

预览版

SEE A BRIGHTER WAY

向光而为

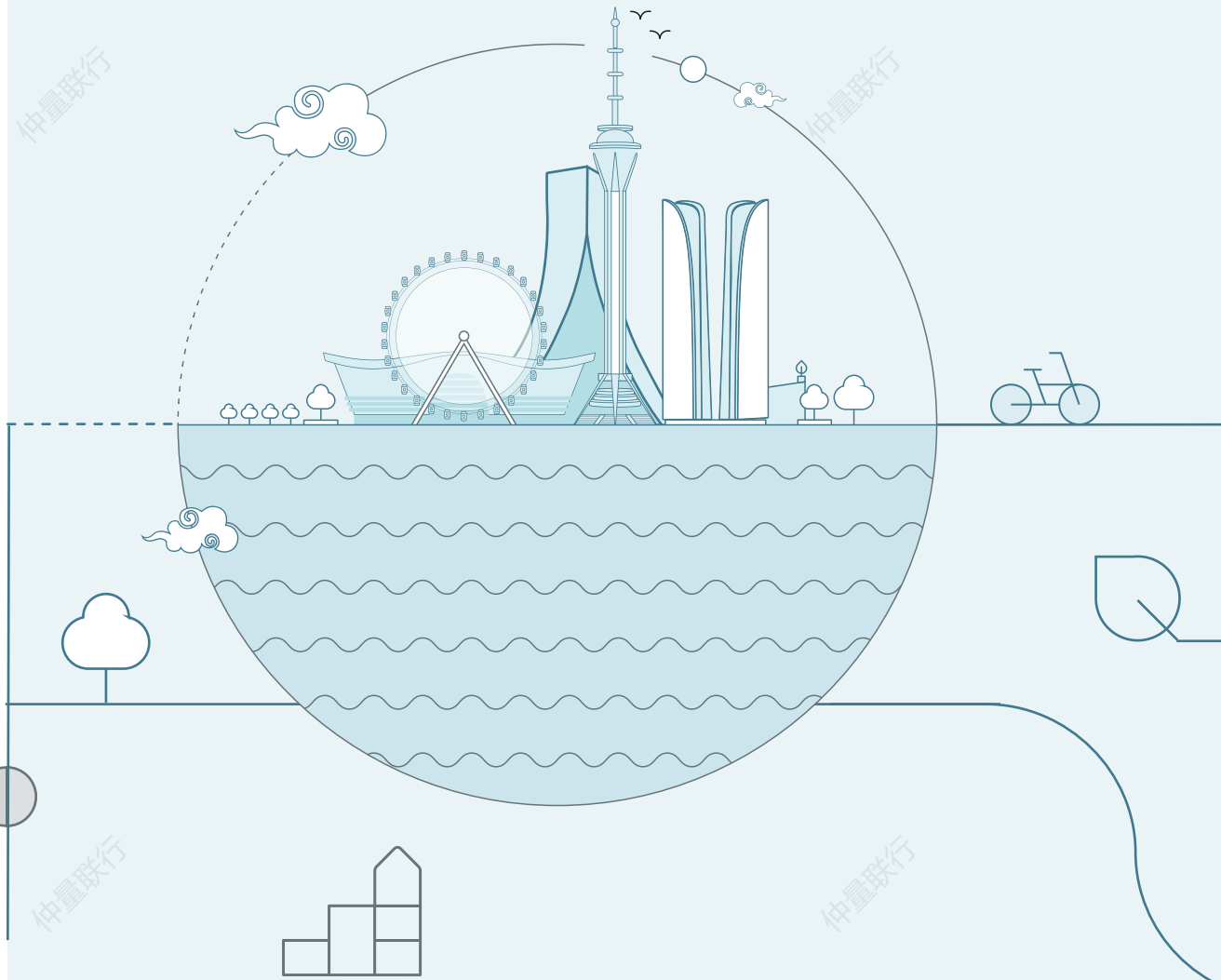
『再·平衡』 2024年成都商业地产市场报告

仲量联行研究部

2025年1月



仲量聯行



目录

I 城市发展

01 经济指标 (预览版)

宏观指标 05

地铁客流及假日经济 06

02 城市蓝图

城市定位及空间格局 08

协同发展 09

03 发展引擎

产业招引 11

基建强化 12

对外开放 13

公园+ 14

办公楼和零售地产数据一览

16

II 办公楼市场

01 甲级办公楼

1.1 核心指标 (预览版)

市场指标 24

供需走势 25

新增供应 27

租金走势 28

未来展望 29

1.2 全域解析

全国重点城市指标分析 32

西部下沉城市指标分析 35

子市场分析 39

1.3 流动透视

新租分析 | 行业 42

新租分析 | 来源 43

新租分析 | 面积段 44

新租分析 | 子市场 45

退租分析 46

楼宇净吸纳量分析 48

02 乙级办公楼

供需走势 51

新增供应 53

租金走势 54

子市场分析 55

楼宇净吸纳量分析 56

退租分析 57

未来展望 58

03 产业办公楼

市场指标 61

新增供应 62

子市场分析 63

未来展望 65

III 零售地产市场

01 核心指标 (预览版)

市场指标 71

供需走势 72

新增供应 74

租金走势 76

未来展望 77

02 全域解析

全国40城存量分析 81

全国重点城市社零 82

全国重点城市指标分析 83

子市场分析 84

03 流动透视

业态趋势 87

租赁总览 | 一级业态分析 88

租赁总览 | 二级业态分析 89

新租分析 90

退租分析 93

首店分析 94

04 趋势展望

政府端 | 消费激励 96

物业端 | 业主策略 97

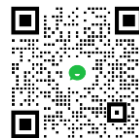
投资端 | 融资分析 98

城市发展 | 成都

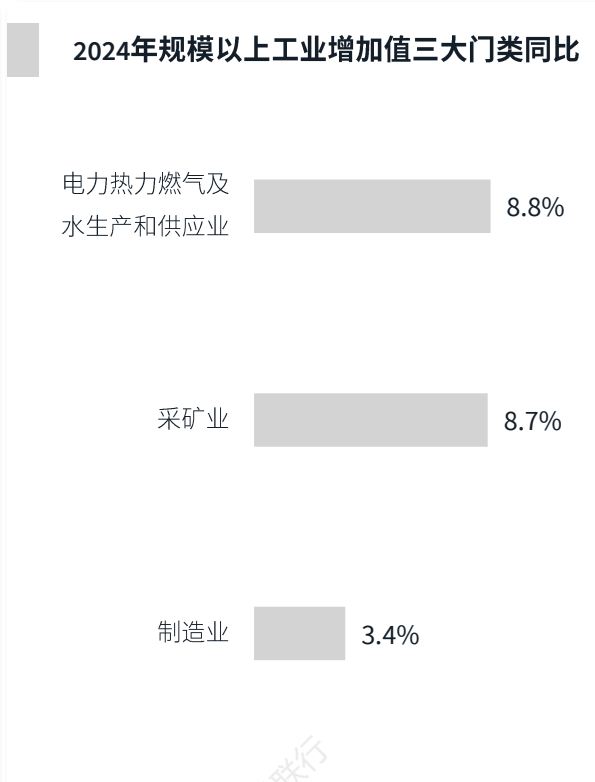
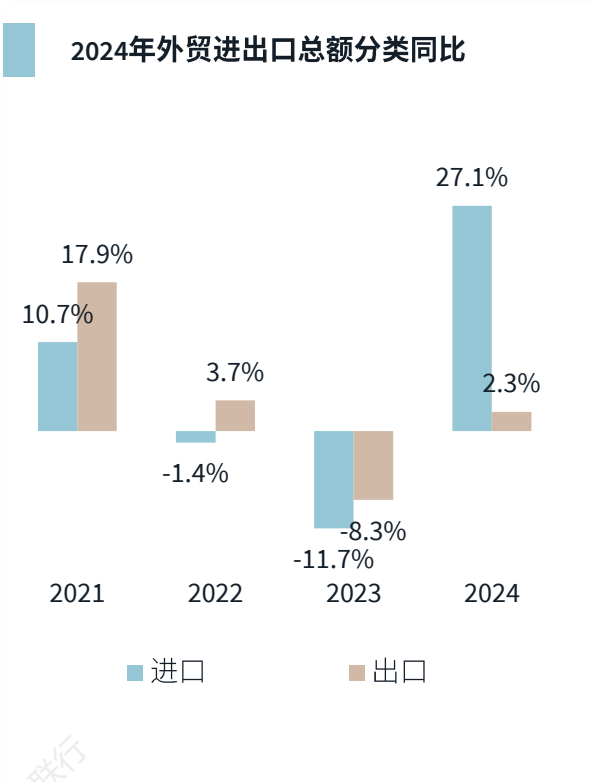
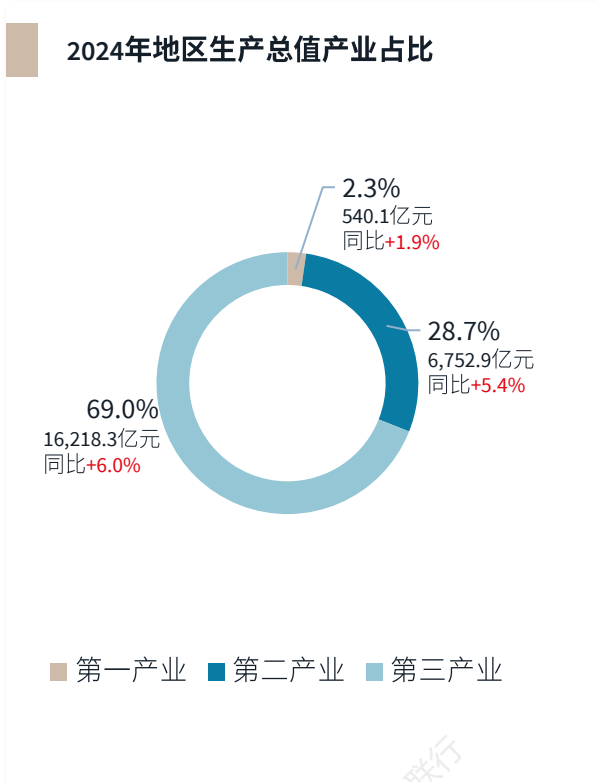
01

经济指标

经济指标：成都经济运行平稳，外贸进出口总额实现双位数增长



扫码获取正式报告



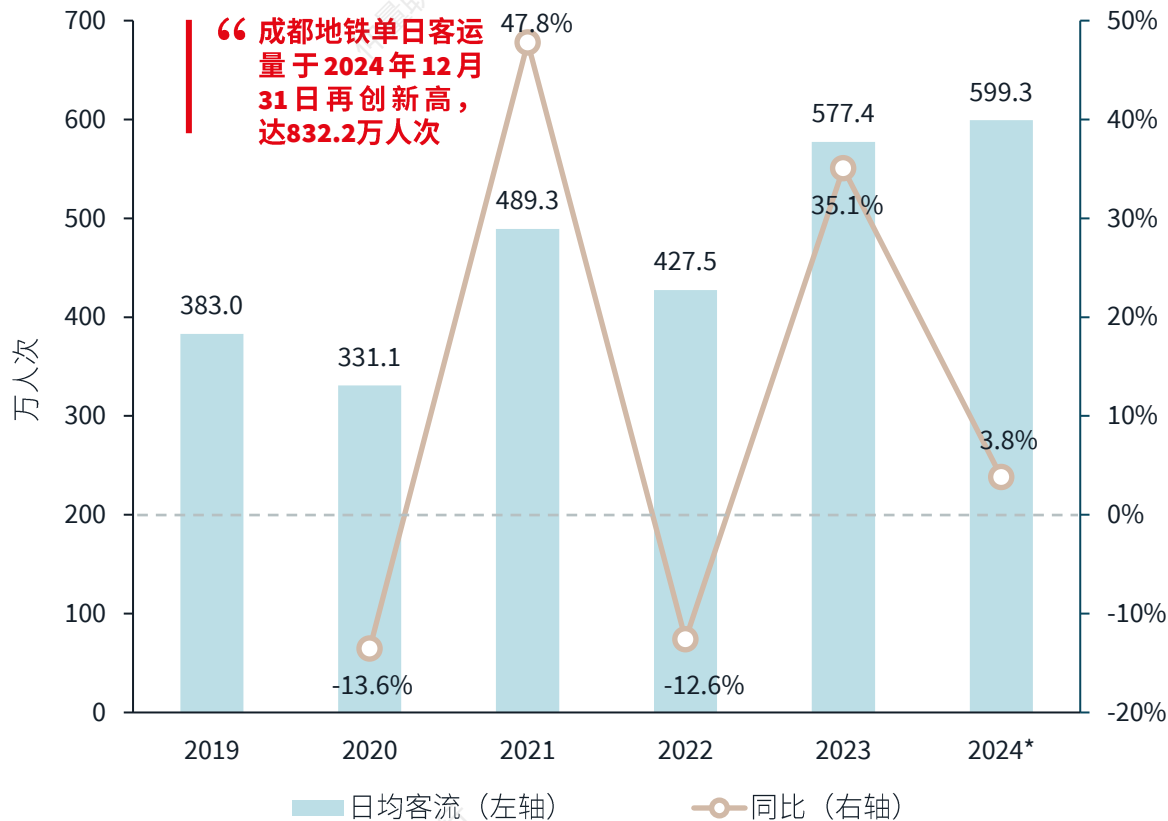
数据来源：成都市统计局，仲量联行研究部，2025年1月

客流分析：节假日经济持续升温，成都地铁客运量再创新高

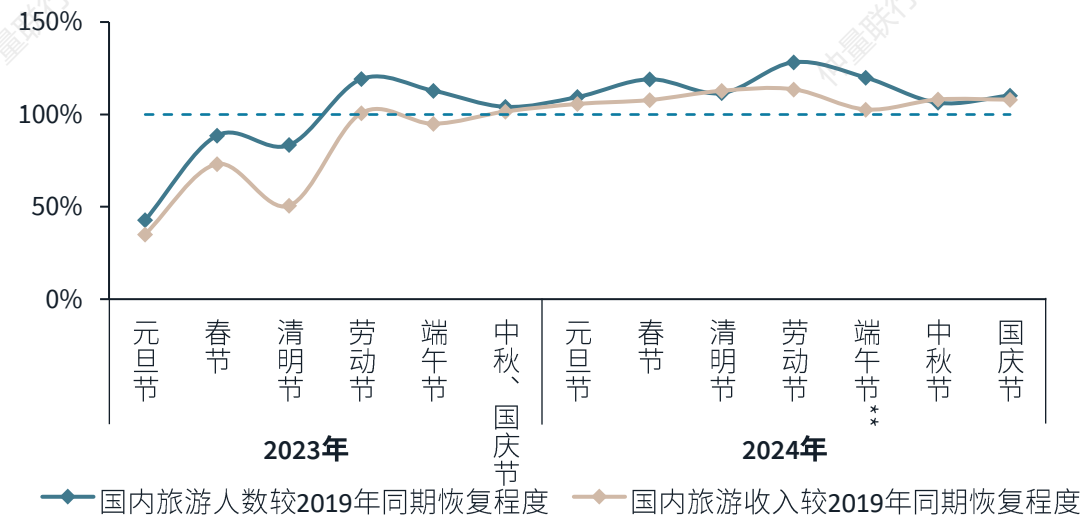


扫码获取正式报告

成都地铁日均客流



全国节假日旅游人数、收入较2019年同期恢复程度



2024年成都主要节假日A级旅游景区人数、门票收入及同比

元旦节

人数：282万人，+96.0%
收入：2,456.8万元，+112.8%

春节

人数：1,103.8万人，+13.4%
收入：1.4亿元，+63.1%

清明节

人数：353.1万人，+53.1%
收入：3,446.8万元，+133.6%

备注：*包括新开线路的客流。**国家未公布端午节较2019年同比数据，图中数据为计算得来。

数据来源：iFinD，仲量联行研究部，2025年1月

『新策略·再平衡』

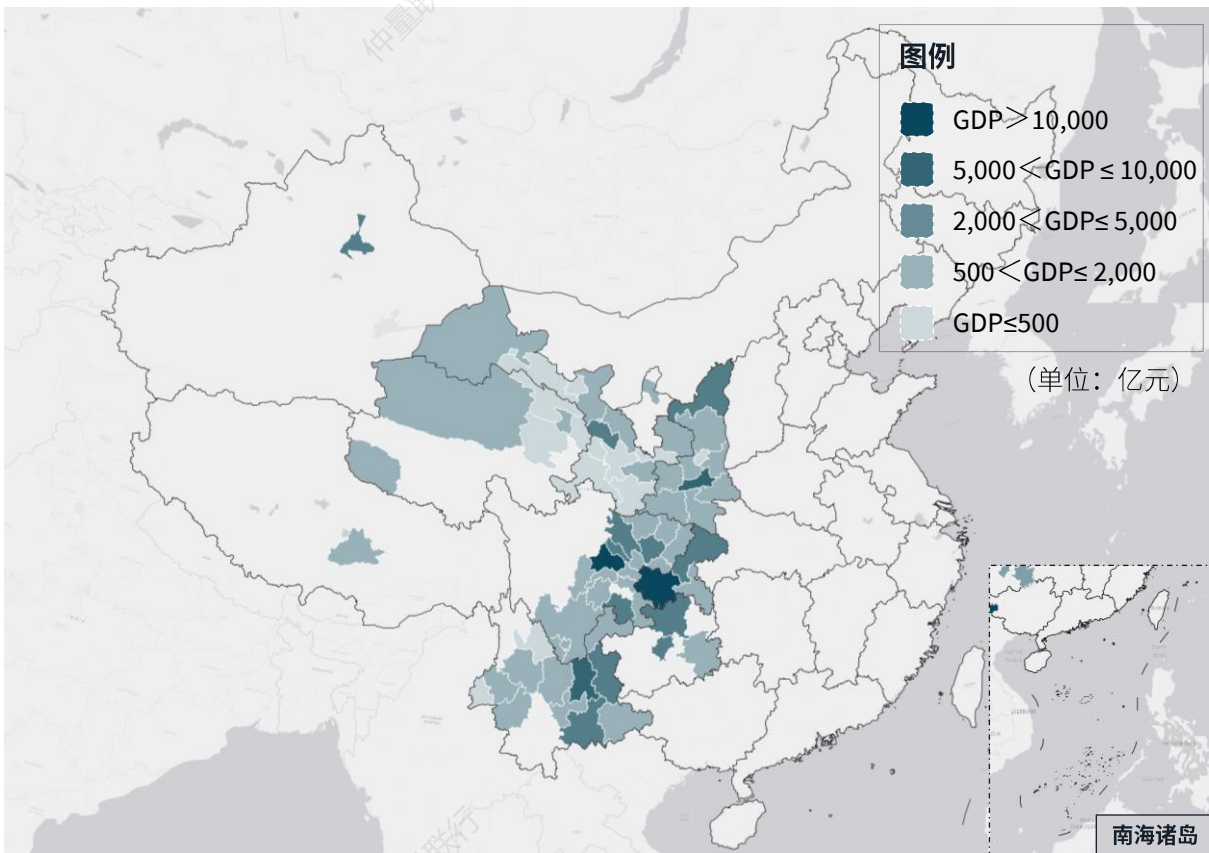
办公楼市场

仲量联行中国西部办公楼市场



扫码获取正式报告

2023年西部城市GDP



备注：重庆地图划分主要按照主城都市区、渝东北、渝东南。

2023年西部省份宏观表现

GDP 全国占比 (单位：亿元)	面积 全国陆地占比 (单位：万平方公里)	人口 全国占比 (单位：万人)
217,402.8 17.2%	545.2 56.8%	29,917 21.2%

头部城市（或区域）：成都、重庆（中心城区）、西安、昆明。

下沉城市（或区域）：

四川	绵阳、宜宾、德阳、南充、泸州、达州、乐山、凉山彝族自治州、内江、眉山、遂宁、广安、攀枝花、广元、资阳、雅安、巴中	陕西	榆林、咸阳、宝鸡、渭南、延安、汉中、安康、商洛、铜川
重庆	涪陵（主城新区）、永川（主城新区）、万州（渝东北）	新疆	乌鲁木齐
云南	曲靖、玉溪、保山、临沧、昭通、丽江红河哈尼族彝族自治州、楚雄彝族自治州大理白族自治州、文山壮族苗族自治州德宏傣族景颇族自治州	甘肃	兰州、庆阳、酒泉、天水、白银、武威、平凉、张掖、陇南、定西、金昌、嘉峪关、临夏回族自治州、甘南藏族自治州
贵州	贵阳、遵义、黔东南苗族侗族自治州	宁夏	银川
西藏	拉萨	青海	西宁、海西蒙古族藏族自治州、海东、海南藏族自治州、海北藏族自治州

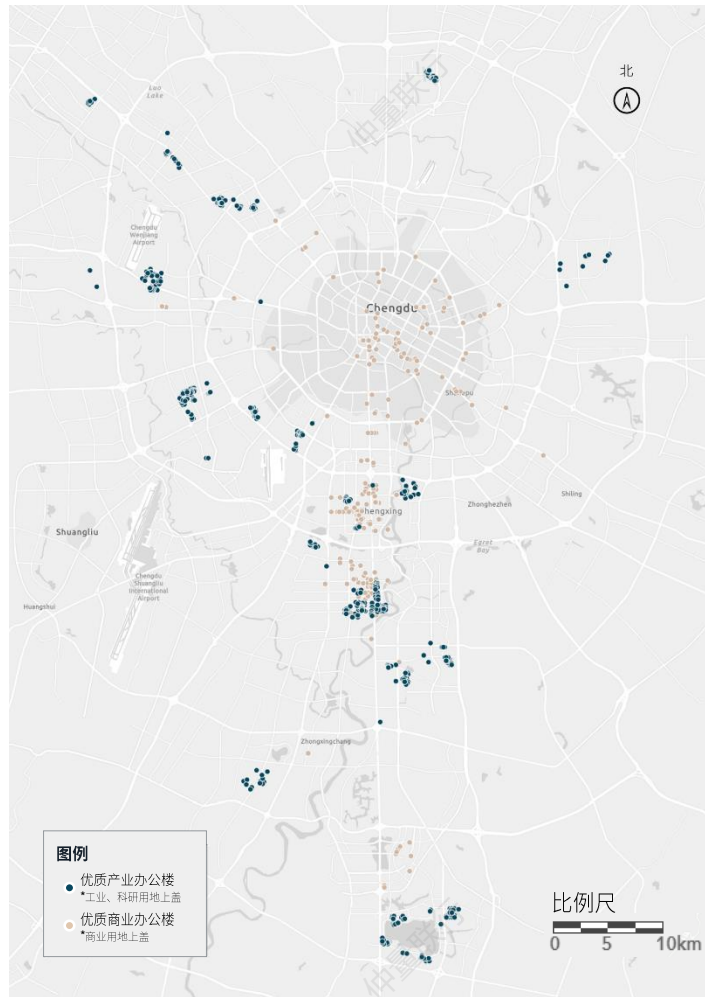
数据来源：国家统计局、各省市统计局、仲量联行研究部，2025年1月

2024年成都办公全景地图



扫码获取正式报告

优质产业办公楼[IO]与优质商业办公楼[CO]供应全景



❖ 总存量: 2,617.5万平方米

优质产业办公楼 [IO]: 1,082.7
= 产业园区 [IA] + 产业楼宇 [IB]

产业园区 (IA)
805.8

产业办公楼 [I]

产业楼宇 (IB)
276.9

总部园区 (IH)
210.1

小体量楼宇 (IS)
115.1

+

商业办公楼 [C]

优质商业办公楼 [CO]: 1209.6
= 甲级办公楼 [CA] + 乙级办公楼 [CB]

乙级办公楼 (CB)
714.6

甲级办公楼 (CA)
495.0

优质产业办公楼 [IO]

产业园区 [IA]

产业楼宇 [IB]

优质商业办公楼 [CO]

甲级 [CA]

乙级 [CB]

❖ 空置率

41.9%

19.5%

31.1%

30.3%

❖ 平均租金
(元/平方米/月)

48.5

56.8

81.5

62.8

数据来源: 仲量联行研究部, 2025年1月

仲量联行

仲量联行

仲量联行

仲量联行全口径办公楼样本定义

优质产业办公楼 [IO]: 工业、科研用地开发, 满足优质办公楼或楼宇建设规范, 非总部园区, 单个项目办公面积不低于5,000平方米; 主要包含产业园区和产业楼宇。

产业园区 [IA]: IO的子类别I, 满足IO的定义要求, 围合式产业办公楼集群, 楼宇形态可为高层、小高层、小独栋、研发楼等。

产业楼宇 [IB]: IO的子类别II, 满足IO的定义要求, 独栋高层办公楼为主, 楼宇建筑与硬件接近优质商业办公楼CO。

总部园区 [IH]: 工业、科研用地上盖仅单个企业自用的封闭式产业园区。

小体量楼宇 [IS]: 满足IO除面积维度的定义要求, 单个项目办公面积低于5,000平方米。

优质商业办公楼 [CO]: 商业用地开发, 满足仲量联行定义的优质办公楼业权、硬件、地段等系列要求。CO包含甲级办公楼CA和乙级办公楼CB。

甲级办公楼 [CA]: CO的子类别I, 满足仲量联行定义的甲级办公楼业权、硬件、地段等系列要求。

乙级办公楼 [CB]: CO的子类别II, 满足仲量联行定义的乙级办公楼业权、硬件、地段等系列要求。

仲量联行

仲量联行

仲量联行

01

甲级办公楼市场

仲量联行

仲量联行

仲量联行

1.1

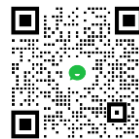
核心指标

仲量联行

仲量联行

仲量联行

市场指标：2024年成都优质商业办公楼市场



扫码获取正式报告

优质商业办公楼分布



总存量 (万平方米)
整体市场 1,209.6

新增供应 (万平方米)
整体市场 50.6

净吸纳量 (万平方米)
整体市场 -3.3

空置率
整体市场 30.7%
同比+3.3个百分点

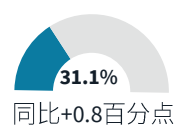
平均租金
(元/平方米/月)
整体市场 70.4
同比-9.6%

甲级办公楼
(含总部)

495.0

29.6

16.8



81.5

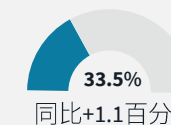
同比-12.3%

甲级办公楼
(不含总部)

441.0

8.5

0.7



81.5

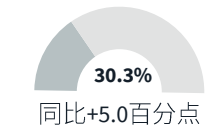
同比-12.3%

乙级办公楼

714.6

5.9

-20.1



62.8

同比-7.0%

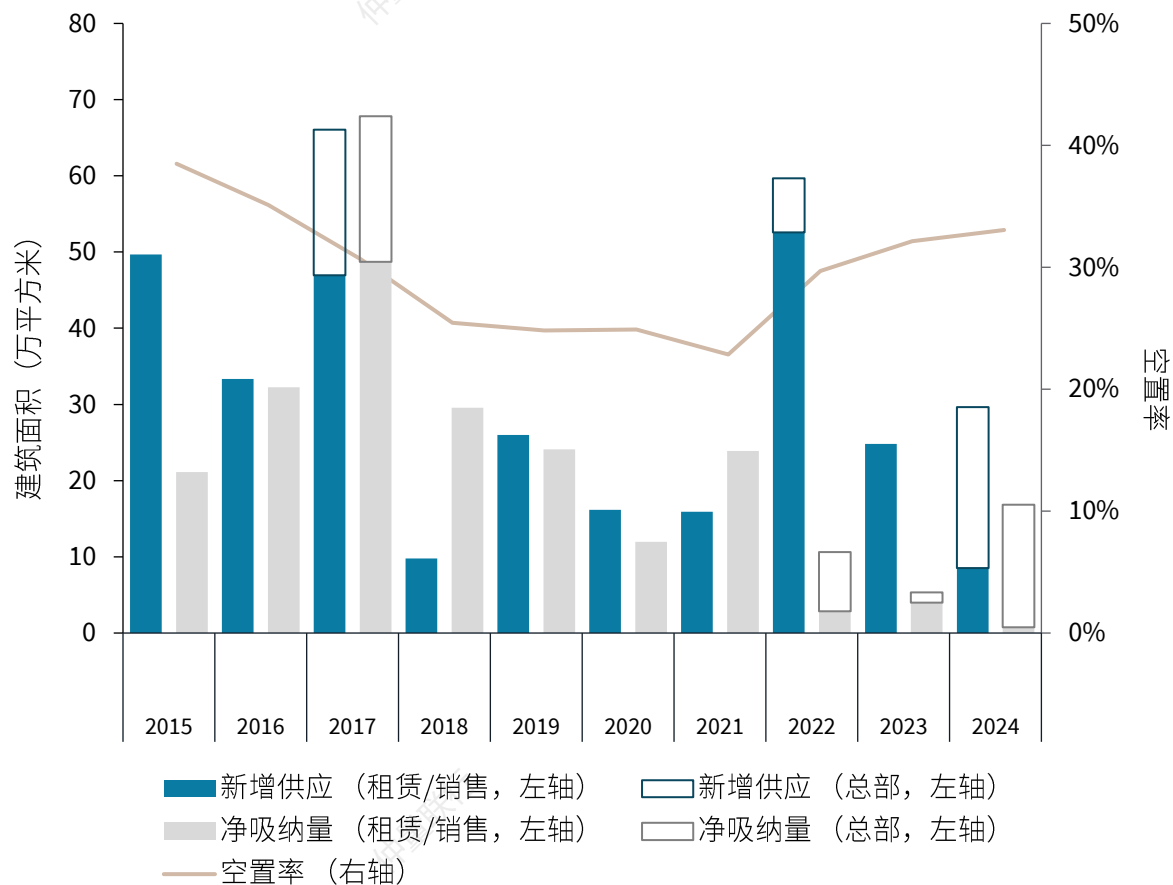
数据来源：仲量联行研究部，2025年1月

甲级供需：自用楼宇集中交付，租赁净吸纳量高速下行

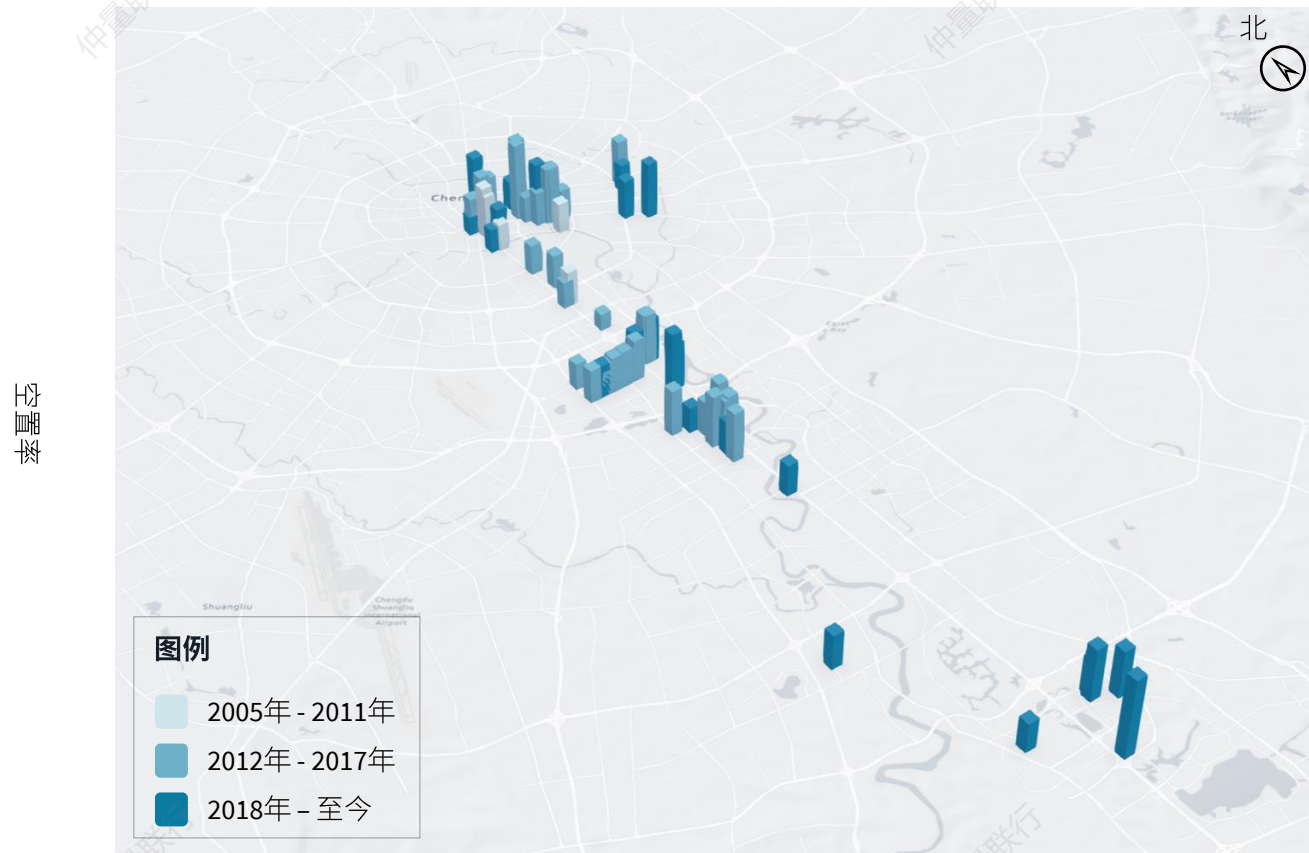


扫码获取正式报告

甲级办公楼供应与需求（年度数据）

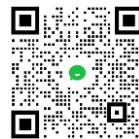


甲级办公楼供应分布



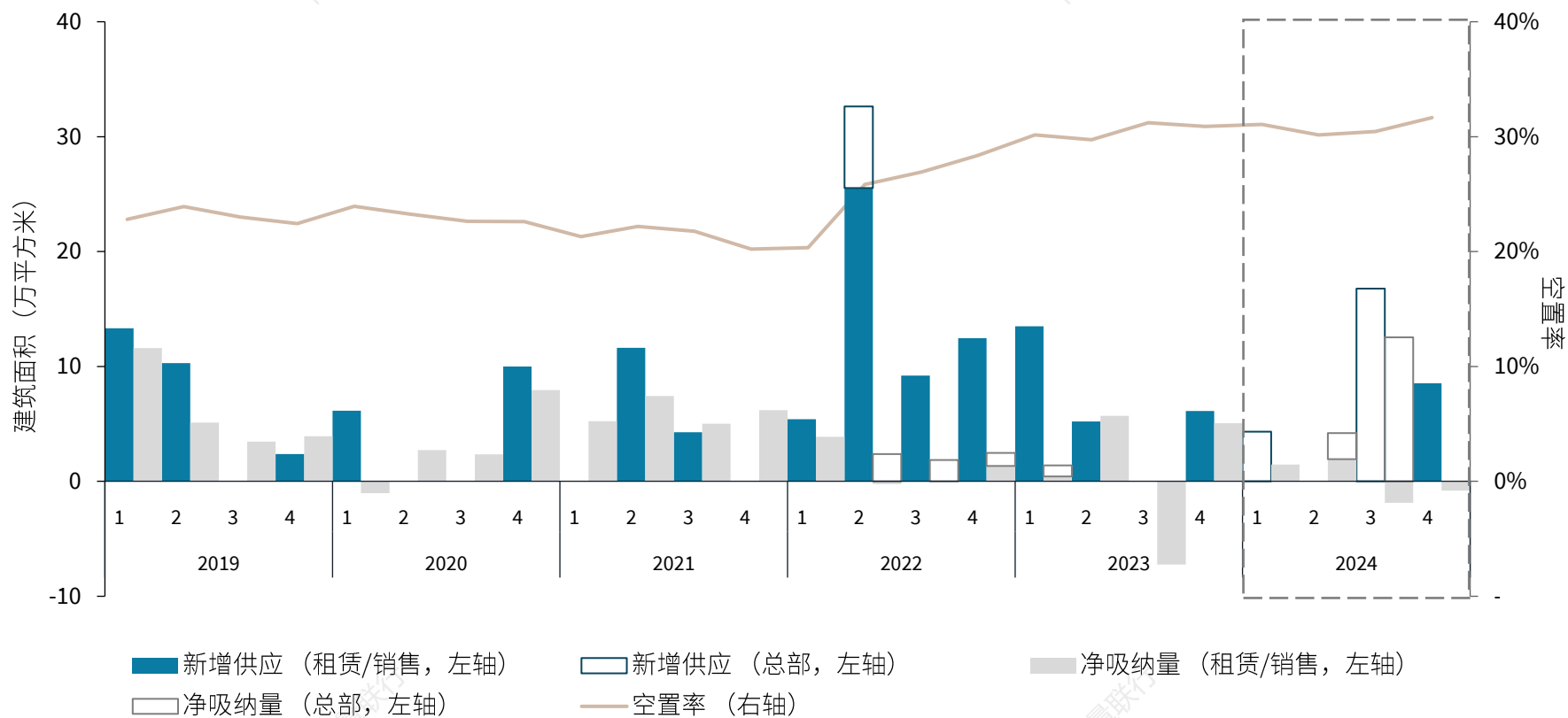
数据来源：仲量联行研究部，2025年1月

甲级供需：下半年需求收紧，租赁吸纳连续两季为负



扫码获取正式报告

甲级办公楼供应与需求（季度数据）

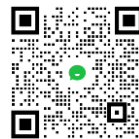


2024	新增供应 (万平方米)	净吸纳量 (不含总部, 万平方米)
第一季度	4.3	1.5
第二季度	0	1.9
第三季度	16.8	-1.9
第四季度	8.5	-0.8

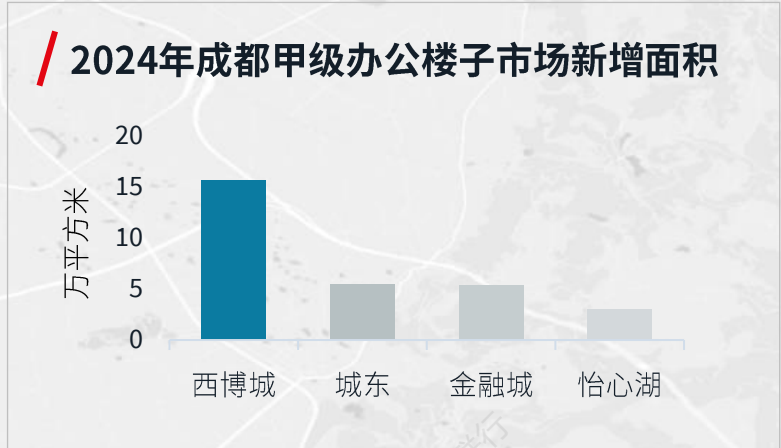
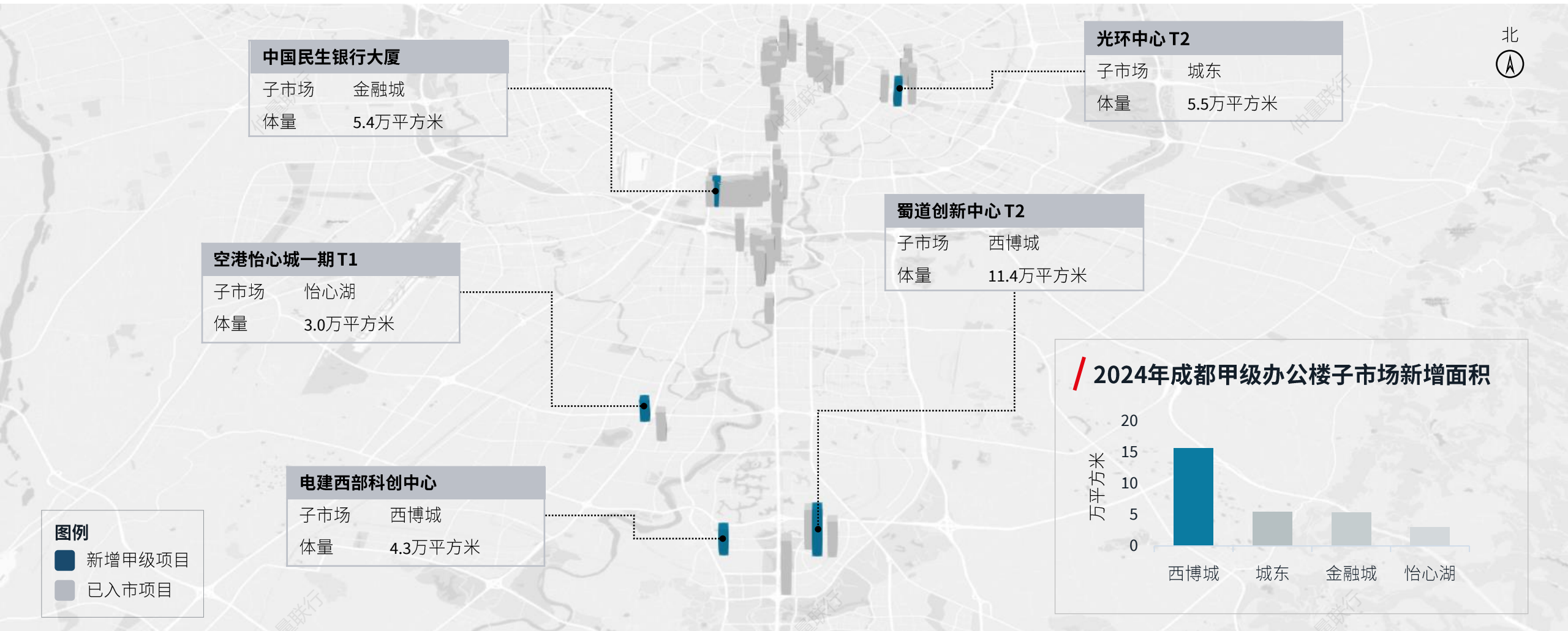
受惠于2023年价格调整，部分存量租户借机调整办公资产组合。2024年上半年甲级租赁需求有所回暖。但在迈入6月后，宏观预期再次波动，带看量大幅下行，缩租退租趋势明显。三季度价格策略调整后，四季度净吸纳数据稍有修复。

数据来源：仲量联行研究部，2025年1月

新增供应：年内多区域迎来新建项目，西博城持续高位放量

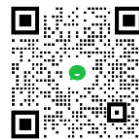


扫码获取正式报告



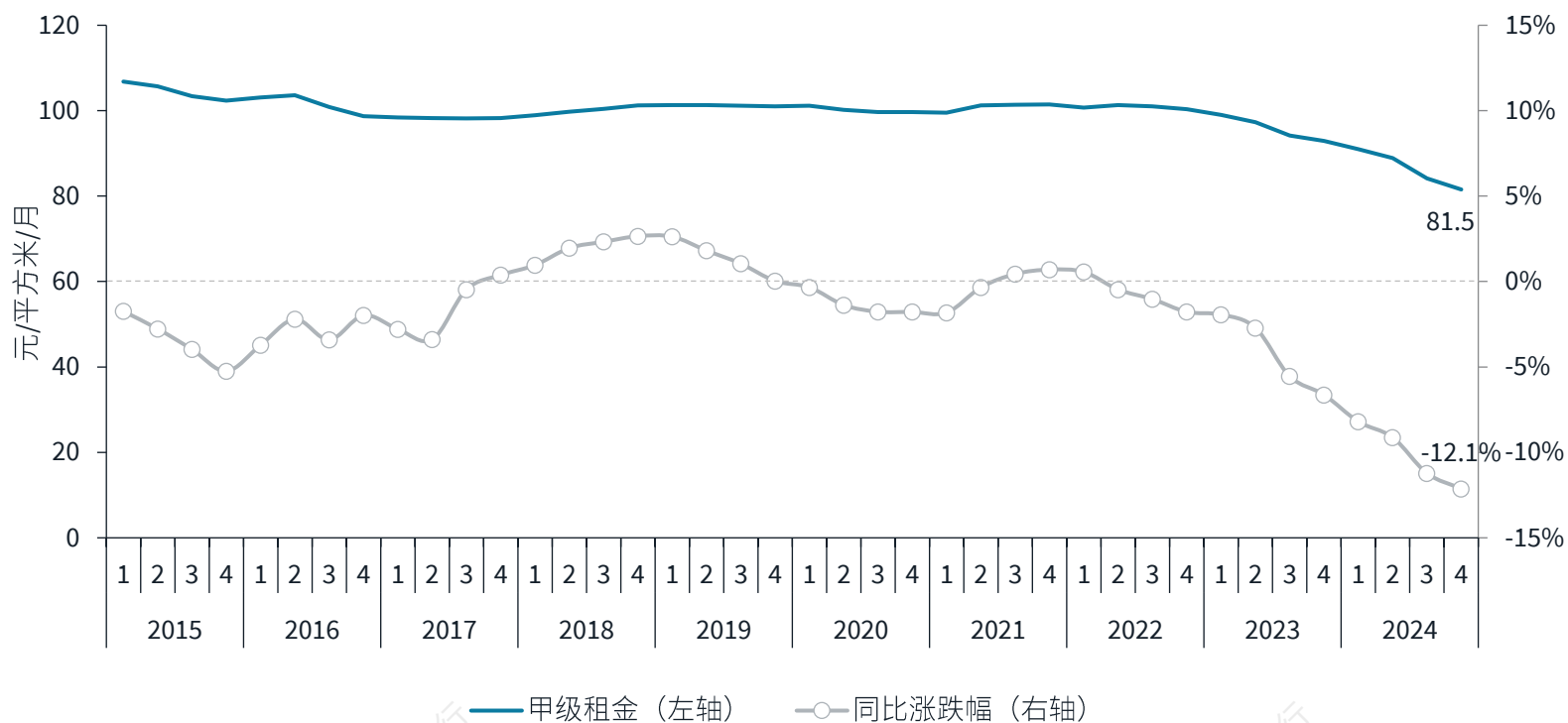
数据来源：仲量联行研究部，2025年1月

甲级租金：跌幅加速扩大，年内降租集中第三季度



扫码获取正式报告

成都甲级办公楼租金及同比增速走势



	2023	2024
同比		
	-6.6%	-12.1%
环比		
第一季度	-0.4%	-2.1%
第二季度	-1.3%	-2.3%
第三季度	-3.2%	-5.4%
第四季度	-1.8%	-2.9%

备注：租金增速为剔除样本变更影响的同样本租金变动。

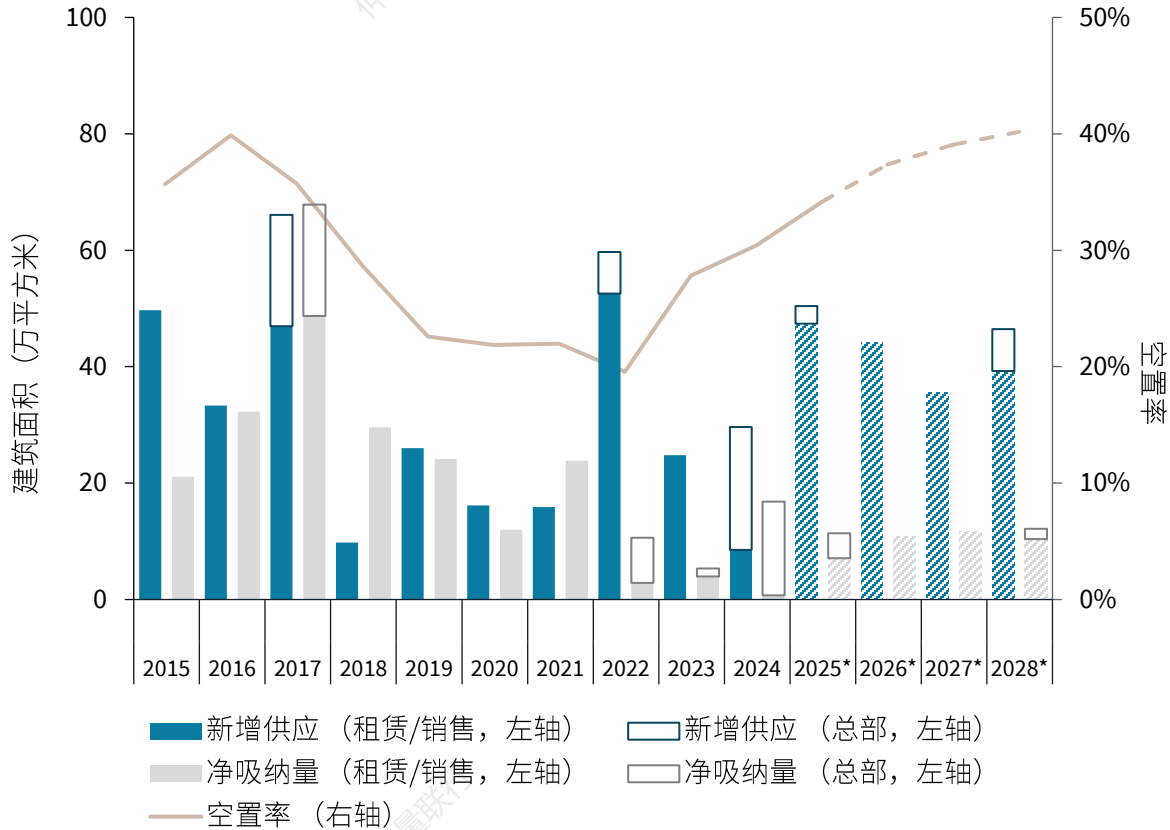
数据来源：仲量联行研究部，2025年1月

供需展望：供应预期持续拉高空置率水平，市场租金承压下行

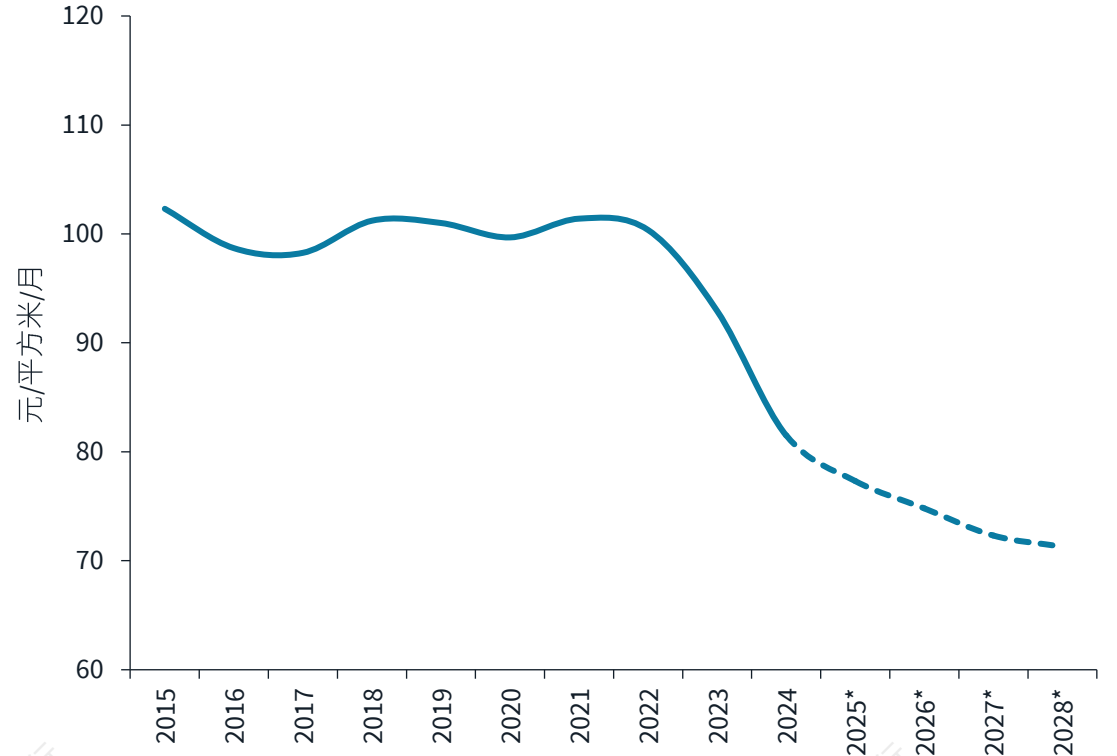


扫码获取正式报告

成都甲级办公楼供应与需求



成都甲级办公楼未来租金预测



备注：2025-2027年均为预测值，下同。

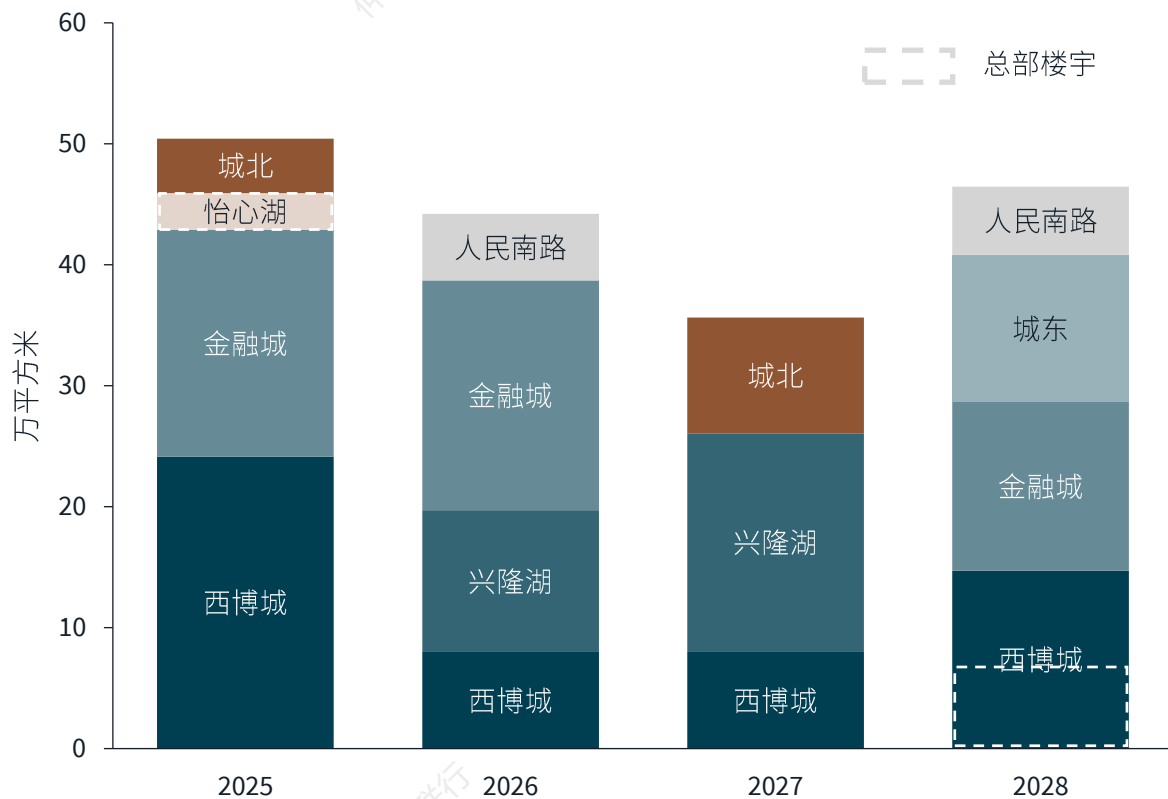
数据来源：仲量联行研究部，2025年1月

供应展望：天府新区持续放量，金融城三期步入供应周期

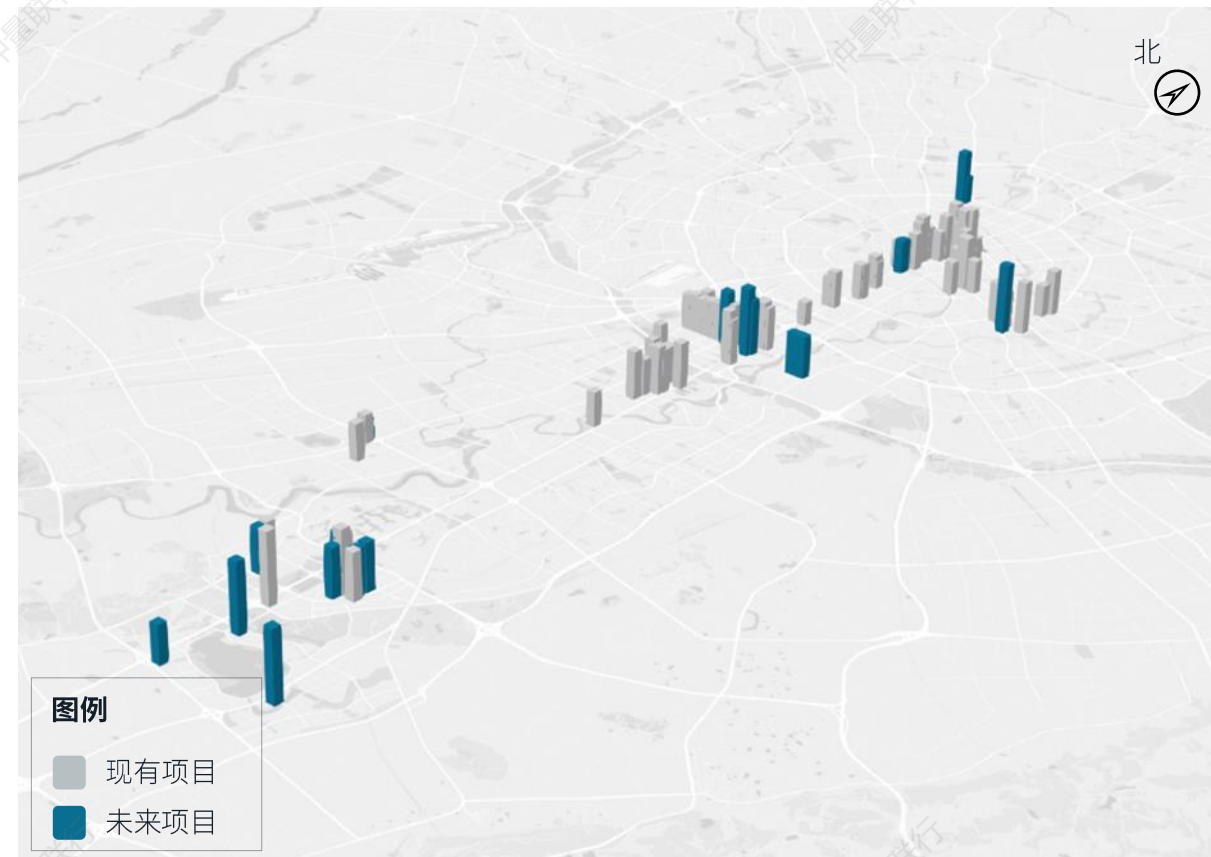


扫码获取正式报告

成都甲级办公楼未来供应及分布



成都甲级办公楼现存与未来项目地理分布



数据来源：仲量联行研究部，2025年1月

『新消费·再平衡』
优质零售地产市场

1

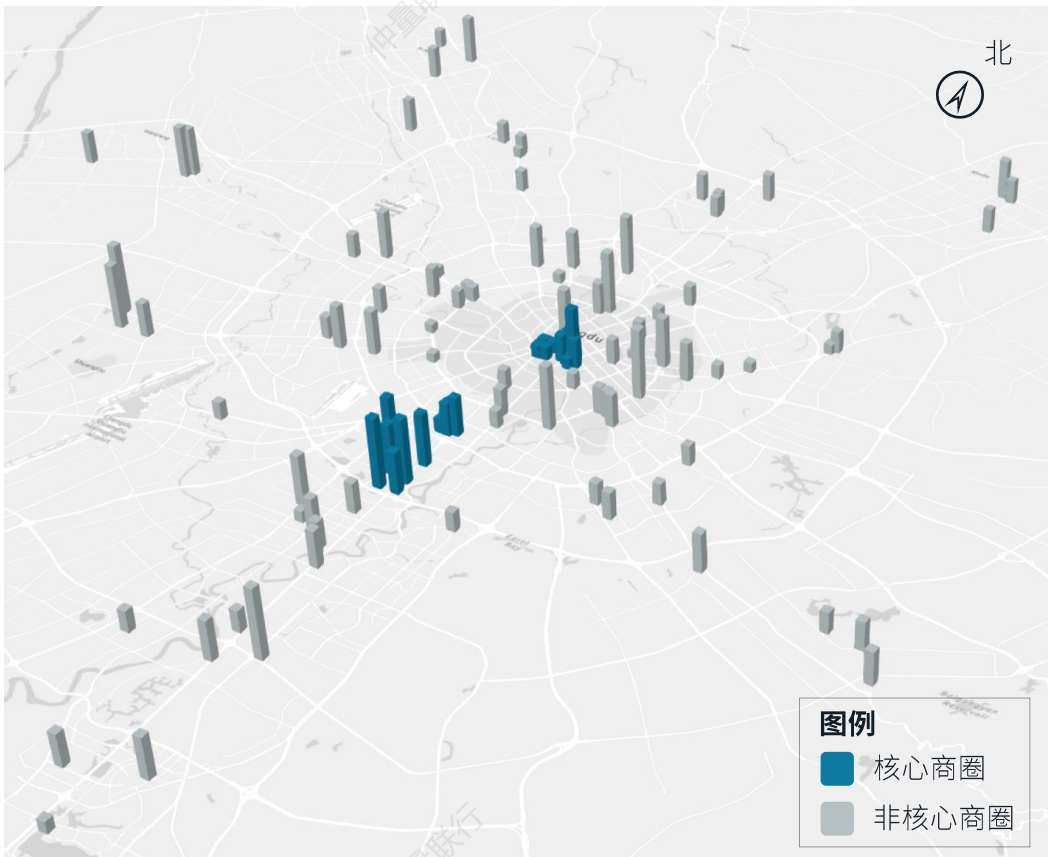
核心指标

市场指标：2024年成都优质零售地产市场



扫码获取正式报告

成都优质零售地产分布



	整体市场	核心商圈	次级商圈	近郊商圈
总存量 (万平方米)	1,229.2	271.1	647.6	310.4
新增供应 (万平方米)	82.0	0.0	59.6	22.4
净吸纳量 (万平方米)	83.6	3.9	50.5	29.2
空置率	 10.6% 同比-1.5个百分点	 10.2% 同比-1.4个百分点	 12.4% 同比-0.9个百分点	 7.4% 同比-2.9个百分点
购物中心首层平均租金 (元/平方米/月)	360.6 同比-4.9%	728.8 同比-5.7%	288.1 同比-4.2%	196.8 同比-4.5%

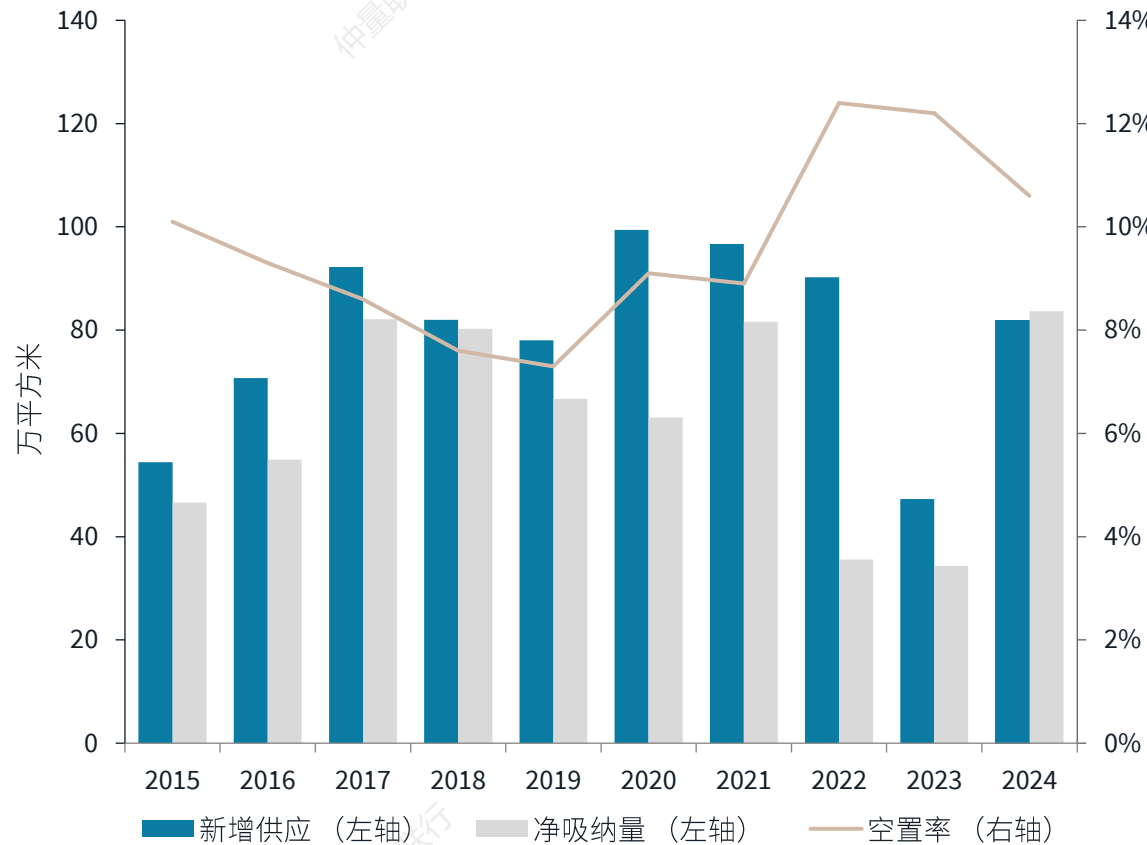
数据来源：仲量联行研究部，2025年1月

供需走势：市场供应回升，“以价换量”策略延续令空置率下降

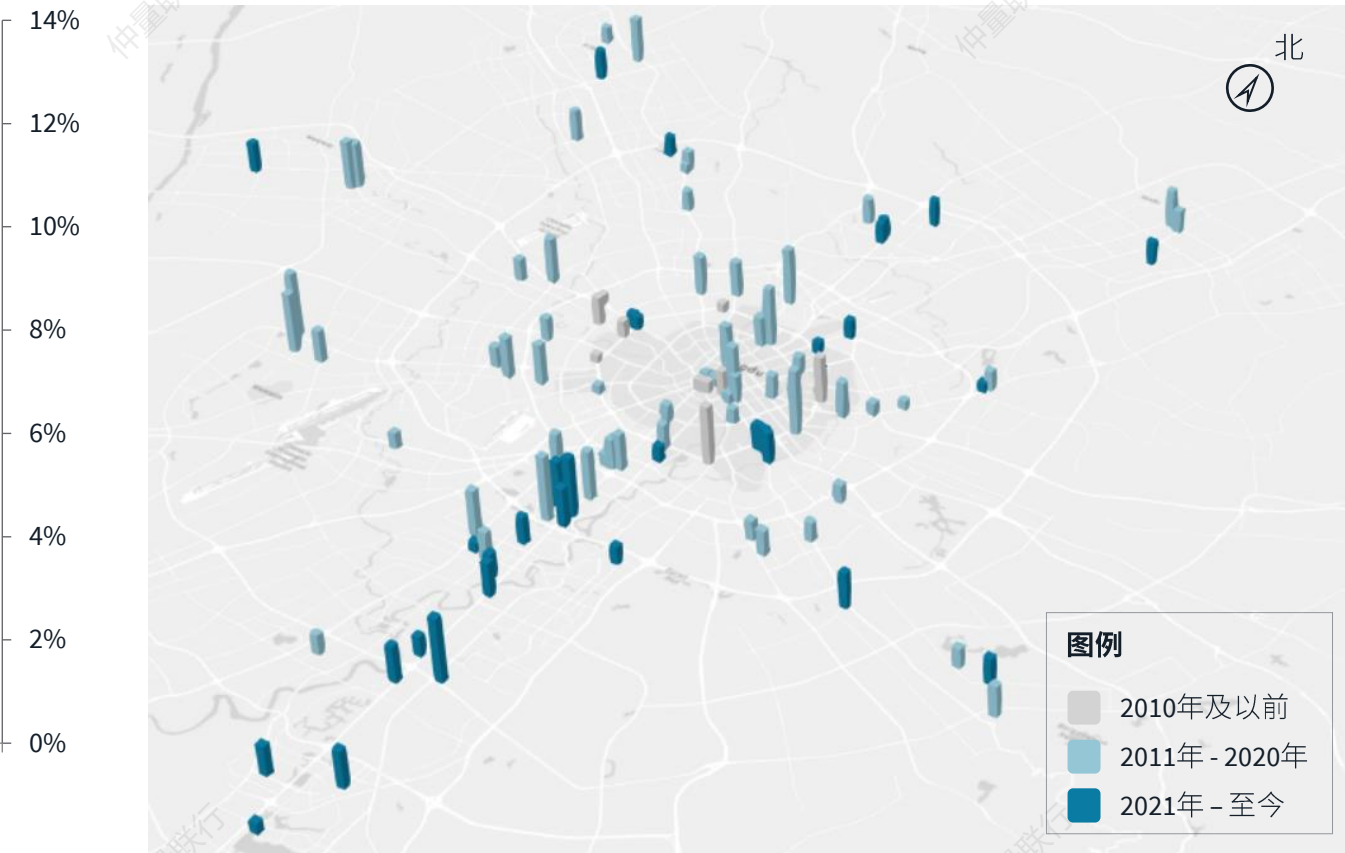


扫码获取正式报告

成都优质零售地产供应与需求（年度数据）



成都优质零售地产供应分布



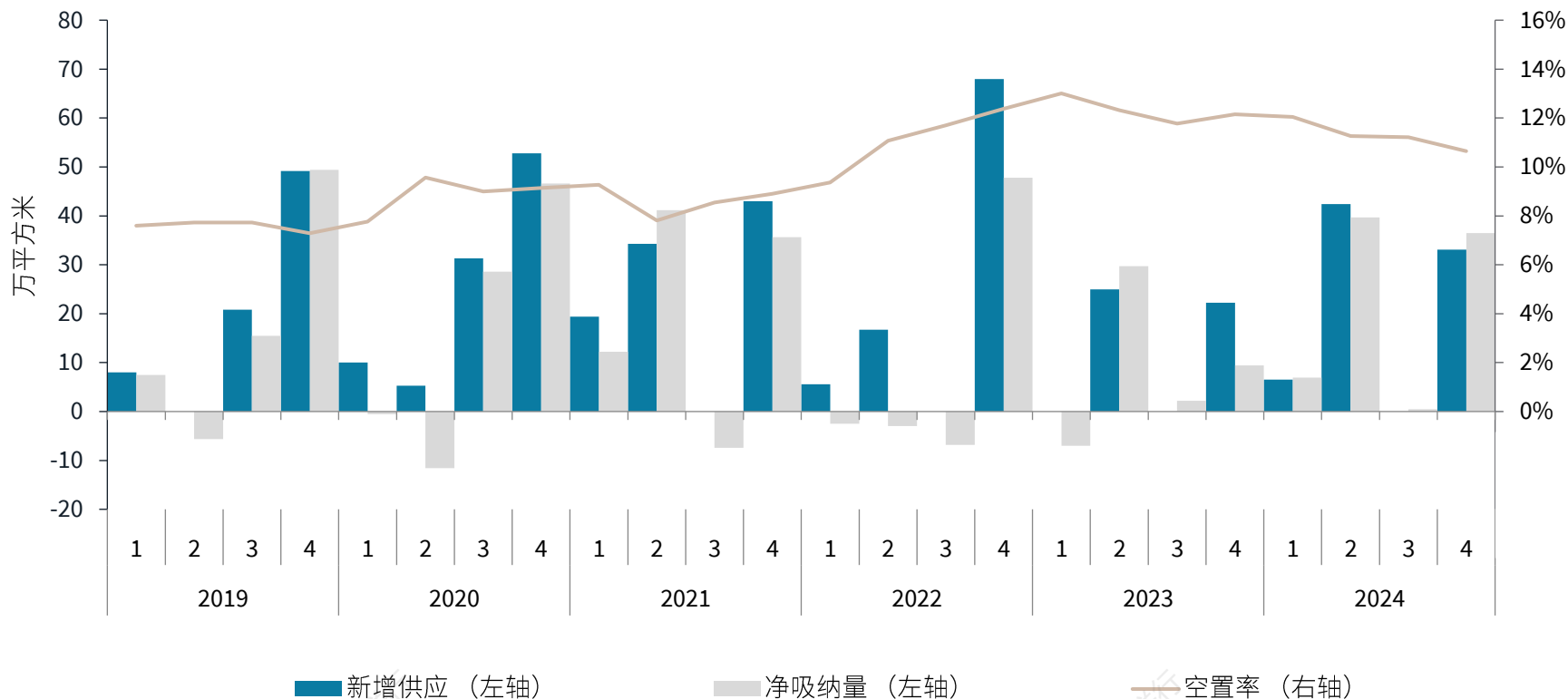
数据来源：仲量联行研究部，2025年1月

供需走势：新项目高入驻率开业和主力店填补共促净吸纳量增长



扫码获取正式报告

成都优质零售地产供应与需求（季度数据）

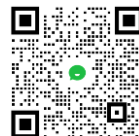


2024	新增供应 (万平方米)	净吸纳量 (万平方米)
第一季度	6.5	7.0
第二季度	42.4	39.7
第三季度	0.0	0.5
第四季度	33.1	36.5

2024年零售市场分别于二季度和四季度迎来两次供应高峰，大部分新项目高开业率入市叠加主力店填补带动净吸纳量提升，这主要得益于运营商普遍采取“先填后调”策略，引入大面积娱乐、折扣服饰等业态，降低空置提升人气，是市场“以价换量”的结果，并非需求的全面恢复。

数据来源：仲量联行研究部，2025年1月

新增供应 (1/2) : 零售市场持续扩容, 为成都消费市场注入活力



扫码获取正式报告



温江旭辉Cmall

零售建筑面积	120,000 平方米
运营商	旭辉
开业时间	2024年第二季度
主要租户	Uniqlo、以纯、鸿星尔克、MLB、邻里超市



西源集

零售建筑面积	57,000 平方米
运营商	清风
开业时间	2024年第二季度
主要租户	鸿星尔克、以纯、Jeep、达美乐、麦德龙

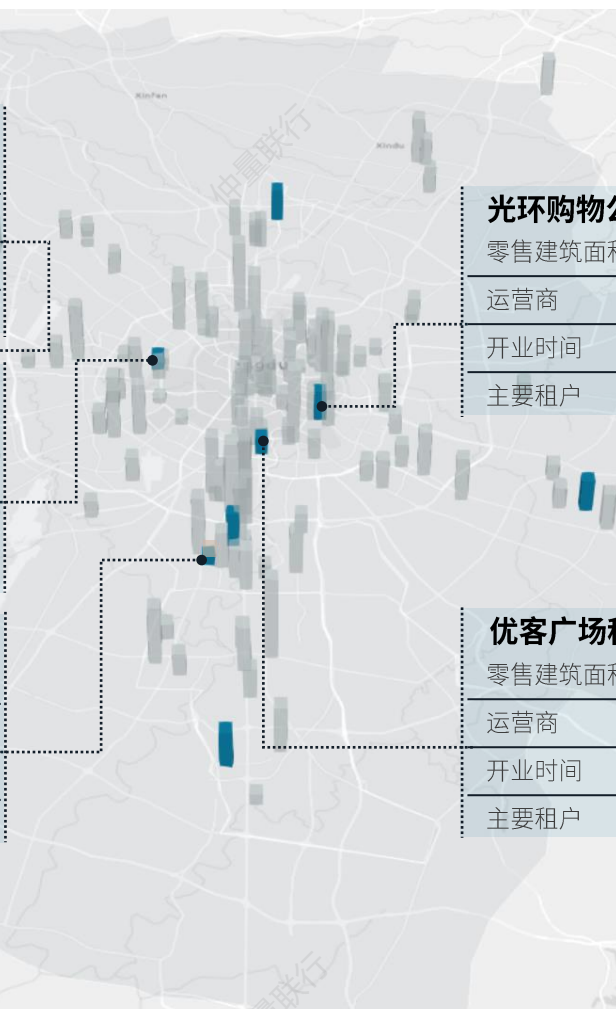


此地Cypark

零售建筑面积	43,600 平方米
运营商	赛元
开业时间	2024年第二季度
主要租户	On、nice rice、Undefeated、Kolor、果皮

图例

- 现有项目
- 新开项目



光环购物公园

零售建筑面积	100,000 平方米
运营商	香港置地
开业时间	2024年第二季度
主要租户	Cole haan、Re-BLUE、Locaste、盒马鲜生



优客广场科华店

零售建筑面积	65,000 平方米
运营商	依恋
开业时间	2024年第一季度
主要租户	Luxury Gallery、DKNY、Eland、Basic House



数据来源: 仲量联行研究部, 2025年1月

新增供应 (2/2) : 零售市场持续扩容, 为成都消费市场注入活力



扫码获取正式报告

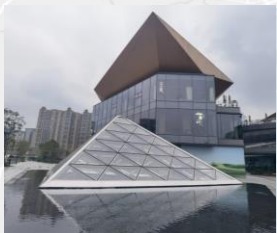


金牛招商花园城

零售建筑面积	103,000 平方米
运营商	招商蛇口
开业时间	2024年第四季度
主要租户	Under Armour、Puma、Apple、太平洋影城

东安天街

零售建筑面积	103,700 平方米
运营商	龙湖
开业时间	2024年第二季度
主要租户	茵曼、hotwind、KKV、Camel、邻里超市



保利时光里

零售建筑面积	109,000 平方米
运营商	保利
开业时间	2024年第四季度
主要租户	Vera Wang、VOMENT、ASSOS、探跃影城

天府招商花园城

零售建筑面积	118,800 平方米
运营商	招商蛇口
开业时间	2024年第四季度
主要租户	Hoka、Under Armour、Huawei、联华超市

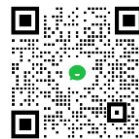


图例

- 现有项目
- 新开项目

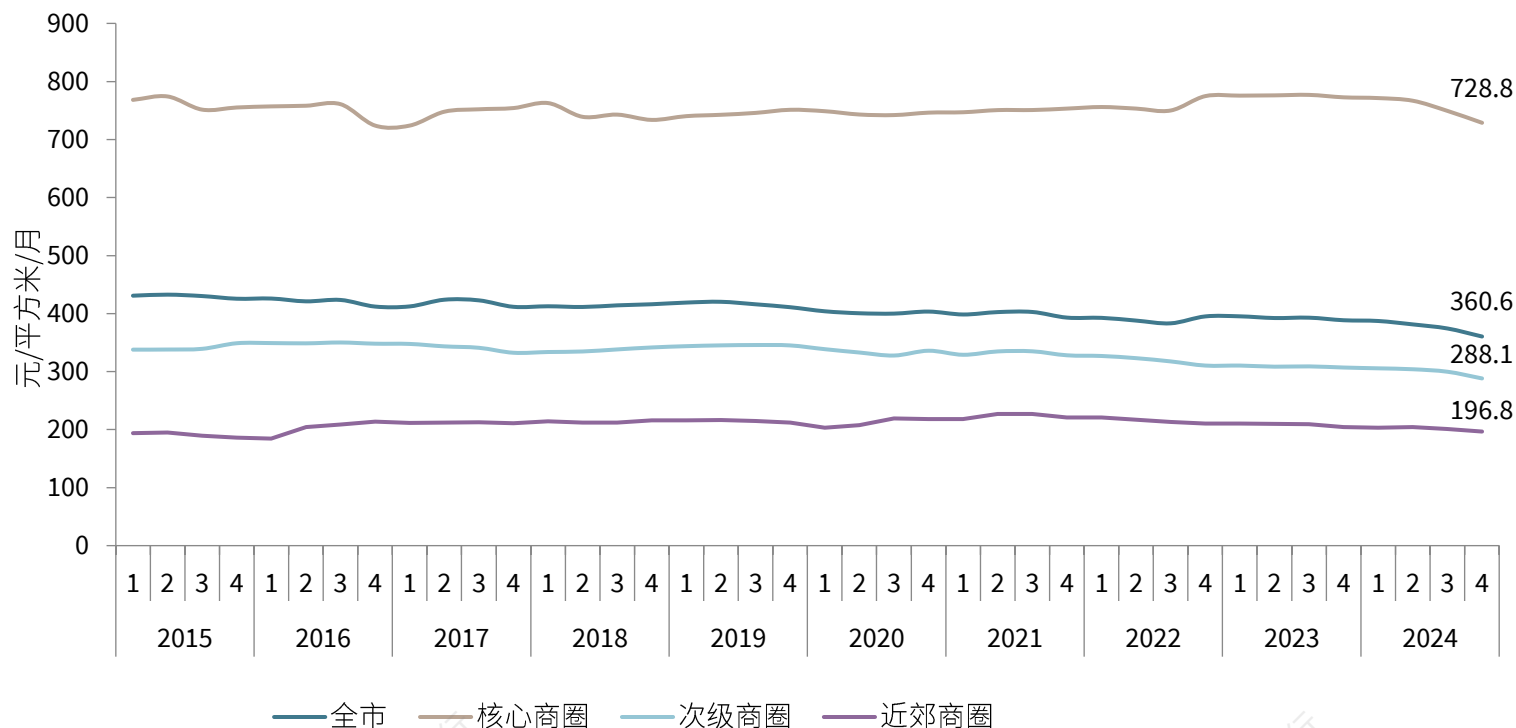
数据来源: 仲量联行研究部, 2025年1月

租金走势：商品零售需求疲软，租金继续下行



扫码获取正式报告

成都优质零售地产首层平均租金

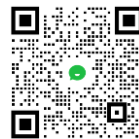


	2023	2024
同比	-1.1%	-4.9%
核心商圈	-0.3%	-5.7%
次级商圈	-1.3%	-4.2%
近郊商圈	-2.9%	-4.5%
环比		
第一季度	0.0%	-0.3%
第二季度	0.0%	-0.5%
第三季度	-0.1%	-1.8%
第四季度	-1.0%	-2.3%

备注：租金增速为剔除样本变更影响的同样本租金变动。

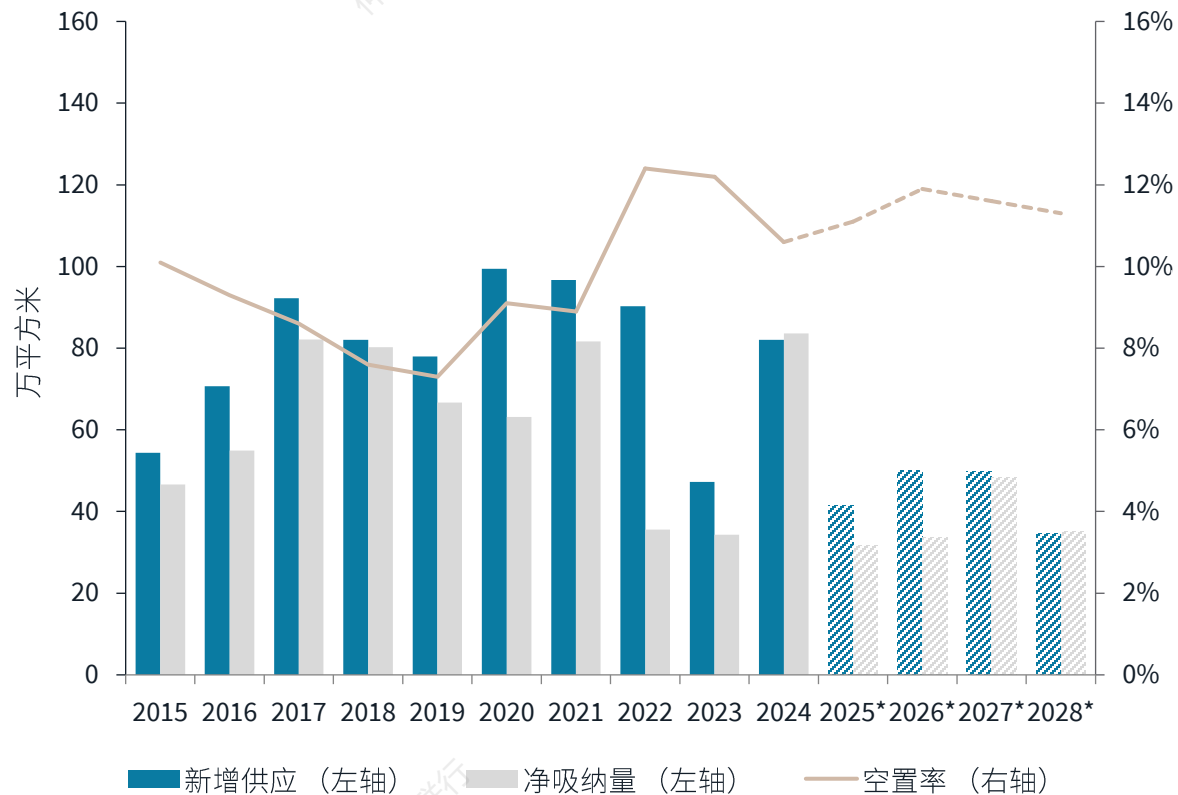
数据来源：仲量联行研究部，2025年1月

供需展望：新增供应减少，租金或继续下滑、中长期有望回升

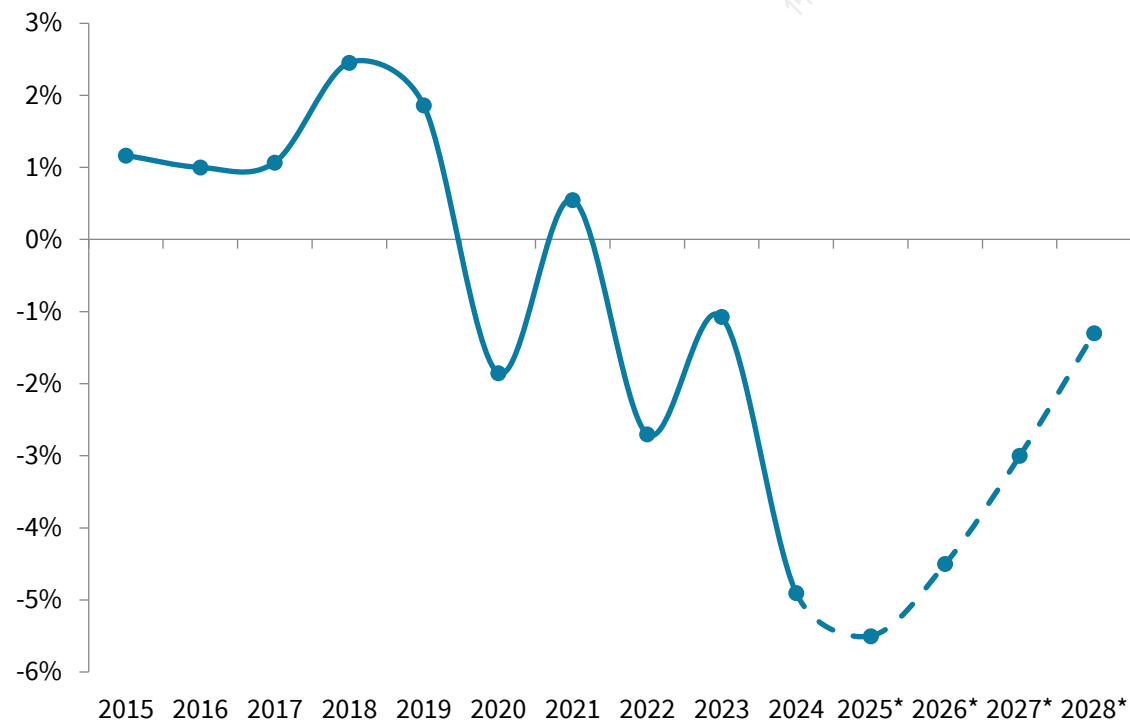


扫码获取正式报告

成都优质零售地产供应与需求



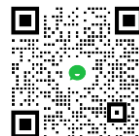
成都优质零售地产未来租金预测



备注：2025-2028年均为预测值，下同。

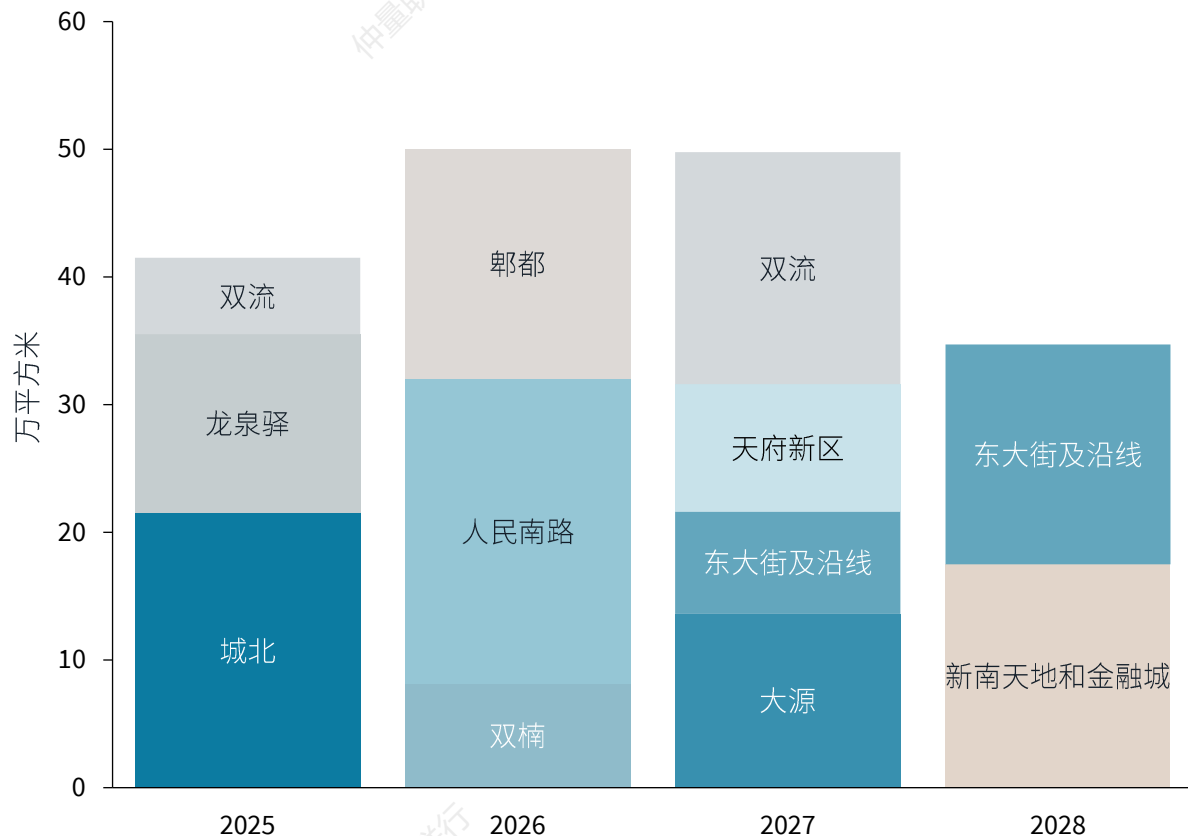
数据来源：仲量联行研究部，2025年1月

供应展望：商业开发重回成熟区域，向既有开发区域加密布局

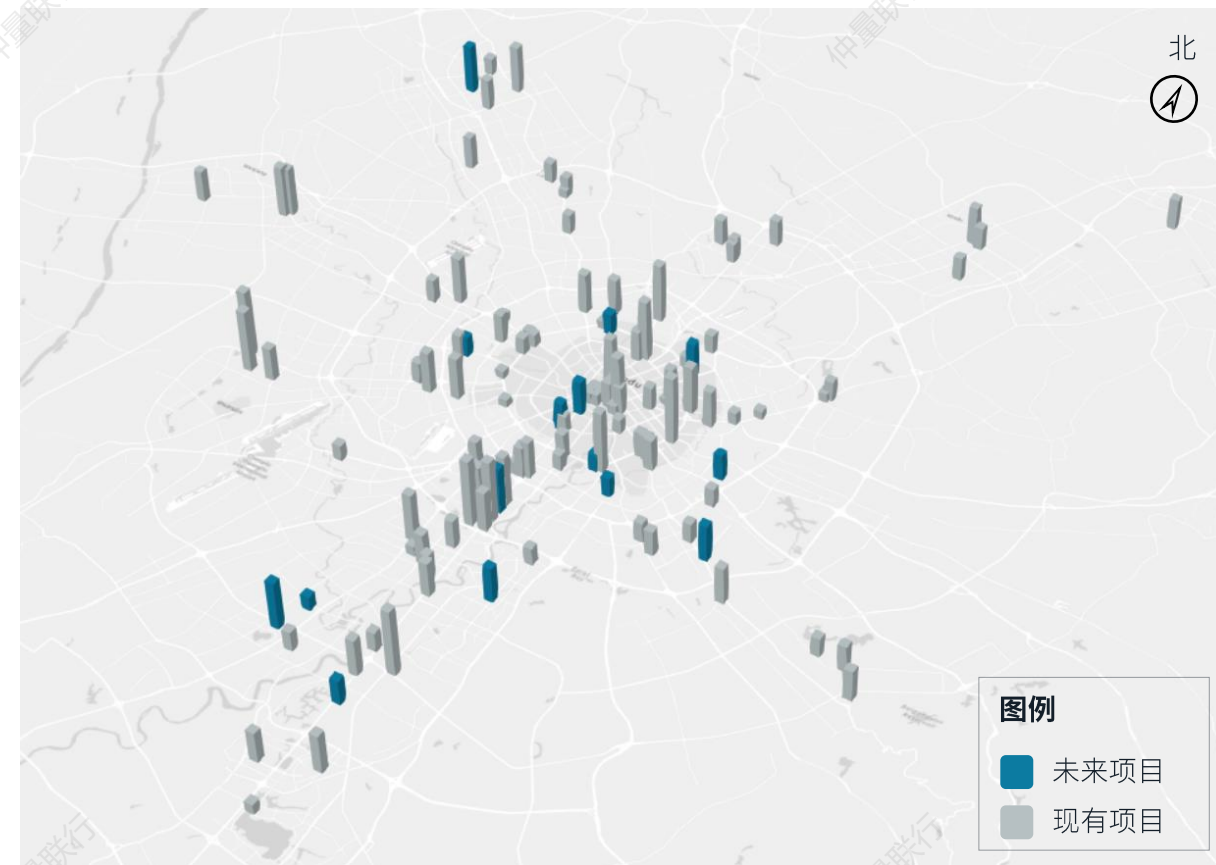


扫码获取正式报告

成都优质零售地产未来供应及分布



成都优质零售地产现存与未来项目地理分布



数据来源：仲量联行研究部，2025年1月

9 大需求模块

投资决策

办公选址

数据分析

开发拿地

零售选址

市场研究

定位策划

资管运营

政府协会

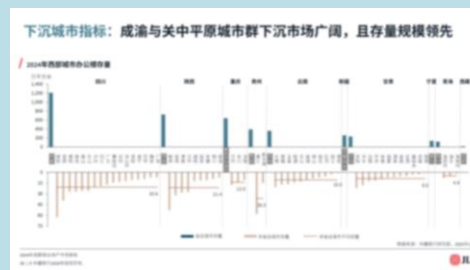


数据采集与地理覆盖

正式版报告：

- ❖ 提供全国重点城市办公楼与零售地产市场存量、空置率、租金等关键指标横向对比。
- ❖ 行业首发中西部办公楼市场下沉城市存量、空置率、租金等关键指标。
- ❖ 成都市场全样本统计口径行业第一：办公楼覆盖样本超2,600万平方米，零售地产超1,200万平方米。
- ❖ 另可向付费客户提供主要覆盖城市的定制数据库。

6 大功能模块



9 大需求模块

投资决策

办公选址

数据分析

开发拿地

零售选址

市场研究

定位策划

资管运营

政府协会

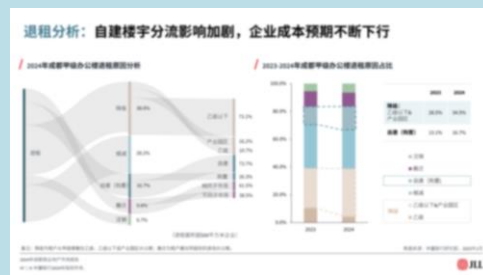


租户存量结构与流动性分析

6 大功能模块

正式版报告:

- ❖ 提供成都超2,600万平方米全样本办公楼企业客户（租户）需求结构分析，多维度、全方位解读办公楼需求及其地理分布特征。
- ❖ 提供成都超1,200万平方米全样本零售地产市场品牌及业态结构、首店分析，通过三级行业分类，透视零售品牌开店及其布局特征。
- ❖ 提供办公楼与零售地产需求端增量结构及其流动性分析，通过租户或品牌的新租与退租分析，洞察商业地产市场最新流动趋势。
- ❖ 另可向付费客户提供满足个性需求的需求端数据研究服务。



9 大需求模块

投资决策

办公选址

数据分析

开发拿地

零售选址

市场研究

定位策划

资管运营

政府协会

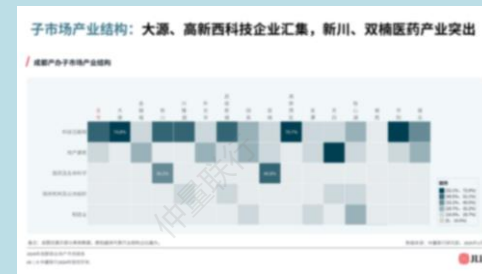


子市场与竞品分析

6 大功能模块

正式版报告:

- ❖ 提供成都20个商业办公楼市场与产业办公楼市场子市场数据，数据涵盖存量、空置率、租金及需求热力数据等。
- ❖ 提供成都三级商业体系与15个商圈子市场数据，数据涵盖存量、空置率、租金及需求热力数据等。
- ❖ 另可向付费客户提供所有子市场及竞品项目数据，从硬件、需求结构、资产表现等维度全方位解读区域市场与项目发展走势。



9 大需求模块

投资决策

办公选址

数据分析

开发拿地

零售选址

市场研究

定位策划

资管运营

政府协会

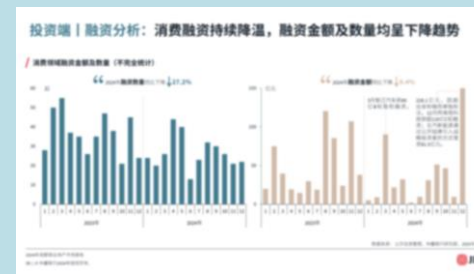


市场策略分析与研判

6 大功能模块

正式版报告：

- ❖ 进一步深入解读成都办公楼市场价格策略及其形成机制，并对未来市场走势进行研判与建议。
- ❖ 进一步深入解读成都零售地产政府政策、招商运营策略、投融资分析等，并基于未来研判，为各类市场主体提出策略建议。
- ❖ 另可想付费客户提供针对客户个性化需求的市场研究与项目诊断报告，以客户需求为始，提供综合研究报告与解决方案。



9 大需求模块

投资决策

办公选址

数据分析

开发拿地

零售选址

市场研究

定位策划

资管运营

政府协会

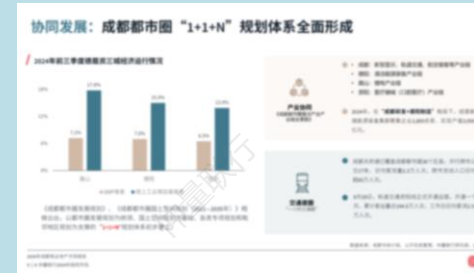


城市规划与经济概貌

6 大功能模块

正式版报告：

- ❖ 提供最近城市国土空间总体规划及其解读。
- ❖ 提供目标城市所在城市群概况及其卫星城市发展解读。
- ❖ 提供最近产业招引政策及主要政府发展方向解读。
- ❖ 覆盖基础公共建设最新概况。
- ❖ 覆盖近期主要城市发展热点解读。



9 大需求模块

投资决策

办公选址

数据分析

开发拿地

零售选址

市场研究

定位策划

资管运营

政府协会



报告深入解读与培训

正式版报告：

- ❖ 结合正式版报告及其仲量联行发布的专题报告、白皮书，为重点客户提供一对一报告解读。
- ❖ 为付费客户提供定制化的报告分析与市场解读，及时掌握市场最新数据、动态及仲量联行的观点、研判。
- ❖ 为付费客户提供个性化需求的市场研究、数据分析、数据挖掘、未来研判等重点模块的企业培训，解决企业在业务发展中所需的人力专业知识与技能问题。

6 大功能模块

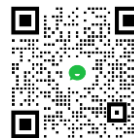




仲量聯行

SEE A BRIGHTER WAY

向光而为



扫码获取正式报告

报告作者 | 仲量联行研究部

朱建辉 Jacky Zhu

中国区零售地产及消费研究负责人
华西区研究部负责人
jackyjh.zhu@jll.com

杜婷 Ting Du

华西区研究部董事
华西区办公楼研究负责人
ting.du@jll.com

卢晓曦 Sissi Lu

华西区研究部董事
华西区零售地产研究负责人
sissi.lu@jll.com

张潇嘉 Donna Zhang

华西区研究部董事
华西区物流地产研究负责人
donna.zhang@jll.com

万嘉栋 Harold Wan

华西区研究部高级经理
jiadong.wan@jll.com

赫梓含 Jessie He

华西区研究部高级经理
jessie.he@jll.com

龙倩 Rebecca Long

华西区研究部经理
rebecca.long@jll.com

甘甜 Tina Gan

华西区研究部助理经理
tina.gan@jll.com

吴晓川 Jonathan Wu

中国区研究部高级分析师
jonathan.wu@jll.com

数据支持 | 睿见数据

曹宸瑞 Chenrui Cao

仲量科技华西区数据团队负责人
chenrui.cao@jll.com

吴昱蕾 Lucy Wu

数据团队分析师
lucy.wu@jll.com

兰杨林 Yanglin Lan

数据团队分析师
yanglin.lan@jll.com

唐瑞恒 Rex Tang

数据团队分析师
ruiheng.tang@jll.com

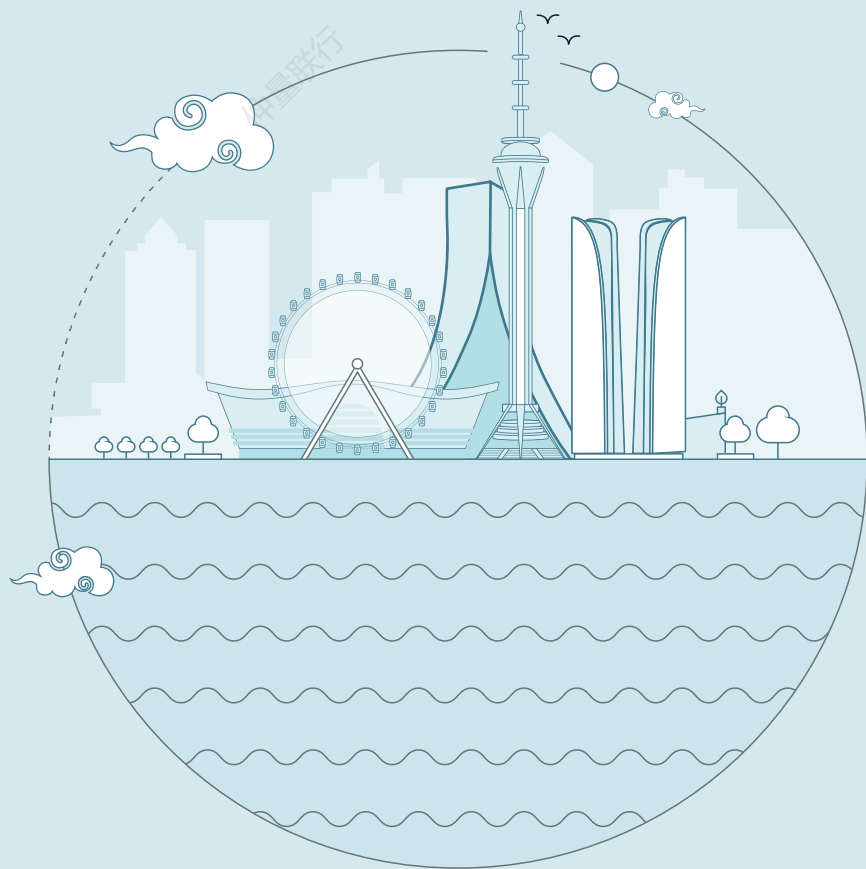
宋颖 Claire Song

数据团队分析师
claire.song@jll.com





扫码获取正式报告



关于仲量联行

200多年来，作为全球领先的商业地产服务和投资管理公司，仲量联行（纽交所交易代码：JLL）始终致力于协助客户投资、建造、租赁和管理各类办公、工业、酒店、住宅和零售等物业。作为《财富》500强企业，公司2023财年收入达208亿美元，业务遍及全球80多个国家，员工总数超过111,000人。我们秉承“塑造房地产的未来，让世界更美好”的企业宗旨，整合全球平台资源并深耕本地市场，携手客户、员工和社群“向光而为”。JLL是仲量联行的品牌名称以及注册商标。

更多信息请浏览 joneslanglasalle.com.cn。

© 仲量联行2025年版权所有。保留所有权利。本报告仅供参考，并不一定是对所探讨问题的全面分析，这些问题本就不可预测。本报告依据我们认为的可靠来源编写，但并未独立核实，无法确保所有信息准确或完整。报告中表达的任何观点反映了我们在此日期的判断，如有更改，恕不另行通知。前瞻性陈述涉及已知和未知的风险和不确定因素，而这些因素可能使未来的实际情况与这些前瞻性陈述所推断的情况存在重大差异。我们在特定情况下向客户提供的建议可能与本报告中表达的观点有所不同。不应仅根据本报告中的观点做出任何投资或其他商业决定。

本报告所载信息及资料仅供申请人内部参考之用，并已进行文件加密处理。未经本公司明确书面同意，任何人不得将本报告的内容或其中的任何部分以任何形式进行复制、传播、公开或使用于任何商业目的。若发生任何未经授权的商业传播行为，本公司将保留对申请人追究法律责任的权利，包括但不限于要求赔偿因此产生的一切损失。请申请人妥善保管本报告，严防信息泄露。

