

成都

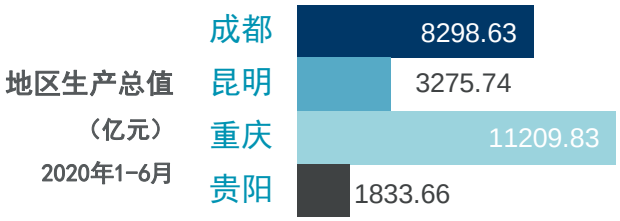
写字楼与零售市场概况

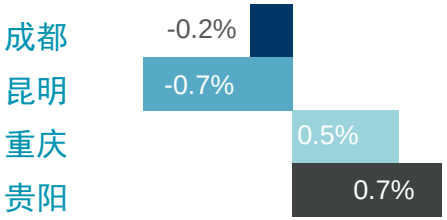
2020 第三季度

CUSHMAN & WAKEFIELD

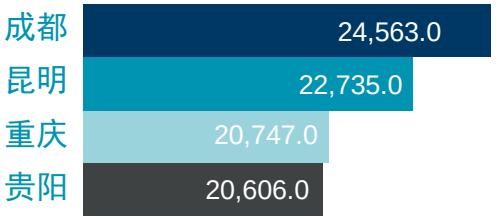
戴 德 梁 行

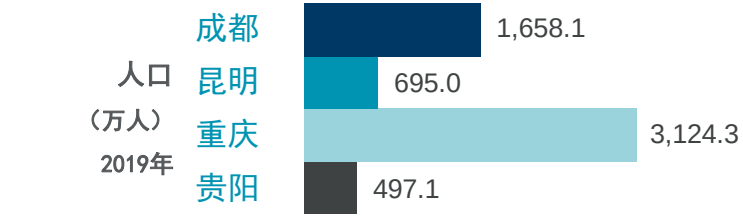
成都宏观经济概况

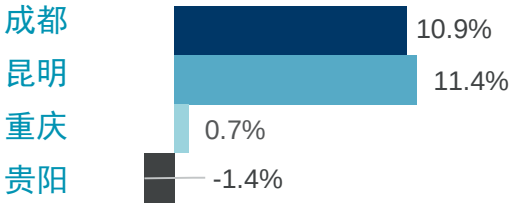

地区生产总值
（亿元）
2020年1-6月
成都
昆明
重庆
贵阳
8298.63
3275.74
11209.83
1833.66


第三产业增长率
2020年1-6月
成都
昆明
重庆
贵阳
-0.2%
-0.7%
0.5%
0.7%


社会消费品零售增速
（%）
2020年1-6月
成都
昆明
重庆
贵阳
-7.70%
-8.40%
-7.20%
1.60%


城镇居民人均可支配收入
（元）
2020年1-6月
成都
昆明
重庆
贵阳
24,563.0
22,735.0
20,747.0
20,606.0


人口
（万人）
2019年
成都
昆明
重庆
贵阳
1,658.1
695.0
3,124.3
497.1


房地产开发投资增速
（%）
2020年1-6月
成都
昆明
重庆
贵阳
10.9%
11.4%
0.7%
-1.4%

主要地块成交情况

CUSHMAN & WAKEFIELD 戴德梁行

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
青白江区	成都现代物流投资发展有限公司	2020年Q3	商业用地	8,660.19	23.64	3	910	QBJG2020-9(211)
龙泉驿区	天津市爱之阳置业有限公司	2020年Q3	二类住宅用地	61,550.05	898.63	＞1.0且＜2.0	7,300	LQ10(252):2020-10
邛崃市	成都龙湖地产发展有限公司	2020年Q3	二类住宅用地	64,631.76	617.23	1	3,820	QL2020-24(07/05)
金牛区	四川融侨房地产开发有限公司	2020年Q3	商业服务业设施兼容住宅用地、服务设施用地	26,942.25	1,454.86	＞1.0且＜3.0	18,000	JN04(251):2020-022
成华区	成都中海鼎盛房地产开发有限公司	2020年Q3	住宅用地	60,841.85	1,946.92	2	16,000	CH12(251):2020-034
邛崃市	邛崃市佰味轩商贸有限公司	2020年Q3	商业用地	5,394.9	11.97	≤2	1,110	QL2019-08(05)
郫都区	重庆龙湖天街商业地产有限公司	2020年Q3	1.商务用地;2.服务设施用地	41,410.74	409.94	/	3,299.84	PD2020-03
崇州市	成都新蜀康建设投资有限公司	2020年Q3	二类住宅用地	15,401.84	83.17	1	3,000.01	CZ2020-02(252)
高新区	成都华纬源商贸有限公司	2020年Q3	城镇住宅用地	27,922	1,155.97	2	20,700	GX2020-12(071)

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

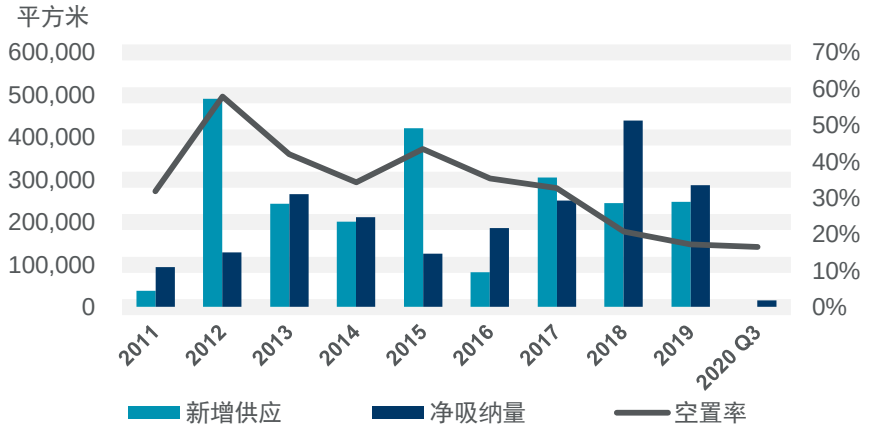
成都
甲级写字楼
市场概况

成都写字楼市场

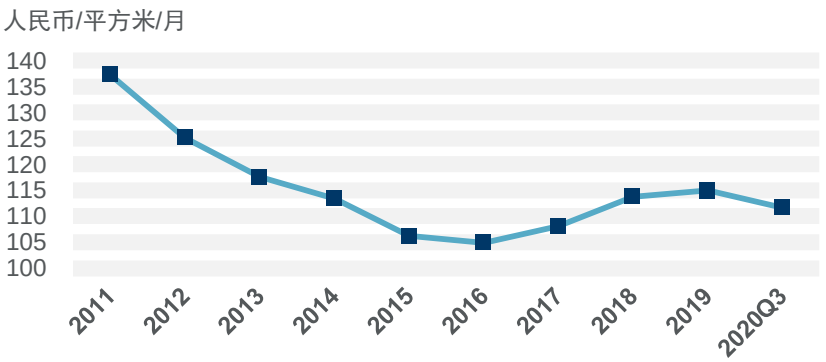
主要市场指标

存量	2,533,790平方米	环比	→
新增供应	0 平方米	同比	→
平均租金	111.66元/平方米/月	环比	↓
空置率	16.53%	环比	↓
净吸纳量	16,172平方米	同比	↓
资本估值范围	16,000-21,800 元/平方米	环比	↓
预计收益范围	4.8%-7.5%	环比	↑

新增供应, 净吸纳量和空置率



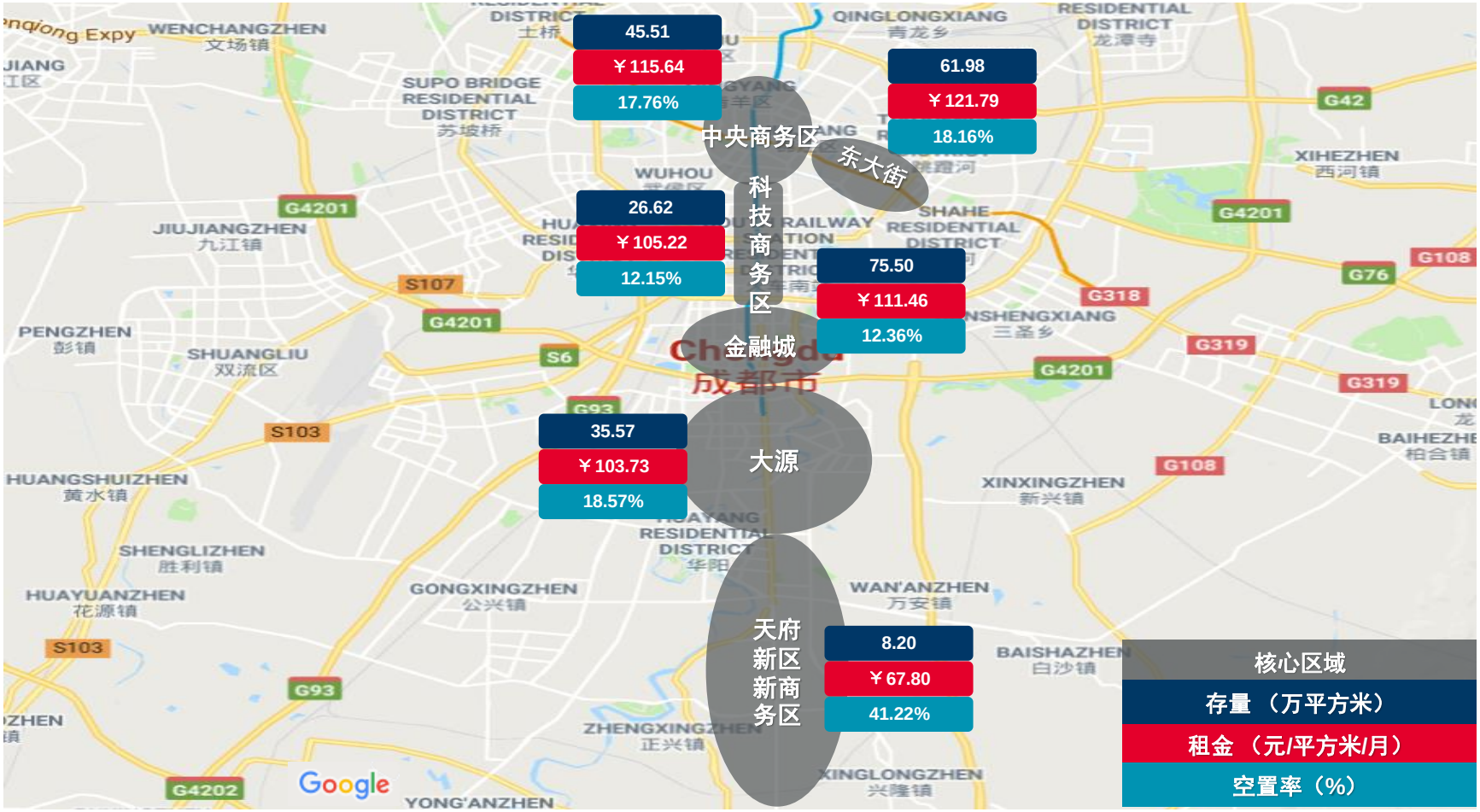
平均租金水平



写字楼市场各区域概况

核心区域

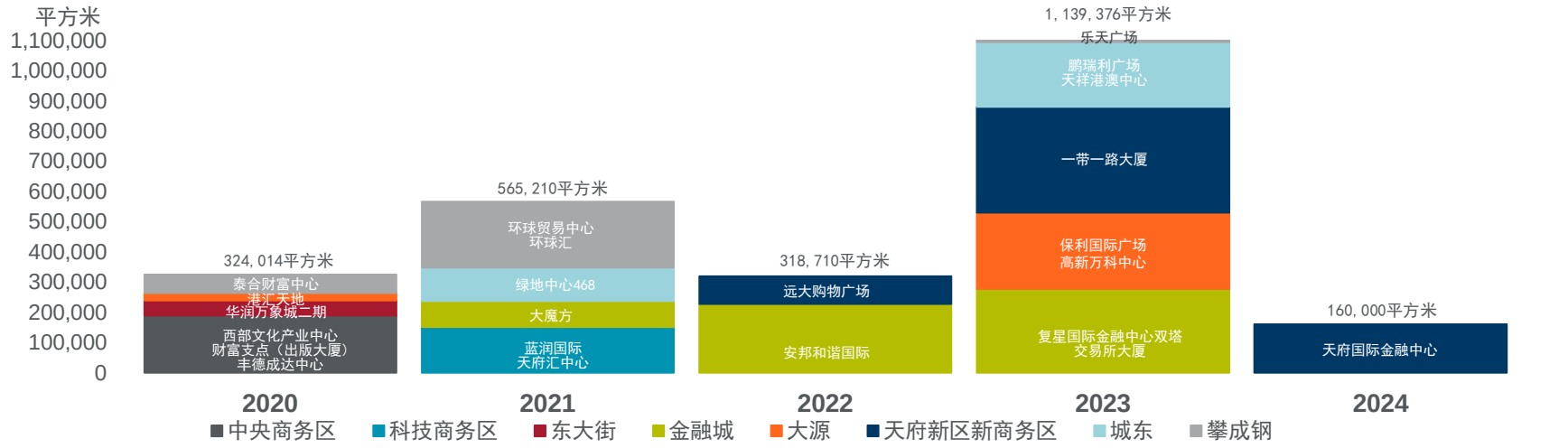
总存量: 253.38万平方米 (2020 Q3)



成都写字楼市场

未来供应和租赁成交

未来供应 (2020 – 2024)

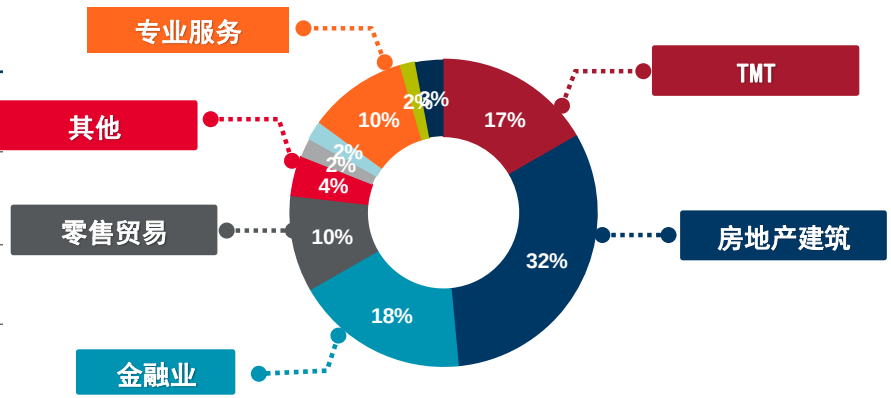


主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积（平方米）
银泰中心	金融城	万达	4,000
领地环球金融中心	大源	金地置业	3,200
来福士广场	科技商务区	大唐财富	1,900
天府国际金融中心南塔	金融城	新湖财富	1,500

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

成都写字楼市场

市场总结

CUSHMAN & WAKEFIELD 戴德梁行

概况

在全球疫情产生的负面经济影响下，开发商对入市项目持观望态度，导致本年度至今成都甲级写字楼未录得新增项目，全市存量依旧维持在2,533,790平方米。

市场活跃度在疫情缓解后触底反弹，带看量明显增多，吸纳量连续两个季度回正，本季度吸纳量为16,172平方米，空置率小幅下跌0.64个百分点至16.53%。

在经历了二季度的租金大跌后，成都甲级写字楼逐步回稳，本季度仅小幅下滑0.49%至111.66元/平方米/月。

展望

由于成都甲级写字楼市场租户主要以内资及本地为主，随着疫情的恢复，市场逐步释放出积极信号，需求回暖，本季度带看频率明显上升，并有望在未来转化为实际成交。

疫情后租户对租赁成本越发敏感，同时对定制装修的需求也有所提升，因此，业主为保证出租率采取了灵活的商务条件及多元的应对措施，预期短期内租金将扔持续承压。

近年来，成都甲级写字楼市场大面积需求较为活跃，受疫情影响部分企业推迟租赁时间，但需求依旧存在，并有望在疫情恢复后逐步释放。但截至目前市场尚无新增项目入市，因此预计短期内大面积需求租户可选甲级写字楼范围受限。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

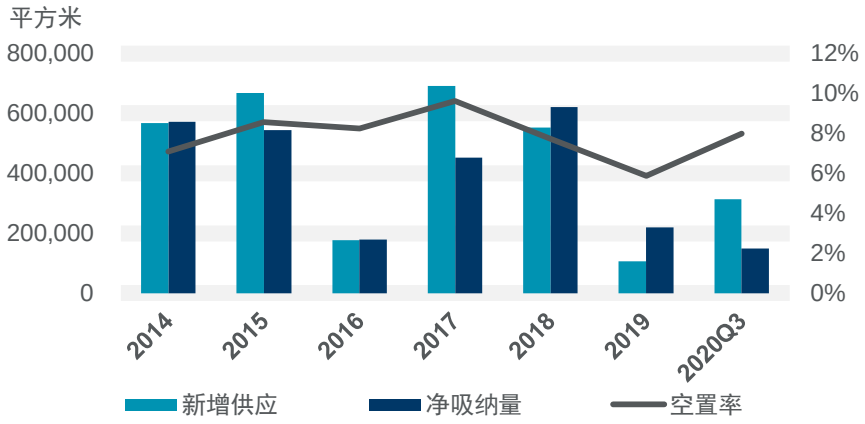
成都
优质零售
市场概况

成都零售市场

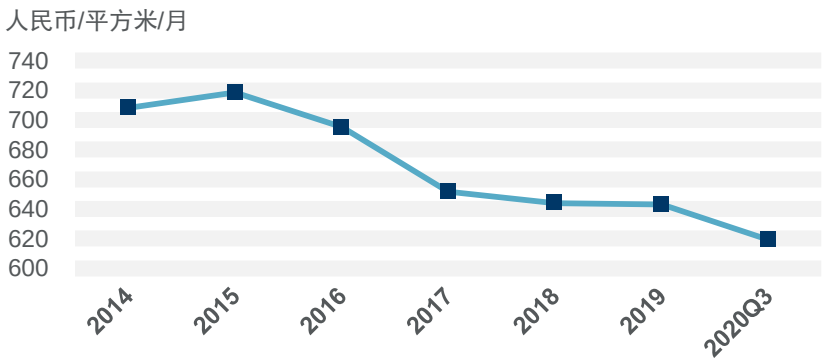
主要市场指标

存量	6,864,084平方米	环比	↑
新增供应	120,000平方米	同比	↑
平均租金*	619.30元/平方米/月	环比	↓
空置率	7.99%	环比	↑
净吸纳量	108,820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



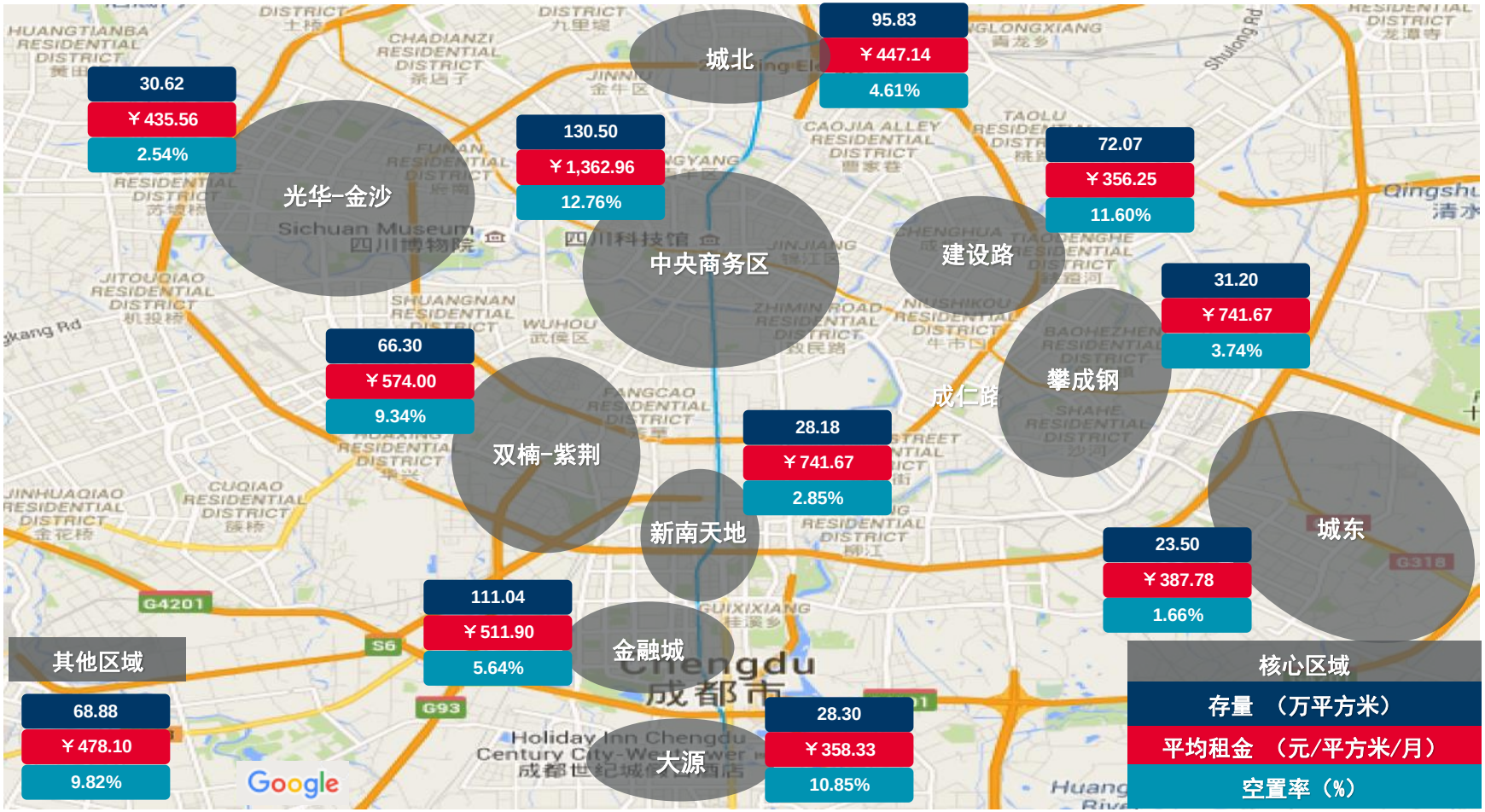
**平均租金取优质购物中心内最优租金楼层的零售业态标准铺租金平均值，按使用面积计算，不包含物业管理费和推广费等其他费用。*

戴德梁行研究部

零售市场各区域概况

核心区域

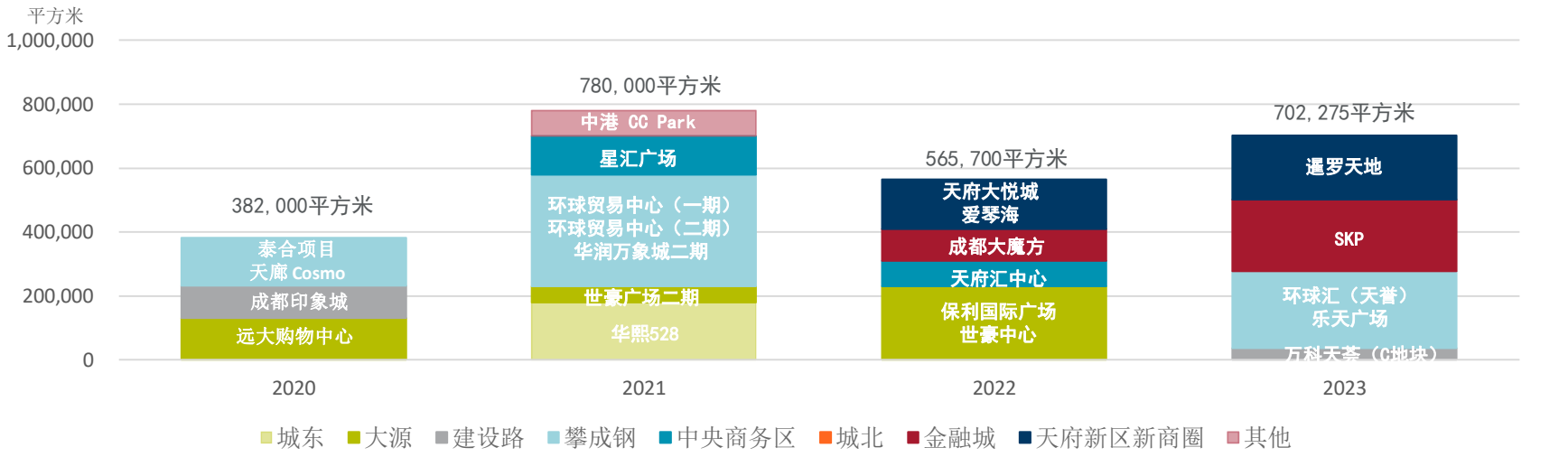
总存量：686.41万平方米（2020 Q3）



成都零售市场

未来供应和租赁成交

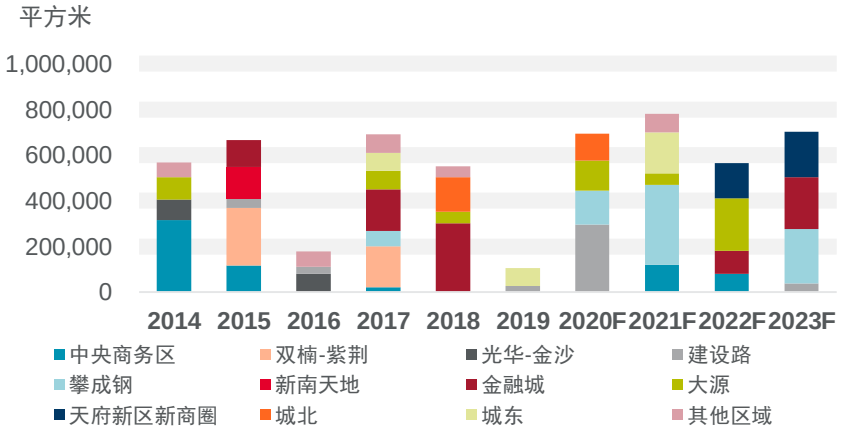
未来供应（2020 – 2023）



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	Alexander Wang	100
IFS	中央商务区	花厨	400
万象城	攀成钢	SEPHORA	180

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



得益于成都商业市场发展潜力巨大，即使疫情也并未让开发商放缓脚步，本年度连续三个季度均录得新增项目。本季度，龙湖上城天街的入市为成都优质零售物业市场带来新增供应120,000平方米，推动存量攀升至6,864,084平方米。



国内疫情得到控制，成都商业零售物业市场全面复苏，本季度空置率仅上涨0.02个百分点至7.99%；由于龙湖上城天街的满租入市，本季度吸纳量由负转正，为108,820平方米。



根据预测，今年还将有超38万方新增供应入市，而其中攀成钢就有约15万，占比约39%，入市后将极大丰富该区域的商业，但同时该区域商业各项指标短期内将接受挑战。

展望



虽然疫情打破了成都商业零售物业市场的平静，带来了不利的影响，但得益于活跃的商业氛围，各大品牌商和开发商持续加码。今年上半年，成都总计落户122家首店，位列中西部第一，持续领跑新一线城市。除此之外，SKP、暹罗天地等项目选址成都将成为成都优质零售商业市场再次发展的有力保障。



本季度，龙湖商业在成都的第7座天街系产品——龙湖上城天街入市，该项目引入西南首进、成都首进品牌占比超20%。龙湖上城天街的开业为长期缺少新项目的城北商圈注入了新鲜血液，并有望提振城北商圈的整体品质。



国外疫情持续时间超过预期，众多品牌采取闭店裁员自救，如Inditex宣布计划在今明两年关闭1,200家门店。虽然国内经济逐步复苏，尤其在出国旅游受限的情况下，国际奢侈品在国内销售情况良好，但一些品牌为平衡全球发展仍有可能关闭在华门店，从而对复苏的中国零售市场造成不利影响，不过这也为一些有拓展计划的品牌提供了发展机遇。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

联系方式

张裕鹏
华西区总经理
gavin.yp.tjong@cushwake.com

张晓端
华南区及华西区研究部主管
xiaoduan.zhang@cushwake.com

吴凡一
大中华区研究部宣传经理
maggie.wu1@cushwake.com

贾萱
成都研究部助理董事
ivy.jia@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2020年