

成都

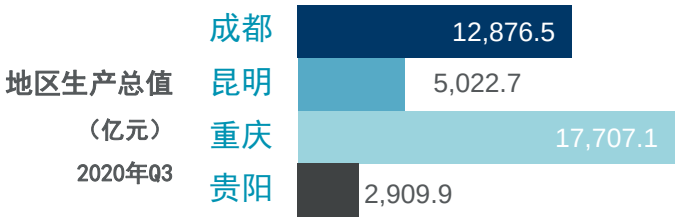
写字楼与零售市场概况

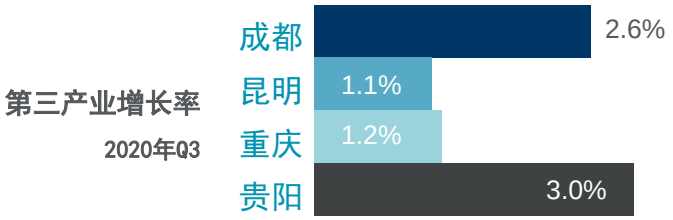
2020 第四季度

CUSHMAN & WAKEFIELD

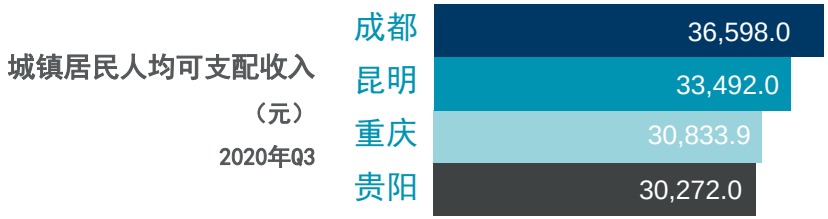
戴 德 梁 行

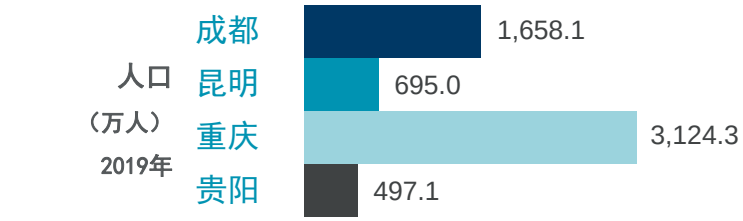
成都宏观经济概况

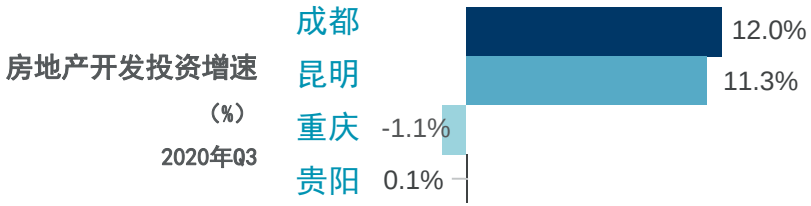

地区生产总值
（亿元）
2020年Q3
成都
昆明
重庆
贵阳
12,876.5
5,022.7
17,707.1
2,909.9


第三产业增长率
2020年Q3
成都
昆明
重庆
贵阳
2.6%
1.1%
1.2%
3.0%


社会消费品零售增速
（%）
2020年Q3
成都
昆明
重庆
贵阳
-4.7%
-5.5%
-2.2%
5.0%


城镇居民人均可支配收入
（元）
2020年Q3
成都
昆明
重庆
贵阳
36,598.0
33,492.0
30,833.9
30,272.0


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Q3
成都
昆明
重庆
贵阳
12.0%
11.3%
-1.1%
0.1%

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
锦江区	广州华发房地产开发有限公司 成都市锦江区统一建设有限公司	2020年Q4	住宅用地	37,303.4	1,079.93	1.5	19,300	JJ07(251):2020-047
锦江区	成都中港置业有限公司	2020年Q4	住宅用地	13,270.69	1,024.49	4	19,300	JJ06(251):2020-046
锦江区	成都市熙锦投资有限公司	2020年Q4	住宅用地	72,905.27	2,639.17	2	18,100	JJ08(251):2020-048
成华区	成都锦创辉房地产开发有限公司	2020年Q4	住宅用地	44,032.18	1,505.89	2	17,100	CH19(251):2020-049
成华区	成都锦城华创置业有限责任公司	2020年Q4	住宅用地	22,229.51	526.83	2	11,850	CH20(251):2020-050
高新区	港中旅(深圳)投资发展有限公司	2020年Q4	住宅用地	60,827.51	2,645.99	2.5	17,400	GX2020-25(071)
成华区	成都城投皓诚置地有限公司	2020年Q4	住宅用地	47,214.91	1,067.04	2	11,300	CH14(251):2020-036
高新区	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司	2020年Q4	住宅用地	65,073.93	2,700.56	2.5	16,600	GX2020-19(071)
高新区	成都业铭房地产开发有限公司	2020年Q4	住宅用地	21,492.74	913.44	2.5	17,000	GX2020-20(071)

来源: 成都国土资源和房屋管理局, 戴德梁行研究部

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

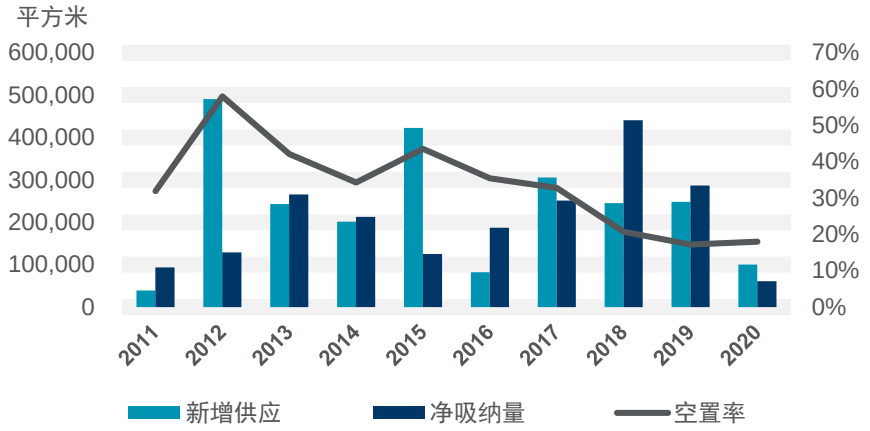
成都
甲级写字楼
市场概况

成都写字楼市场

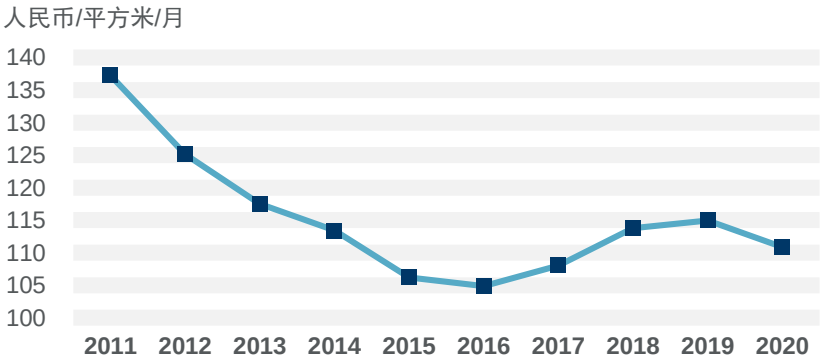
主要市场指标

存量	2,633,790平方米	环比	↑
新增供应	100,000 平方米	同比	↓
平均租金	110.86元/平方米/月	环比	↓
空置率	18.01%	环比	↑
净吸纳量	44,694平方米	同比	↓
资本估值范围	16,000-21,000 元/平方米	环比	↓
预计收益范围	4.5%-7.4%	环比	↓

新增供应, 净吸纳量和空置率



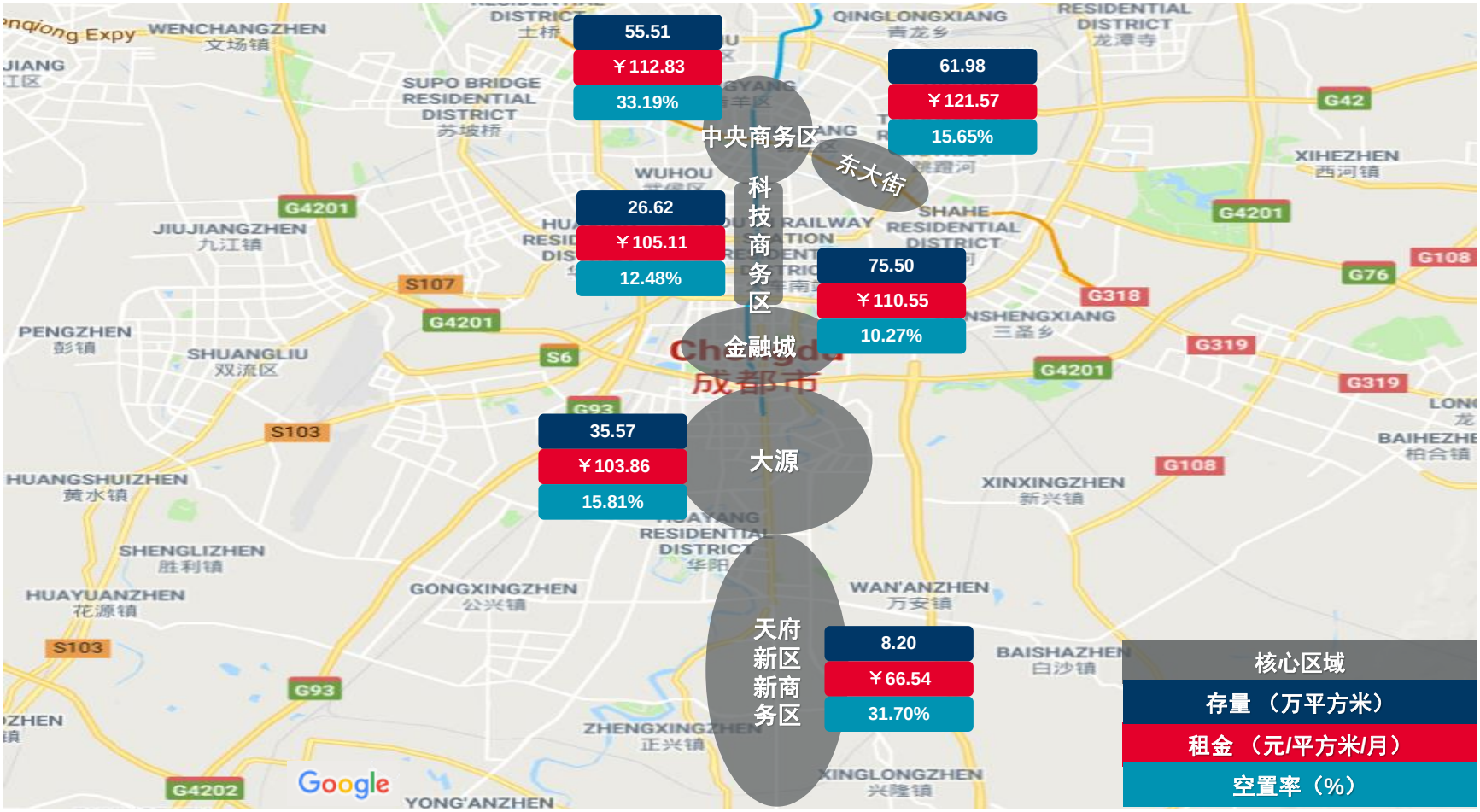
平均租金水平



写字楼市场各区域概况

核心区域

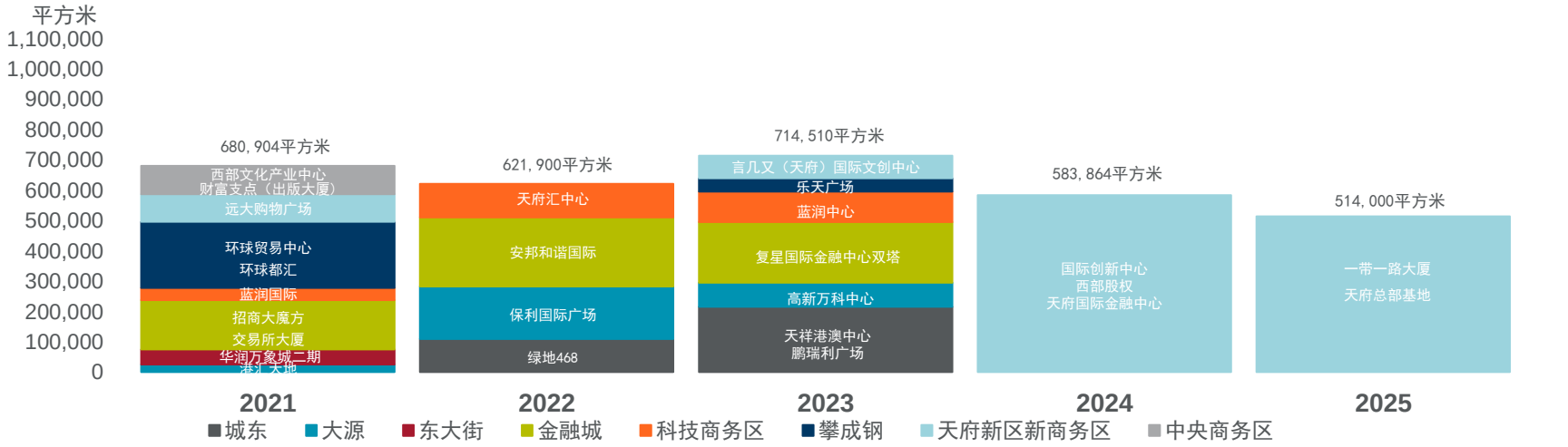
总存量: 263.38万平方米 (2020 Q4)



成都写字楼市场

未来供应和租赁成交

未来供应 (2021 – 2025)

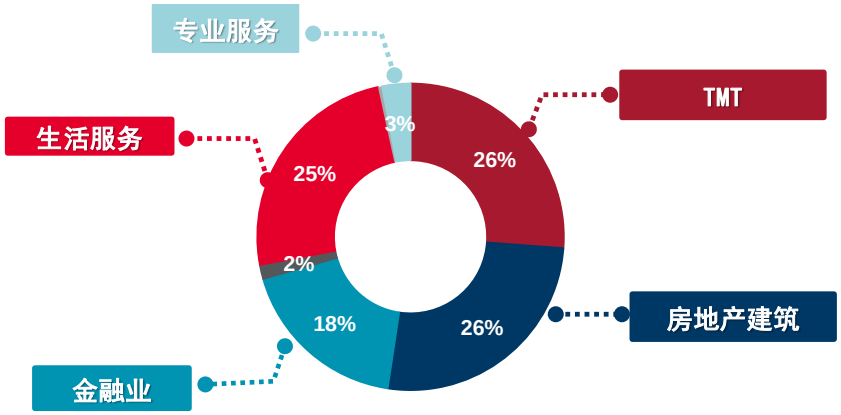


主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积（平方米）
航天科技大厦	中央商务区	作业帮	6,000
银泰中心	金融城	万达地产	6,000
睿东中心	东大街	永达理保险经纪	2,000
中海国际	金融城	某互联网公司	2,000

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

成都写字楼市场

市场总结

CUSHMAN & WAKEFIELD 戴德梁行

概况

在经历几个季度的酝酿后，成都甲级写字楼市场迎来第一个项目，录得新增供应100,000平方米，从而推动全市存量增加至2,633,790平方米。

由于新增项目的入市，空置率升高至18.01%，环比上涨1.47个百分点；疫情后租户对成本更加敏感导致比价情绪浓厚，为吸引租户，业主不得不让步降价，全市租金持续走低至110.86元/平方米/月，环比小幅下降0.71%。

2021年大运会的到来与新机场建设的逐步完工，势必带动城东片区的快速发展，如攀成钢板块，同时也将推动整个城东片区甲级写字楼的快速建设，未来随着这些项目的入市，攀成钢区域的商务氛围将得到极大的提升。

展望

受益于产业规划清晰、营商环境优越、投资方向清晰等利好，成都新设立企业增长迅速。2020年1-9月，全市新登记市场主体462,592户，同比增长19.84%，增量及增速均位列全国15个副省级城市第一，而作为企业载体的写字楼亦将有望得到蓬勃发展。

后疫情时代的成都甲级写字楼主力需求为TMT、保险类金融企业。由于城南高科技企业聚集度较高，产业链完备，故TMT企业更愿意选择此区域；反观，保险类金融企业则更愿意选择成熟且便捷的中央商务区。今后，在新经济的打造下，预计TMT行业的需求将持续增多，从而倒逼城南甲级写字楼的入市，再次促进区域市场的发展。

11月，成都牵头研制的三项楼宇经济国家标准《楼宇经济术语》《商务楼宇公共服务规范》《商务楼宇等级划分要求》发布，这预示着成都甲级写字楼市场将进入更加标准化和规范化的发展阶段。同时也从侧面反应出，成都市政府对楼宇经济发展的重视和支持力度，这将为成都甲级写字楼市场的良性发展提供了长期有力的保障和推动。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

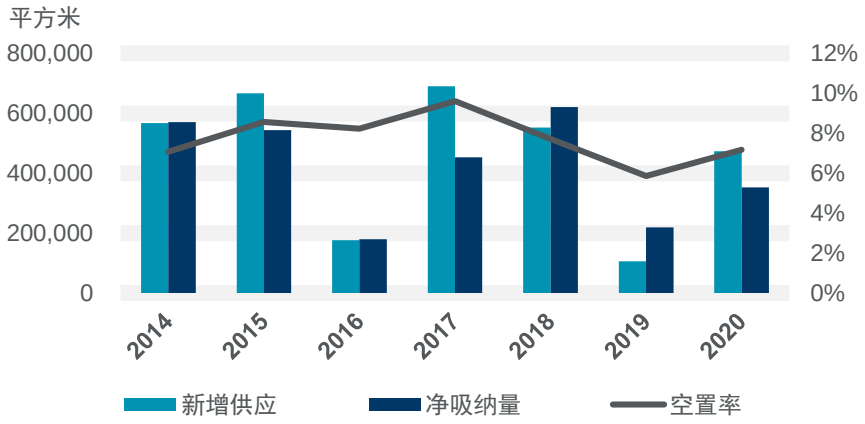
成都
优质零售
市场概况

成都零售市场

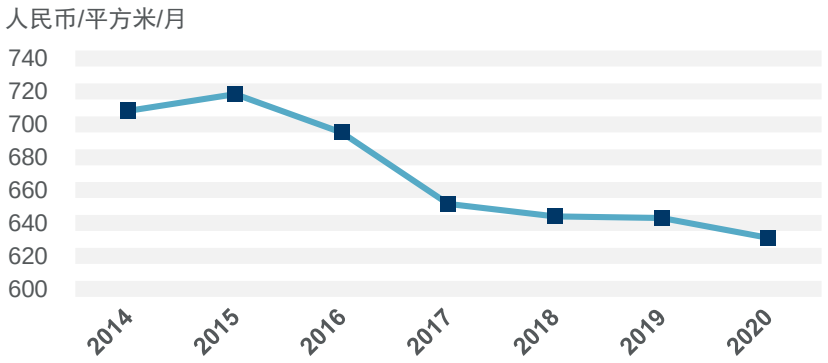
主要市场指标

存量	7,024,323平方米	环比	↑
新增供应	160,239平方米	同比	↑
平均租金*	631.01元/平方米/月	环比	↑
空置率	7.17%	环比	↓
净吸纳量	205,097平方米	同比	↑
资本估值范围	70,000-270,000 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



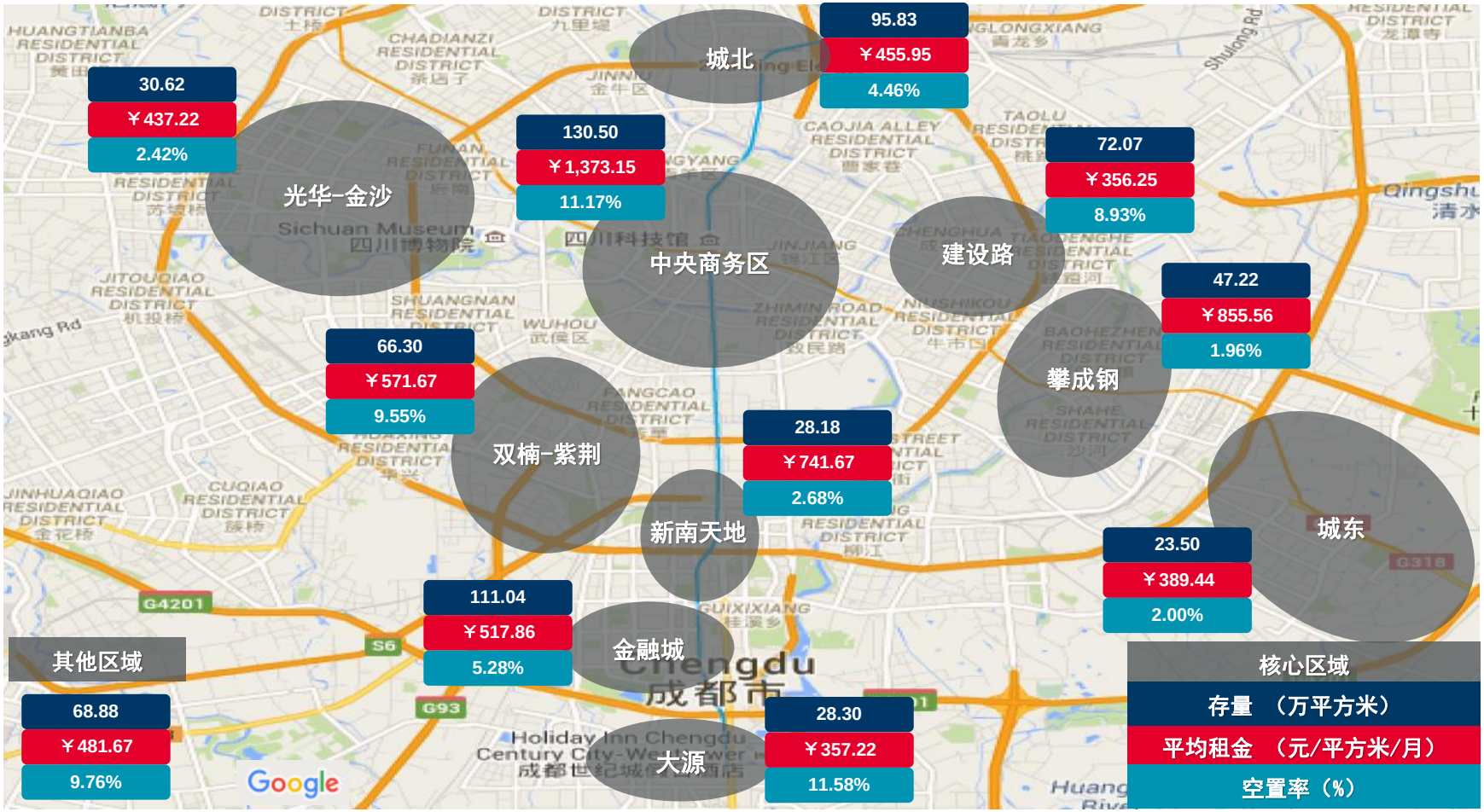
**平均租金取优质购物中心内最优租金楼层的零售业态标准铺租金平均值，按使用面积计算，不包含物业管理费和推广费等其他费用。*

戴德梁行研究部

零售市场各区域概况

核心区域

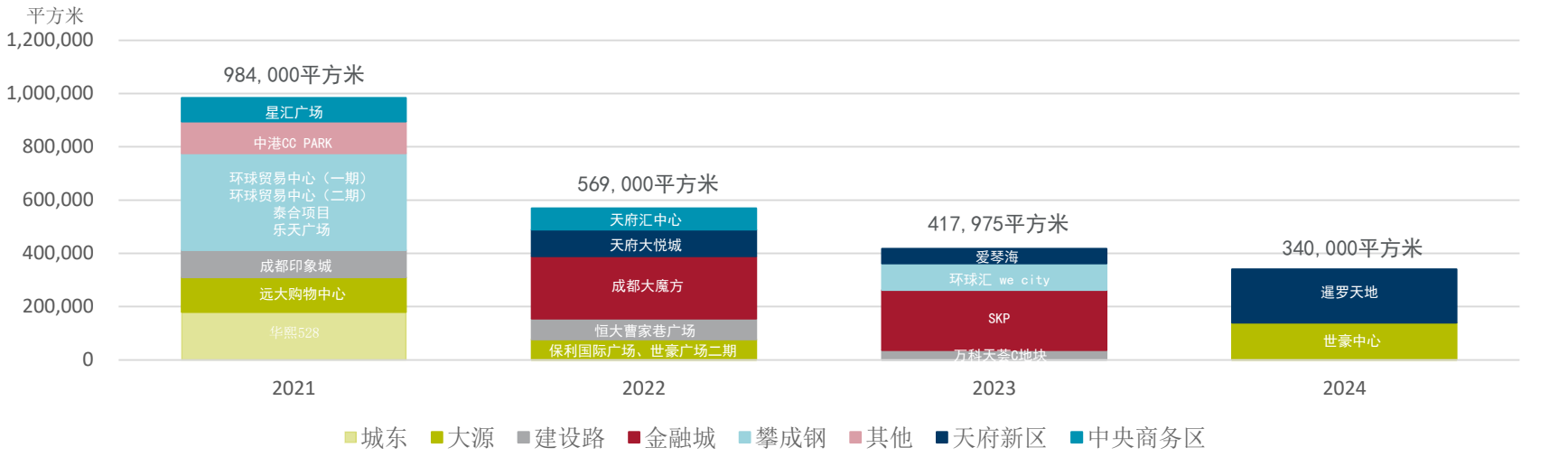
总存量：702.43万平方米（2020 Q4）



成都零售市场

未来供应和租赁成交

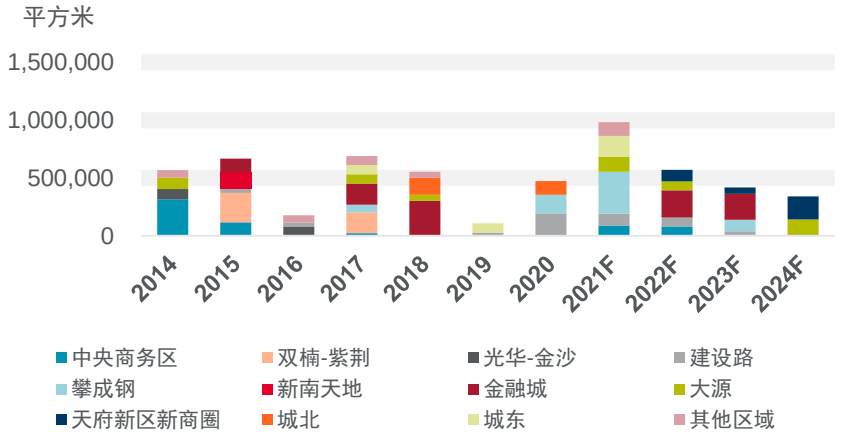
未来供应（2021 – 2024）



主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积（平方米）
太古里	CBD	上下茶事	200
万象城二期	攀成钢	华为成都旗舰店	1,276
万象城二期	攀成钢	小米之家旗舰店	600

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

CUSHMAN & WAKEFIELD 戴德梁行

概况

即使在后疫情时代，成都的强劲消费力及时尚度依旧持续吸引着开发商进驻，本季度万众瞩目的华润万象城二期入市为市场带来160,239平方米的新增供应，推动市场存量攀升至7,024,323平方米。

在三季度经济活动全面复苏后，成都零售市场呈现繁荣景象，大量品牌入蓉，其中不乏明星自营品牌及首店品牌，加之万象城二期的入市，推高全市租金至631.01元/平方米/月，环比上升1.89%；品牌活跃的同时也促进了空置率的走低，本季度全市空置率环比下降0.82个百分点至7.17%。

2021年的大运会将推动城市建设快速完成，大量位于攀成钢或城东的项目需尽快完成建设，届时新增供应或将迎来井喷期，但得益于区域内人口聚集度较高，购买力也相对较强，市场有望在短期内成熟。

展望

虽然疫情让成都零售市场短暂停摆，但巨大的消费潜力和城市吸引力让开发商和品牌方对城市的信心依旧不减，2020年成都共计录得4个新增项目。从品牌角度来看，初步估算2020年成都将再次新增约300个首店，其中不乏Karl Lagerfeld, Ted BAKER, Canada Goose等国际一线品牌。

上半年成都市场LV、Gucci营业额较去年增长130%，下半年LV第三店确认入驻等都印证着成都市场的繁荣，更为国际一线品牌建立了发展信心。另外，得益于成都消费者的活跃度与时尚度，Harmay开业、Elle风尚大典等商业事件频频引发市场爆点。相信未来在政府的推动下，成都商业还将有无限潜能。

成都公园城市建设如火如荼，为丰富公园城市的内涵，公园+商业的新模式应运而生。在绿道中植入消费场景不仅满足了大众购物+体验+聚会复合的多元化需求，还提升了成都的商业丰富度以及增加了商业表现形式，未来此模式有望成为成都新的商业名片。

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