



供应量降到历史低位

市场要点

- 2025年1-11月，成都市社会消费品零售总额为人民币10348.6亿元，同比增长6.1%。
- 2025年，成都零售市场仅录得一个新购物中心入市，市场总存量约795万平方米。
- 市场整体租赁情况全年保持平稳，购物中心平均空置率小幅回落至10.2%。
- 全市购物中心平均租金延续下降走势，首层平均租金同比下降约2.4%。
- 市场竞争日益激烈，存量项目调整节奏加快，个别商业空间也于年内进行了运营调整并重新开业。
- 运动类品牌需求稳定，二次元相关品牌持续活跃，电子电器类继续稳定贡献需求。
- 众多品牌首店持续进驻成都，知名品牌优化服务体验，打造超级旗舰店。

市场概况

2025年1—11月份，成都市社会消费品零售总额为10348.6亿元，同比增长6.1%。

按消费类型分，1—11月份，全市实现餐饮收入1268.6亿元，同比增长5.0%；实现商品零售额9080.0亿元，同比增长6.2%；其中，限额以上企业（单位）通过互联网实现商品零售额增长19.8%。

2025年，成都市区零售市场仅录得一个新项目入市开业。购物中心平均空置率整体稳定，小幅下降0.6个百分点，至10.2%。零售市场面临的招商压力短期内难以逆转，购物中心首层平均租金继续小幅下降。

供应和需求

成都零售市场全年只录得位于天府新区的蜀道云上城一个购物中心项目开业，新增规模约6万平方米。除购物中心之外，东郊记忆3号仓、麓湖CPI、福感肆、量子介等非标商业以及西南首家京东MALL于年内亮相，在供应端为市场增添活力。

市场竞争日益激烈，存量项目调整加快，个别商业空间也于年内进行了运营调整并重新开业。典型的有原成都伊藤广场由锦江大融城接手，原成都MKL生活美学中心以成都湾悦城的形象崭新亮相。同时，也不乏项目选择闭店或是调整运营策略，导致市场优质零售物业总存量在低供应的背景下有所减少。

图1：成都各商圈空置率

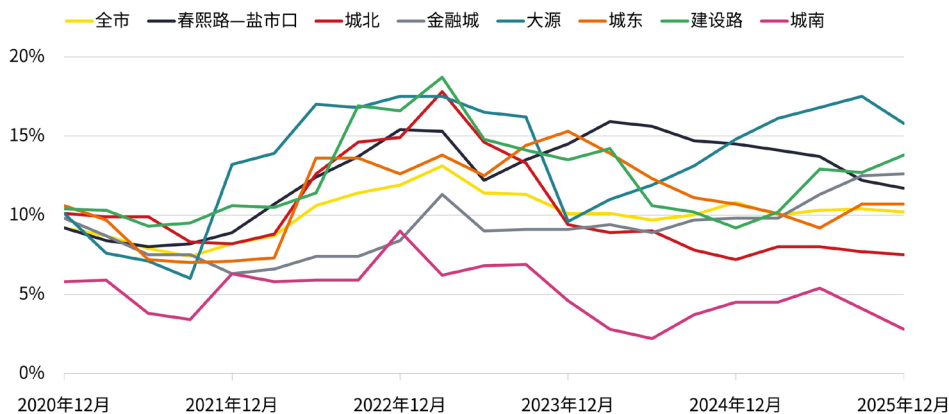
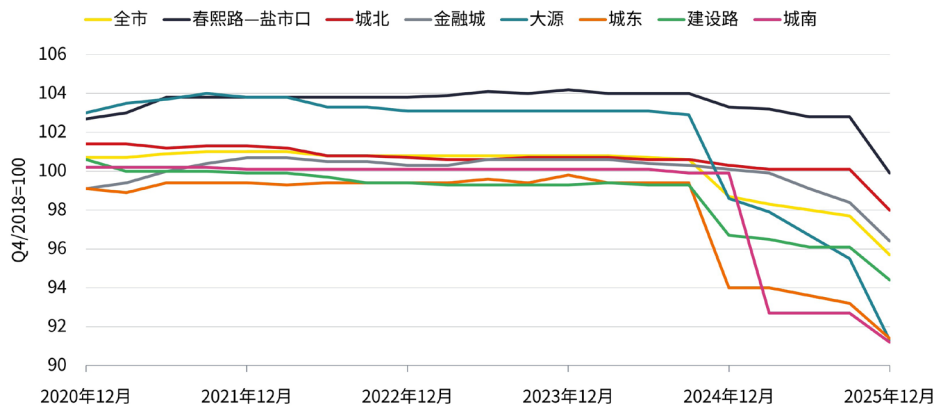


图2：成都各商圈租金指数



来源：第一太平戴维斯研究部

纵观全年的新成交情况，零售类品牌在新增需求中的占比略回升，其中运动类和平价零售类品牌需求继续维持稳定，二次元相关品牌和综合品类门店持续活跃，电子电器类品牌在以旧换新政策的推动下继续稳定贡献需求。餐饮业态中，甜品、小吃类品牌的新增占比增加，例如新中式糖水品牌麦记牛奶公司首进成都便连开数店；而精致餐饮及酒吧类门店需求下滑。服务类品牌新增需求占比小幅下滑，其中个人护理类和以室内网球、台球馆等为代表的泛运动类娱乐空间较为活跃。

表1：成都未来代表项目

项目名称	建筑面积	区位	开发商
荟展新城	85,000	金牛区	成都国际会议展览中心有限公司
麓湖隐溪川	110,000	天府新区	成都万华投资有限责任公司
成华和悦广场	102,000	成华区	成都润渝置业有限公司
高新万象天地	136,000	高新区	成都轨道城市集团

来源：第一太平戴维斯研究部

“

除了新增供应规模将继续处于低位之外，庞大的人口规模加之持续的人口流入是成都消费市场最大的保障。

潘玲红, 研究部

随着越来越多的消费者开始看重质价比，具备物美价优特点的奥特莱斯模式也吸引了更多的目光，迎来了更多的发展机遇。这一年，成都就有青白江国际名品奥特莱斯和百联奥特莱斯两个新项目开工建设。

市场展望

未来三年，零售市场需求有望维持稳定，全市平均空置率或将继续缓慢回落。除了新增供应规模将持续处于低位之外，人口仍然是最重要的因素。庞大的人口规模加之持续的人口流入是这座城市消费市场最大的保障。此外，小型邻里社区商业的升级改造、存量项目的更新调整，或为市场带来更多新意。同时，奥特莱斯以及与文旅等产业发展紧密结合的商业体或将吸引市场更多关注。



第一太平戴维斯研究部

第一太平戴维斯中国区市场研究部凭重要、深入的市场洞悉和有力的跨部门支持，实时监测包括写字楼、商铺、投资、工业物流、住宅等在内的各类房地产板块动态信息，通过高质的数据采集整理洞察中国城市房产市场走势。如需查阅过往出版物，敬请访问：www.savills.com.cn/insight-and-opinion/#Research



研究部



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



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

商业及零售顾问



张晓远 Shawn Zhang
高级董事
商业及零售顾问
华西区
+8628 6737 3737
shawnxzhang@savills.com.cn

商业及零售服务部租赁



林静 Iris Lin
董事
商业及零售服务部租赁
华西区
+8628 6737 3856
iris.lin@savills.com.cn