



供应端多样性提升

非标商业提升商圈活力。

- 2024年1-5月，成都市实现社会消费品零售总额约人民币4133.9亿元，同比增长1.7%。
- 2024年第二季度成都主城区¹零售市场录得光环购物公园入市，零售物业总存量升至852万平方米。
- 二季度购物中心平均空置率环比小幅下降0.4个百分点至约9.6%，首层平均租金达每平方米每月414元。
- 老旧零售物业在商业市场快速更迭中积极寻求转型，建设路商圈的龙湖三千集在焕新建筑立面、内部空间和品牌组合后于二季度重装亮相。
- 以麓湖CPI岛、此地CyPARK为代表的非标商业提升所在商圈氛围，市场关注度和影响力持续攀升。
- 市场需求端整体表现平淡，众多品牌依旧持谨慎扩张态度。
- 零售类品牌继续占据一半左右的新增需求，其中黄金珠宝、户外运动和高端香化品牌租赁需求维持活跃。
- 展望下半年，成都零售市场预计还将迎来保利时光里、天府招商花园城等项目入市，市场仍面临较大竞争压力。

¹主城区包括锦江区、青羊区、成华区、武侯区、金牛区、高新区和天府新区。

“成都零售市场新增供应多样性提升，为市场增添颇多亮点。除了新购物中心的开业和存量项目改造后重新亮相，非标商业继续打破传统商业桎梏，不断创新商业空间和商业内容，持续探索成都商业发展的不同可能。”

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

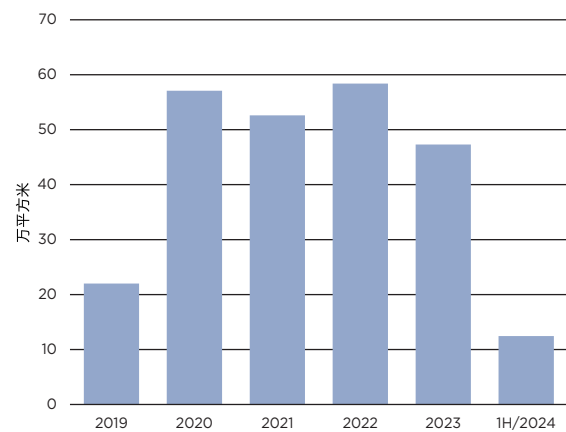
Criz Dai
高级董事
华西区
+8628 6737 3798
criz.dai@savills.com.cn

零售

Iris Lin
董事
华西区
+8628 6737 3856
iris.lin@savills.com.cn

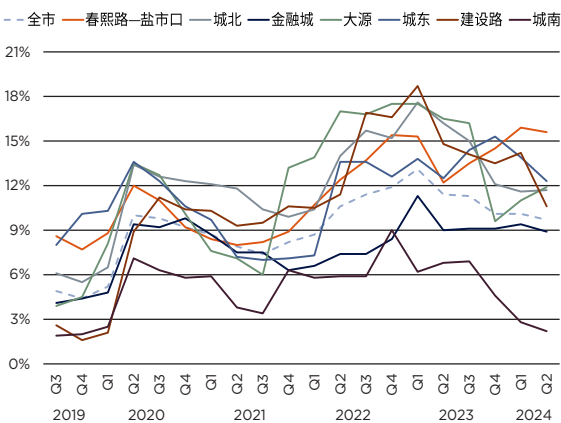
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全领域领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进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

图1: 成都购物中心供应, 2019至1H/2024



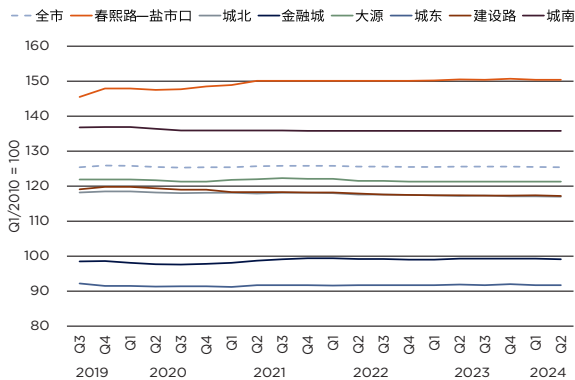
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 成都零售市场各区域空置率, Q3/2019至Q2/2024



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, Q3/2019至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 - Q1/2013; 大源 - Q1/2015; 城东 - Q1/2013

来源 第一太平戴维斯研究部

市场概述

进入2024年, 成都市社会消费品零售总额增速下滑明显, 其中4月份社会消费品零售总额约806.7亿元, 增速降为负值, 同比下降1.4%。

2024年上半年, 成都零售市场录得三个购物中心开业, 其中光环购物公园位于传统主城区区域, 龙湖东安天街和温江旭辉Cmall位于近郊区域¹, 主城区购物中心供应量继续减少。主城区购物中心平均空置率变化不大, 维持在10%左右, 首层平均租金小幅下降至约每平方米每月414元。

供应端

二季度市场录得三个购物中心入市。光环购物公园将自然元素融入商业空间, 集合餐饮、零售和休闲娱乐等多元业态, 为消费者提供沉浸式购物体验, 有助于促进东大路板块商业氛围加速成熟。龙湖东安天街的开业进一步加快了龙泉驿区商业的提档升级; 温江旭辉Cmall作为温江大学城板块首个大型商业综合体, 为周边的大学生和年轻家庭客群打造全新消费游逛目的地。

老旧零售物业在商业市场快速更迭中积极寻求转型, 打造全新的消费场景, 尝试不一样的业态配比和品牌组合。位于科华路的原泛悦国际聚焦持续繁荣的折扣店赛道, 转型为城市奥莱后重新开业。建设路商圈的龙湖三千集改造后引入宠物主力店, 增加大量主理人餐饮品牌, 补足和升级了区域的宠物消费和餐饮消费场景。

此外, 非标商业继续打破传统商业的桎梏, 不断创新商业空间和商业内容, 持续探索成都商业发展的不同可能。上半年麓湖CPI岛和此地CyPARK的相继亮相将非标商业在近郊区域包括双流区、温江区、龙泉驿区、郫都区和新都区

成都市场的关注度和影响力推向新高。CPI岛延续麓湖商业与自然环境深度融合的风格, 在湖畔坡地高低错落的独栋建筑里围绕生活方式零售、餐饮、艺术文化等业态, 打造出一个兼具休闲松弛感和可逛性的独特商业空间。作为成都市场上首个骑行主题商业公园, CyPARK聚集了骑行和运动相关品牌, 辅以时尚买手店和人气餐饮, 为大源商圈增添了新颖的商业内容。

需求端

零售类品牌继续占据一半左右的新增需求, 其中黄金珠宝、户外运动和高端香化品牌仍旧保持活跃的租赁需求。上半年以大悦城、IFS、太古里、环球中心、世豪广场为代表的部分项目加大了黄金珠宝品牌的占比。户外运动品牌贡献了大量零售类品牌首店, 例如, 日本户外运动品牌Goldwin和美国户外运动品牌KEEN西南首店落户太古里; 知名户外运动品牌凯乐石西南首家FUGA店和National Geographic城市户外中西部首店入驻IFS。除此以外, 市场上众多零售品牌依旧保持谨慎扩张态度, 以服饰和新能源汽车为代表的品牌在零售业态新增需求中的占比明显减少。

市场展望

展望下半年, 成都零售市场预计还将迎来保利时光里、天府招商花园城等项目入市, 市场仍面临较大压力。在商业市场需求增长放缓、存量竞争白热化的当下, 未来商业的发展愈发注重及时捕捉当下消费需求, 迎合消费热点, 以及公共空间和消费场景的打造。在此基础上, 对于商业形态和商业内容, 以及运营模式永不停歇地优化和创新或将成为市场各方在优胜劣汰的竞争环境中的取胜之道。

表1: 成都未来代表项目, 2H/2024

项目名	建筑面积 (平方米)	区位	开发商
天府招商花园城	118,000平方米	天府新区	招商蛇口
金牛招商花园城	103,000平方米	城北	招商蛇口
保利时光里	70,000平方米	大源	保利集团

来源 第一太平戴维斯研究部