

写字楼



存量企业是支撑租赁需求的主力

存量客户的搬迁升级占已知新租总面积的60%，同比显著提升。

- 2024年上半年，全市无新增项目入市，甲级写字楼存量维稳在约387万平方米。
- 全市甲级写字楼平均空置率同比下跌0.8个百分点，至32.0%。
- 全市甲级写字楼租金同比下跌1.6%，至约人民币99.5元每平方米每月。
- 从市场成交端来看，提供精装修或定制装修服务的楼宇去化表现更佳。
- 金融业、专业服务行业位列新增成交来源的前两位，占比分别为23%和13%。
- 消费者服务行业跃升至行业需求来源第三，贡献了全市近12%的新租成交面积。

“2024年下半年，成都甲级写字楼的新增供应面积预计约为20万平方米，届时成都甲级写字楼总存量将超过400万平方米。基于短期内租赁需求难以出现显著增长，市场将面临较大的去化压力。”

潘玲红，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

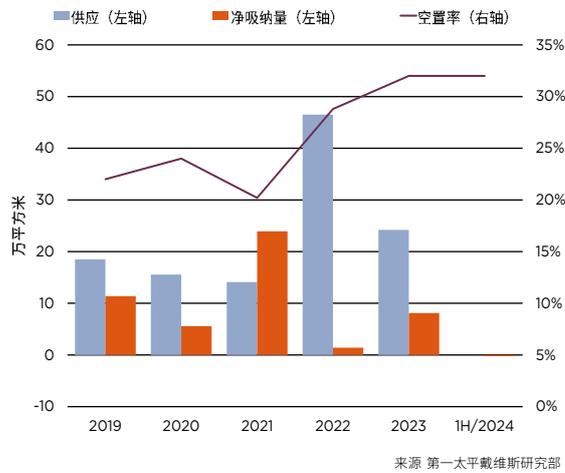
Sophy Pan
高级经理
华西区
+8628 6737 3686
sophy.pan@
savills.com.cn

代理部

Criz Dai
高级董事
华西区
+8628 6737 3798
criz.dai@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强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600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、协议或其他文档的依据。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: 成都甲级写字楼供应、吸纳量与空置率, 2019-1H/2024



市场概况

2024年一季度, 成都全市实现地区生产总值5,518.2亿元, 同比增长5%。其中, 第三产业实现增加值3,875.0亿元, 同比增长5.3%。全市固定资产投资同比增长6.8%, 其中, 工业投资增长和基础设施投资均实现大幅增长, 房地产开发投资下降12.9%。

2024年上半年, 全市无新增项目入市, 是自2017年以来首次出现连续两个季度没有新增供应的情况, 为市场存量空间的去化提供了宝贵的时间窗口, 全市空置率得以同比下跌0.8个百分点, 至32.0%。尽管新供应暂缓, 过去两年合计近70万平方米的新项目为租户提供了充裕的选择范围。

今年上半年, 来蓉新设立企业的新租需求仍旧不足, 存量客户的升级、搬迁交易面积占新租总面积的比重高达60%, 同比增加约10个百分点。今年上半年, 全市平均租金同比下跌1.6%, 至约人民币99.5元每平方米每月, 这激发了部分存量企业的升级搬迁需求。此外, 多数企业普遍偏向于稳健的经营策略, 导致扩租成交面积比重较去年同期下滑。

今年以来, 部分客户对提供精装修、定制化装修服务的物业表现出更强烈的偏好, 将其作为租赁决策的重要考量因素。带装修房源可以显著减少租户的装修开支和时间成本, 契合多数企业降本增效的目标; 而定制化服务能满足企业对个性化办公空间的需求。从市场成交端来看, 个别子市场内, 入市年限相近的甲级楼宇中, 提供精装修或定制装修服务的楼宇去化表现更佳, 在市场竞争中突围。

行业需求

金融业、专业服务行业位列新增成交的前两位, 占比分别为23%和13%。消费者服务行业跃升至办公租赁需求来源第三, 贡献了全市近12%的新租成交面积, 净吸纳情况仅次于金融业。消费者服务行业的增量主要来源于教育培训相关企业。今年上半年, 全市多个项目录得包括留学申请、升学辅导、职业技能培训等非学科类培训机构的成交。

市场展望

面对需求侧持续承压的市场现状, 个别达到入市标准的楼宇延后了入市计划, 或将物业由租转售, 2024年下半年, 预计新增供应节奏将继续放缓。外来租赁需求恢复仍需时日, 短期内存量企业的租赁活动将仍是需求主力。随着资本、人才、技术、载体等要素不断积聚, 政策端助力做强主导产业, 培育新兴产业, 未来办公租赁需求也将持续恢复。

交子金融商务区的河东片区正在加速建设, 旨在依托成都作为西部金融中心的区位优势, 重点发展金融总部、金融科技等产业。片区规划有包括金融城东站TOD项目、河东十栋楼宇等重点项目, 预计办公体量接近百万平方米。此外, 河东片区将打造包括滨江商业街、特色金融街在内的商业设施, 高端住宅项目和配套的学校、医疗机构等。随着区域建设的不断完善, 预计河东片区将成为成都乃至西部地区的金融发展高地。

图2: 甲级写字楼空置率, Q3/2019-Q2/2024

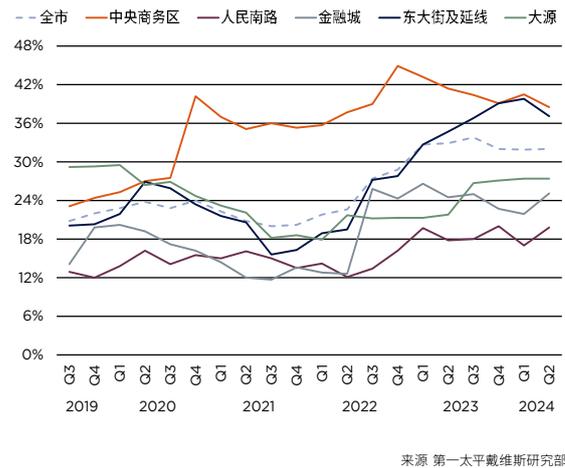
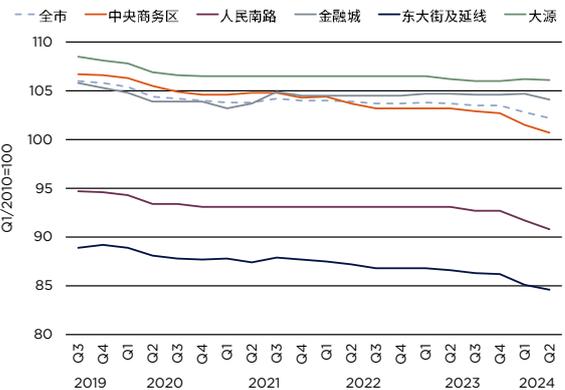


图3: 甲级写字楼租金指数, Q3/2019-Q2/2024



备注: 图表中所有租金指数均始于Q1/2010, 以下子市场例外: 金融城 - Q3/2012; 大源 - Q2/2013

表1: 租赁成交案例精选, Q2/2024

租户	行业	项目	商务区	承租面积 (平方米)
四川泽晖律师事务所	专业服务	领地环球金融中心	大源	2,000
活跃网络	信息技术	国际金融中心	中央商务区	1,500
新航道教育	消费者服务	国际金融中心	中央商务区	1,000
迷官蓝教育	消费者服务	NIC国创中心	金融城	800

来源: 第一太平戴维斯研究部