



年底市场迎来供应高峰

境外游客消费潜力上涨。

- 2024年1-8月，成都市实现社会消费品零售总额约人民币6645.8亿元，同比增长1.9%。
- 2024年三季度，成都零售市场未录得新购物中心入市，零售物业总存量维持在约852万平方米。
- 相较于上半年，三季度商场里租户变动更为频繁，全市购物中心平均空置率环比上升0.3个百分点，达约9.9%。
- 消费市场增长持续疲软，购物中心平均租金延续小幅下降走势，首层平均租金达约414元每平方米每月。
- 截至7月20日，成都航空口岸出入境人流量已超过2023年全年，境外游客数量上涨明显，境外游客消费有望成为市场新增长点。
- 保利时光里、金牛招商花园城等多个项目预计年底入市，届时市场将迎来供应高峰。

“今年成都境外游客数量上涨明显。9月四川省首个“即买即退”集中退付点落地成都IFS,提升了境外旅客离境退税的便利度、成都机场商业区品牌丰富度不断提升，这些均有利于带动境外游客消费，成为新的消费增长点。”

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

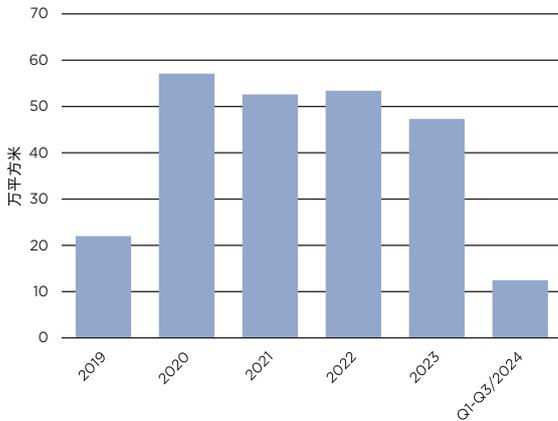
Criz Dai
高级董事
华西区
+8628 6737 3798
criz.dai@savills.com.cn

零售

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

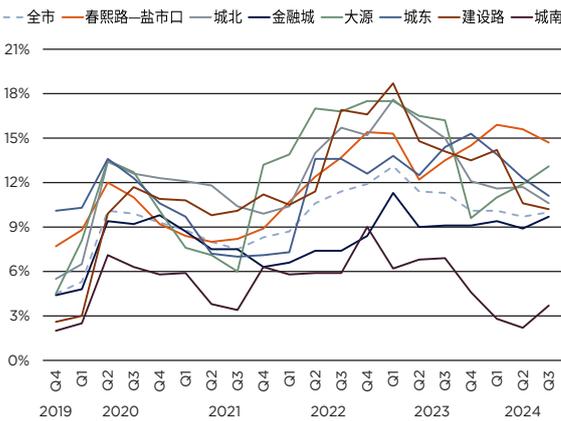
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全领域领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进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

图1: 成都购物中心供应, 2019至Q3/2024



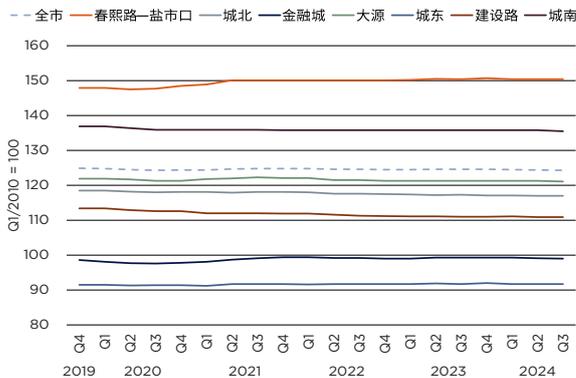
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 成都零售市场各区域空置率, Q4/2019至Q3/2024



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, Q4/2019至Q3/2024

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

2024年1-8月,成都市实现社会消费品零售总额6645.8亿;三季度成都社会消费品零售总额增长缓慢,增速逐月下滑,8月同比增长0.4%。

2024年三季度,成都零售市场未录得新购物中心入市。相较于上半年,商场里租户变动更为频繁,全市购物中心平均空置率环比上升0.3个百分点,仍然维持在10%左右的水平。消费市场增长持续疲软,购物中心平均租金延续小幅下降走势。

供应端

虽然三季度市场上没有新的购物中心开业,位于龙泉驿区的成都杉杉奥特莱斯广场9月13日开业,项目总体量约10万平方米;至此,2024年每个季度都有奥莱项目亮相成都零售市场。

值得一提的是,8月10日,宁德时代联合车企共同打造的新能源生活广场在成都高新区开幕;9月26日,天府国际动漫城在成华区开园,聚焦细分产业生态的商业综合体值得市场持续关注。

需求端

户外运动、电器及电子产品、休闲娱乐类品牌需求呈现稳定的增长势头。包HOKA、SALOMON在内的国外知名运动品牌继续向南拓店至大源商圈;另外,与自行车相关品牌租赁需求增长,市场上户外运动品牌丰富度进一步提升。除此之外,市场也继续录得户外运动类新品牌亮相购物中心,例如美国运动品牌Wilson进驻太古里,新西兰户外品牌Icebreaker落户仁和新城。

境外游客消费潜力上涨:截至7月20日,成都航空口岸出入境人流量已超过2023年全年,境外游客数上涨明显;9月四川省首

个“即买即退”集中退付点落地成都IFS,提升了境外旅客离境退税的便利度。另外,成都双流机场T2商业区近期新店频开,引入MaxMara、TOD's、Maison Margiela、Canada Goose等多个人气品牌,机场商业区品牌丰富度不断提升,均有利于带动境外游客消费,成为新的消费增长点。

传统商超运营模式面临挑战,调改加速。除了家乐福、万家MART等行业龙头品牌相继退出成都市场以外,近期一些购物中心内也陆续出现多家品牌超市闭店。与此同时,盒马鲜生年内接连进驻银泰in99、大悦城、三利爱琴海购物公园等商场,在原有超市位置开设新店。此外,会员制超市热度不减,位于武侯区的成都第三家山姆会员店也在本季度开业。

市场展望

保利时光里、金牛招商花园城等多个项目预计年底入市,届时市场将迎来供应高峰。

在市场需求方面,零售类中服饰品牌的新增需求或将减少,近年来表现活跃的黄金配饰品牌活跃度有所减弱;随着以旧换新家电补贴政策逐步落实,电器及电子产品品牌的租赁需求有望延续增长势头。餐饮中休闲餐饮和快餐品牌短期内仍将较为活跃,贡献大部分新增租赁需求来源;而高端餐饮品牌新增需求显著减少,饮品和甜品烘焙类品牌季内租赁活跃度已呈现减弱趋势,未来拓店策略或将更为谨慎。伴随零售市场需求结构的不断变化,市场未来仍需不断寻找新的需求增长点挖掘消费潜力。

表1: 成都未来代表项目, Q4/2024

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