

# 零售



## 空置率连续四年下探

成都零售物业市场本季度需求活跃，空置率下降至4.5%。

- 2018年1-11月，全市实现社会消费品零售总额人民币6171.4亿元，同比增长10.0%。
- 2018年第四季度，市场有两个新增供应，合计约33万平方米，总存量增至575.6万平方米。
- 第四季度零售物业市场需求稳定，净吸纳量为346,731平方米。全市优质购物中心的整体空置率环比下跌0.6个百分点至4.5%。
- 包括南延线在内的非核心商圈第四季度租赁需求保持活跃，区域空置率环比下跌0.8个百分点至4.3%。另一方面，由于季度内一些项目租户频繁退租，核心商圈空置率环比上升0.9个百分点至5.8%。
- 全市优质商业的首层平均租金在2018年第四季度环比小幅上涨0.5%至人民币431.5元每平方米每月。
- 受部分项目调整影响，核心商圈平均租金环比微降0.2%，报人民币846.3元每平方米每月；南延线部分项目租金上涨支撑非核心商圈平均租金环比上涨0.6%，报人民币344.7元每平方米每月。

“成都零售物业市场核心商圈内部表现分化；南延线区域崛起，租金领涨全市，成为城市南面的零售中心。近郊区域即将迎来供应高峰。”

陈大荒，第一太平戴维斯研究部

### 第一太平戴维斯

如需了解更多资讯，  
请联系

市场研究部

**James Macdonald**  
高级董事  
中国区  
+8621 6391 6688  
james.macdonald@  
savills.com.cn

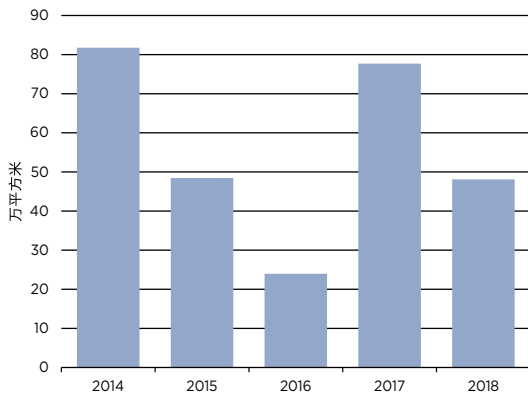
**Dahuang Chen**  
助理董事  
华西区  
+8623 6370 3388  
dahuang.chen@  
savills.com.cn

中央管理部

**Eric Wo**  
董事长  
华西区  
+8628 8658 7828  
eric.wo@savills.com.cn

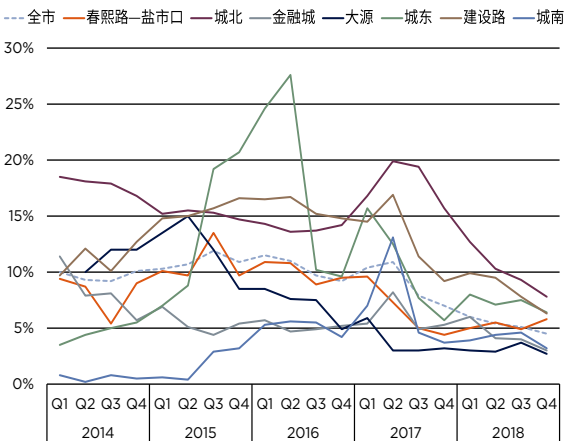
第一太平戴维斯  
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有600多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 成都购物中心供应, 2014年至2018年



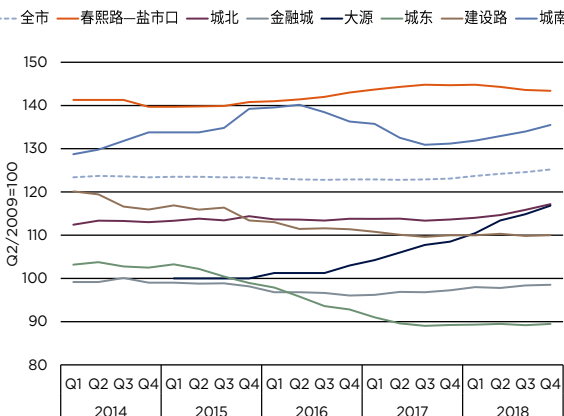
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 成都零售市场各区域空置率, Q1/2014年至Q4/2018年



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 成都零售市场各区域租金指数, Q1/2014年至Q4/2018年



来源 第一太平戴维斯研究部

## 市场概况

2018年第四季度, 成都零售物业市场有两个新项目开业, 分别位于金融城和城北, 新增供应面积33万平方米, 市场总存量增至575.6万平方米。其中, 仁和新城的入市促使金融城区域成为全市零售物业体量第一大的子市场。逐步完善的基础设施、集聚的现代服务业和大规模增长的居住人口共同构筑日益庞大区域消费根基, 同时推动金融城区域加速形成辐射南区的零售商业中心。龙湖西宸天街则是城北区域五年来首个新入市项目, 无论从品牌还是空间打造上均给区域带来诸多新意, 既丰富了区域的零售商业项目类型, 也加剧了板块内新老项目的竞争。

## 空置率

2018年第四季度, 市场需求持续活跃, 净吸纳量为346,731平方米, 现有项目去化显著且新增项目入驻率较高, 导致全市优质购物中心的整体空置率环比下跌0.6个百分点至4.5%。

核心区域空置率因部分购物中心调整效果未达预期而环比上升0.9个百分点至5.8%; 非核心区域空置率因部分项目加大品牌调整力度环比下降0.8个百分点至4.3%。

## 租金

核心商圈部分项目调整效果未达预期, 空置率大幅上升, 租金连续几个季度下滑明显, 从而拉动区域首层平均租金环比微跌0.2%; 非核心区域租金环比上涨0.6%, 整体市场呈现乐观情绪, 良好去化推动全市购物中心首层平均租金环比小幅上涨0.5%至人民币431.5元每平方米每月。

## 租户动态

成都凭借极强的区域辐射力和消费实力, 不断吸引知名开发商和国际知名品牌登陆蓉城, 本季度继续录得众多知名品牌入驻开设首店, 市场的品牌再度扩容, 继续巩固成都对国际品牌的吸引力。

美国潮牌Off-White西南首店、瑞典时尚品牌Acne Studios中西部首店、荷兰男装品牌Suitsupply西南首店皆落户远洋太古里。日本设计师品牌山本耀司西南首店入驻环球中心。

法国奢侈箱包品牌Goyard西南首店落户国金中心, 法国背包品牌cote&cie西南首店进驻远洋太古里。

近年, 美容及个人护理用品的消费高速增长且趋向高端化及年轻化, 也影响着零售物业市场的选择, 众多高端香化纷纷入选择地标项目。

日本高端化妆品牌Clé de Peau Beauté和SKII纷纷在万象城开设独立门店。

餐饮业态继续在成都零售市场高速增长, 在资本的逐力下, 热度不减的人气茶饮品牌继续加速在都布局。喜茶成都第四店入驻大悦城, 奈雪の茶在国金中心, 仁和新城和龙湖西宸天街连开三店。

## 市场展望

展望2019年, 成都市零售物业市场将迎来7个项目约64万新增供应, 新增供应的大幅增加或促发市场波动, 空置率将停止下探小幅上扬, 但较好市场零售消费预期将支撑活跃租赁需求, 空置率仍将维持在5%左右。伴随宏观经济的增速放缓, 不少品牌在近期对市场更为谨慎由此调整拓展策略, 但作为零售第四城, 成都稳定的消费实力和不断提升的城市能级, 加之近期施行的减税政策, 均有利于零售市场发展。

表1: 成都未来代表项目, 2019年

租户	项目	区位	承租面积 (平方米)
伊藤洋华堂绿地项目	80,000	东延线	绿地集团
保利星汇广场	110,000	春盐	浙江中强实业
龙湖上城天街	120,000	城北	龙湖地产

来源 第一太平戴维斯研究部