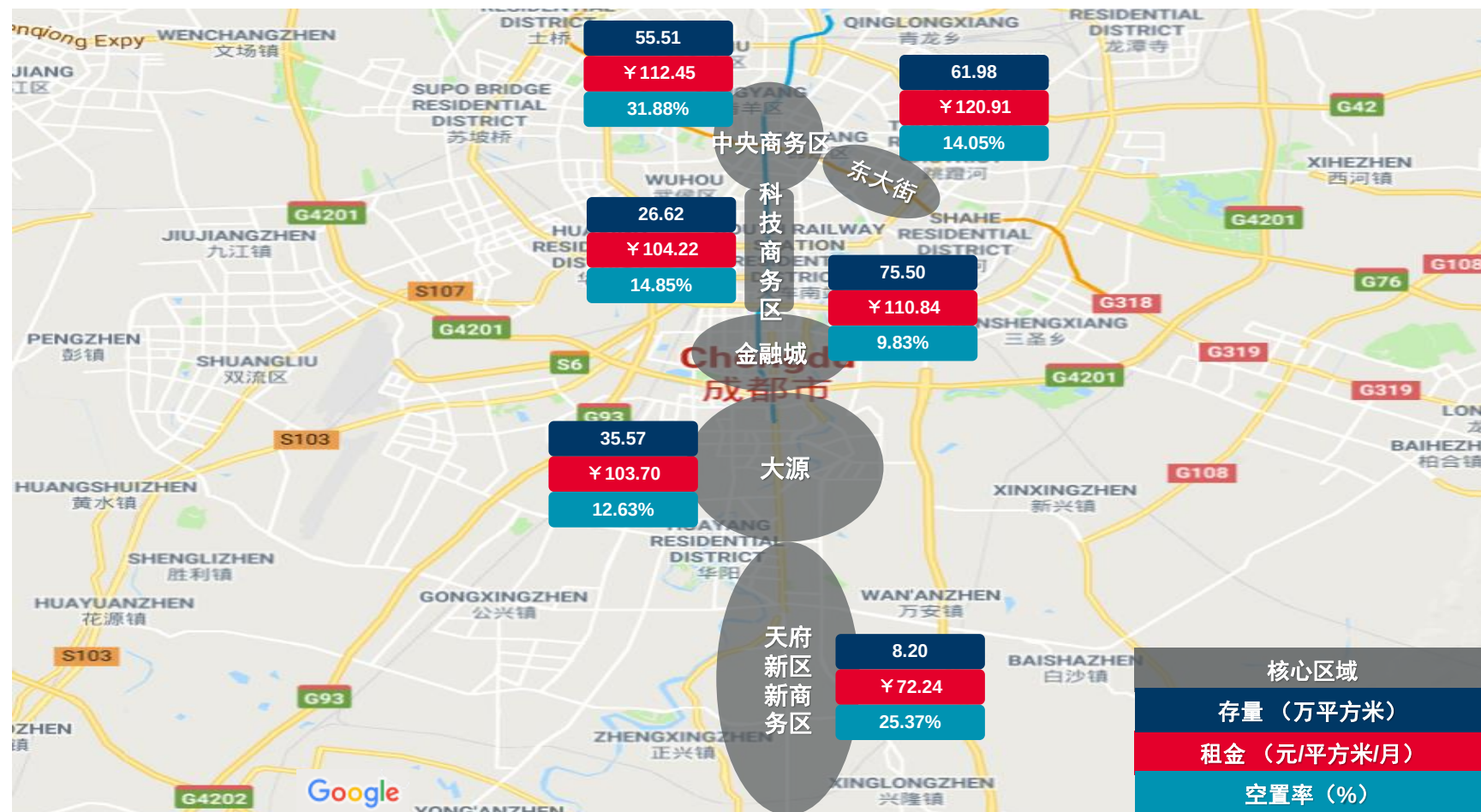
平均租金水平



写字楼市场各区域概况

核心区域

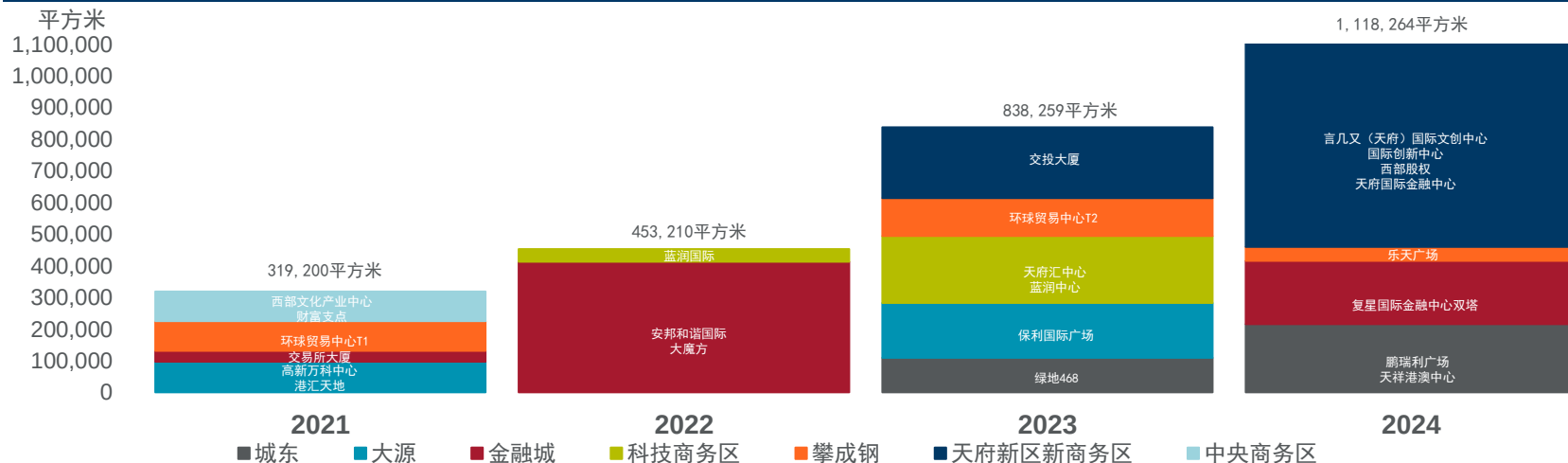
总存量: 263.38万平方米 (2021 Q1)



成都写字楼市场

未来供应和租赁成交

未来供应 (2021 - 2024)

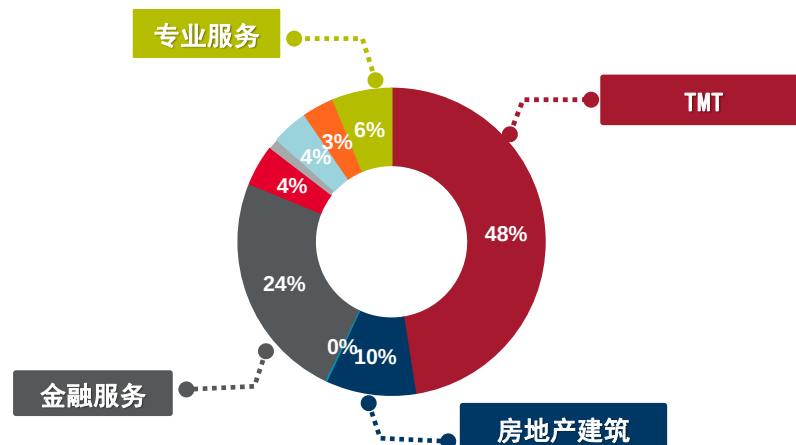


主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
华润大厦	东大街	字节跳动	1,700
银泰中心	金融城	游族网络股份有限公司	5,600
明宇金融广场	东大街	鲲格教育	2,000
皇庭国际中心	大源	无忧传媒集团有限公司	4,200

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

2021年第一季度无新增供应，全市存量保持在2,633,790平方米，其中金融城商务氛围浓厚，写字楼存量约占全市的28%。



在经历2020年疫情的冲击后，市场逐步复苏，本季度市场需求明显增强，从而推动全市空置率环比下降1.17个百分点至16.84%；租金逐步维持稳定，仅环比下降0.07%至110.79元/平方米/月。



成都营商环境优良、产业规划清晰、企业经营成本较低等利好使得成都成为各类企业初期发展的首选地。在此背景下，随着疫情得到控制，市场需求稳步提升，一季度共吸纳30,697平方米，已超过去年疫情下前三季度吸纳总和。



展望

疫情的恢复和即将举办的大运会有望推动项目入市速度，大量待入市项目将在短期内对全市各项指标产生冲击。但好的方面是环球贸易中心T1项目的入市将提升攀成钢片区的商务氛围。



在成都甲级写字楼发展初期，外资企业活跃度较高，随着政策法规愈发完善、中美摩擦不断升级等因素，新增外资企业数量逐步减少；虽然新入外资企业数量有限，但发展较好的外资企业依旧处于不断扩张状态，如：苹果、微软等，未来在国内国际双循环的建设下，预计此类企业依旧有扩张需求。



根据预测，因为疫情延迟入市的项目有望在本年度进入市场，2021年未来供应约32万，其中金融城和大源总计约占41%。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

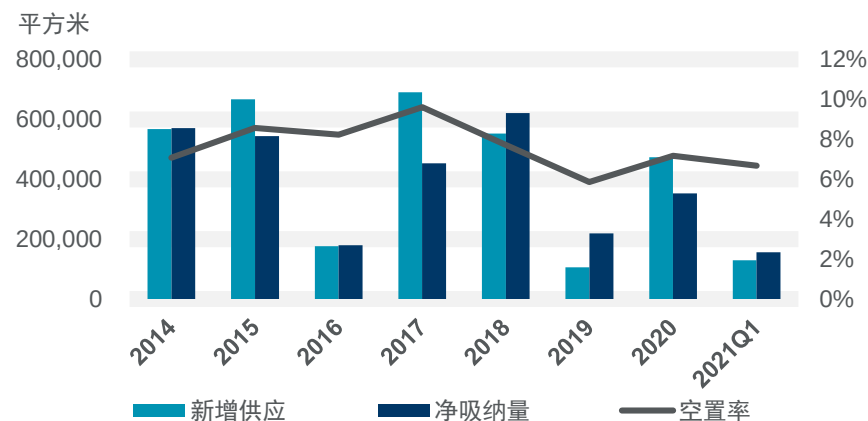
成都 优质零售 市场概况

成都零售市场

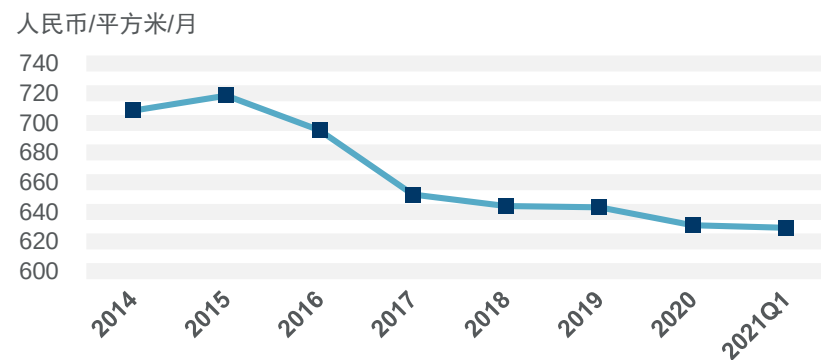
主要市场指标

存量	7,154,323平方米	环比	↑
新增供应	130,000平方米	同比	↓
平均租金*	629.15元/平方米/月	环比	↓
空置率	6.68%	环比	↓
净吸纳量	155,746平方米	同比	↑
资本估值范围	69,000-270,000元/平方米	环比	↓
预计收益范围	6.2%-7.6%	环比	→

新增供应, 净吸纳量和空置率



平均租金水平

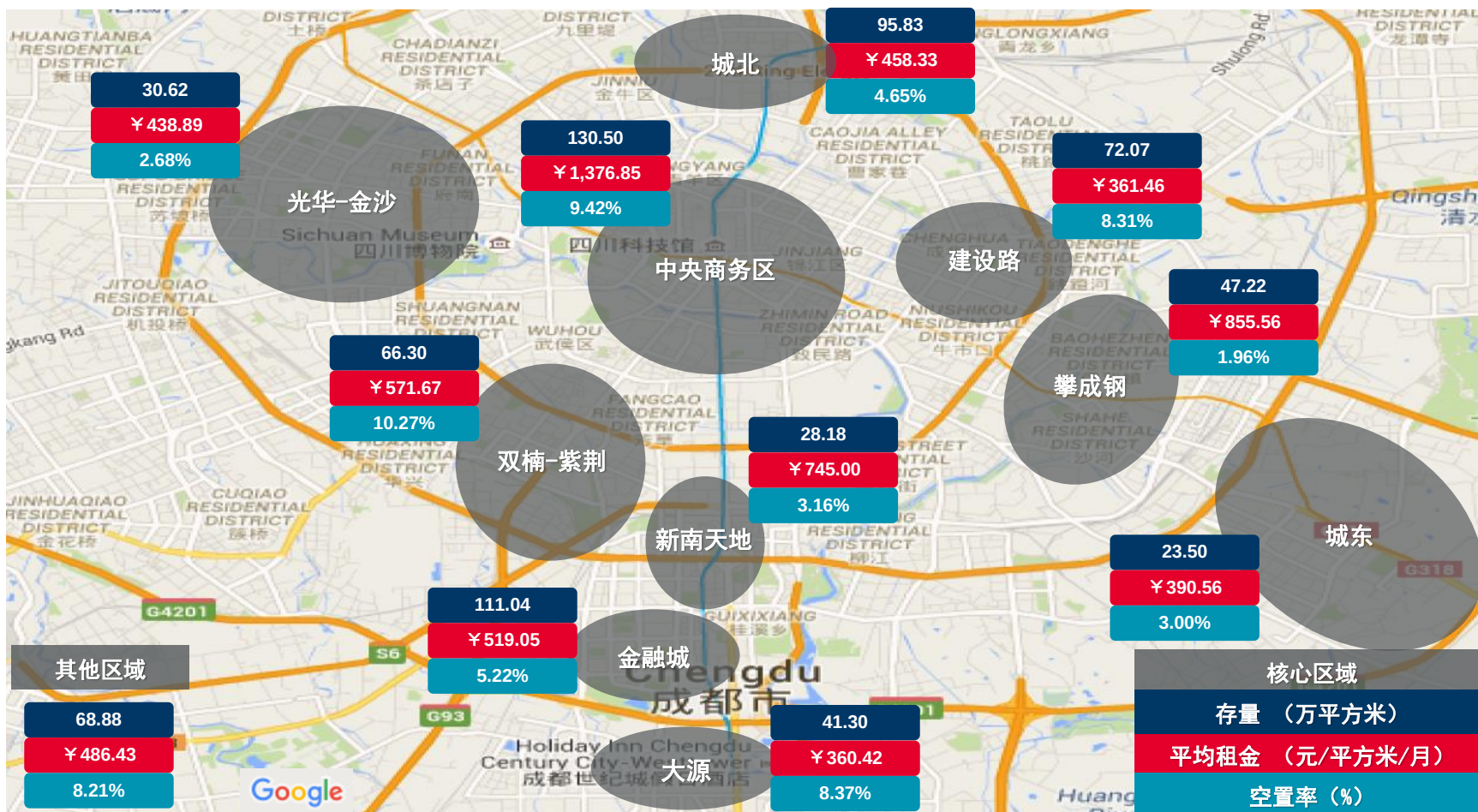


*平均租金取优质购物中心内最优租金楼层的零售业态标准铺租金平均值, 按使用面积计算, 不包含物业管理费和推广费等其他费用。

零售市场各区域概况

核心区域

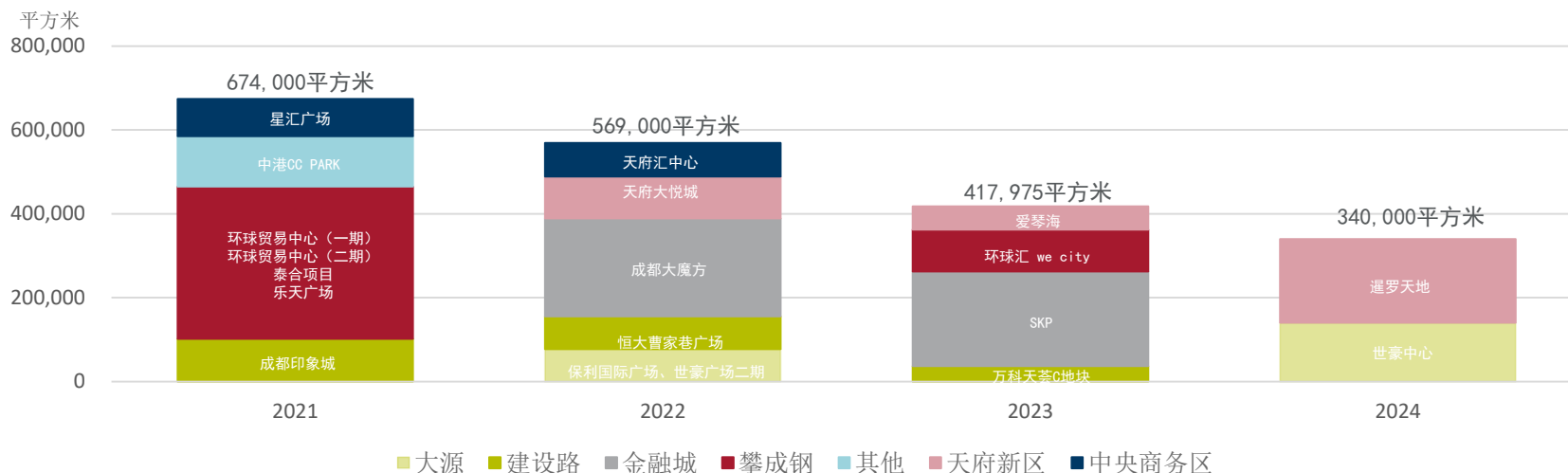
总存量: 715.43万平方米 (2021 Q1)



成都零售市场

未来供应和租赁成交

未来供应 (2021 - 2024)

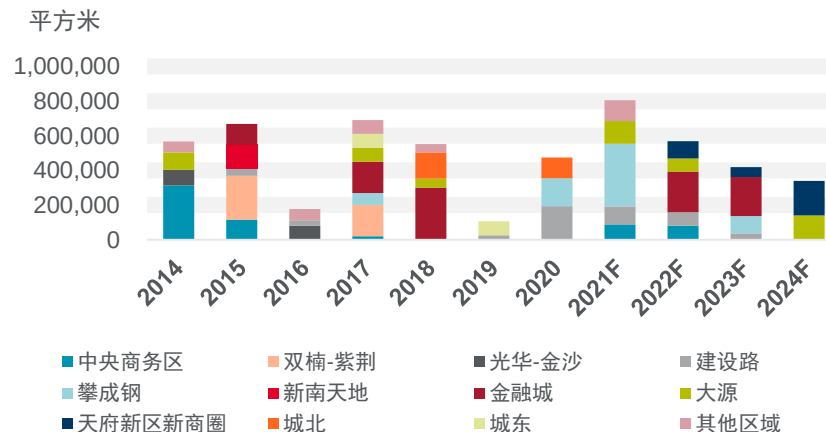


主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
银泰in99	金融城	Vivienne Westwood	150
万象城	攀成钢	Tims咖啡	400
银泰in99	金融城	Maison Margiela	180

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



本季度新增供应130,000平方米，推动全市存量上涨至7,154,323平方米，其中中央商务区、金融城存量均已突破百万。



在疫情的阴霾散去后，成都优质零售市场租金大部分区域都有小幅上涨，但由于新入市项目租金较低导致全市租金环比小幅下跌0.29%至629.15元/平方米/月。



部分项目调场升级完成、首店源源不断地引入、优质餐饮品牌需求活跃，成都优质零售市场空置率继续下跌至6.68%，环比减少0.49个百分点。

展望



“十四五”是提“质”发展的一年，成都城市更新势在必行，而在城市更新的进程中时常出现特色文旅商业的身影，未来成都商业市场将朝着更多元化方向发展。



国家商务部连续两年将社区商业发展列为消费升级行动计划推动的重点内容，近日，根据《幸福美好生活十大工程2021年工作计划》显示，成都将推出社区商业示范性消费新场景36个，社区商业有望迎来新的发展阶段。



成都将打造国内大循环战略腹地，在此过程中服务消费和商品消费成为驱动消费增长的两架马车，随着消费结构的变迁，服务消费占比稳步提升，为应对此改变，开发商势必对运营及软性服务能力进行提升，成都优质零售商业市场品质有望不断升级。

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2021年

