



戴德梁行

成都

甲级写字楼与零售市场概况

2026年第一季度

Better never settles

主要地块成交情况

区域	竞得方	成交时间	土地用途	土地面积 (平方米)	总价 (亿元)	容积率	楼面价 (元/平方米)	地块编号
锦江区	兴锦建设	2026年 第一季度	住宅用地	11,908	6.04	不小于1且不大于2.5	20,300	JJ14(070102):2025-071
青羊区	中国航空工业,广东恒健 投资控股,华发股份	2026年 第一季度	工业用地	147,591	1.77	不小于1.0且不大于 4.0	300	QY03(100101):2026- 003(BZD)
天府新区成都 直管区	四川华西	2026年 第一季度	综合用地(含住宅)	8,281	1.32	不小于1且不大于2	8,000	TF(070102/0901):2025-26
天府新区成都 直管区	四川华西	2026年 第一季度	住宅用地	16,541	2.81	不小于1且不大于2	8,500	TF(070102):2025-28
天府新区成都 直管区	新航汽车	2026年 第一季度	商业/办公用地	21,239	1.07	不大于2	2,528	TF(0901):2025-25
天府新区成都 直管区	新航汽车	2026年 第一季度	商业/办公用地	17,810	1.01	不小于2且不大于3	1,895	TF(0901):2025-24
天府新区成都 直管区	四川华西	2026年 第一季度	住宅用地	30,213	5.14	不小于1且不大于2	8,500	TF(070102):2025-27

来源: 中指数据, 戴德梁行研究部



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

01

甲级写字楼市场概况

OFFICE

成都写字楼市场

主要市场指标

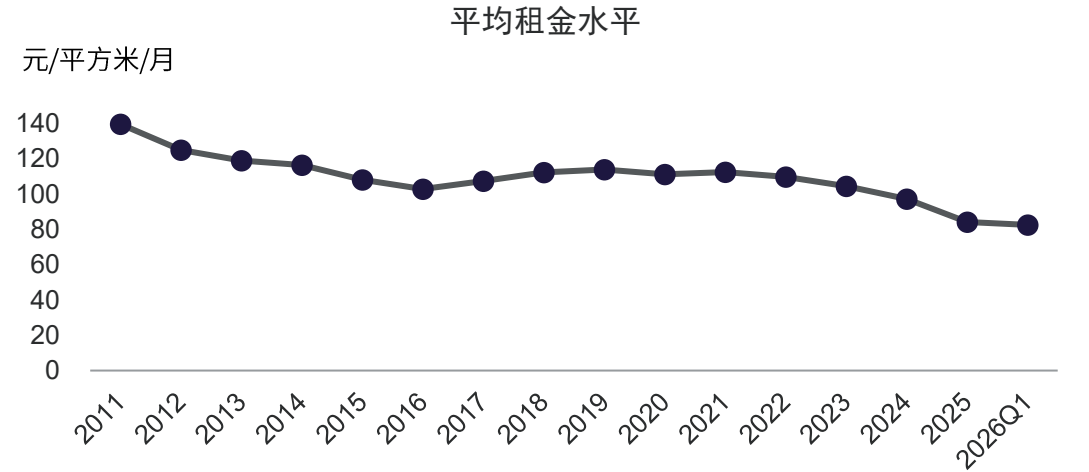
新增供应，净吸纳量和空置率



来源: 戴德梁行研究部 注: 此处为累积净吸纳量和累积新增供应 注: 本季度进行样本调整, 历史数据变更

存量 (平方米)	新增供应 (平方米)	平均租金 (元/平方米/月)	空置率	净吸纳量 (平方米)
3,403,067	58,588	82.53	32.17%	33,214
环比	同比	环比	环比	同比
↑	↓	↓	↓	↑

注: 此表为单季度数值, 非全年累计值



写字楼市场各区域概况

六大核心区域

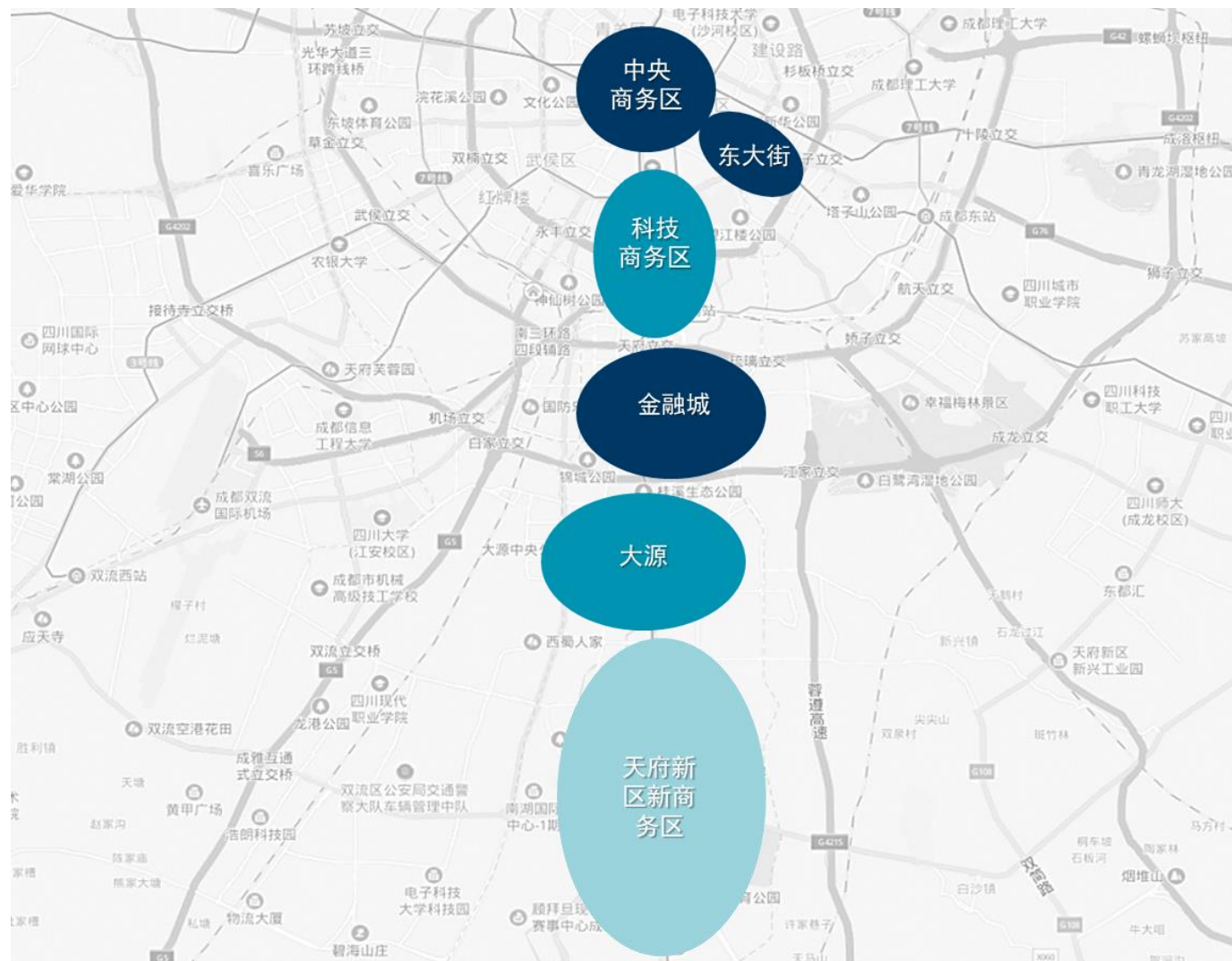
总存量

3,403,067 平方米

核心区域	平均租金 (元/平方米/月)	空置率
中央商务区	81.22	26.19%
科技商务区	77.30	20.51%
东大街	84.35	30.65%
金融城	90.42	34.52%
大源	92.51	30.03%
天府新区 新商务区	45.66	51.44%

注：“平均租金”指基于建筑面积计算的写字楼租金面价（元/平方米/月）。

来源：戴德梁行研究部



成都写字楼市场

未来供应 (2026-2029)

平方米

700,000

600,000

500,000

400,000

300,000

200,000

100,000

0

2026年

2027年

2028年

2029年

西部股权
川投天府中心（华西牙科）

金融城B07 地块
交子方圆T2、T3
交子金融街E、J、I座
东方希望中心（2期）

金融城8号
每经中心

中海489超塔项目
五粮液新经济中心

■ 金融城 ■ 天府新区新商务区

来源: 戴德梁行研究部

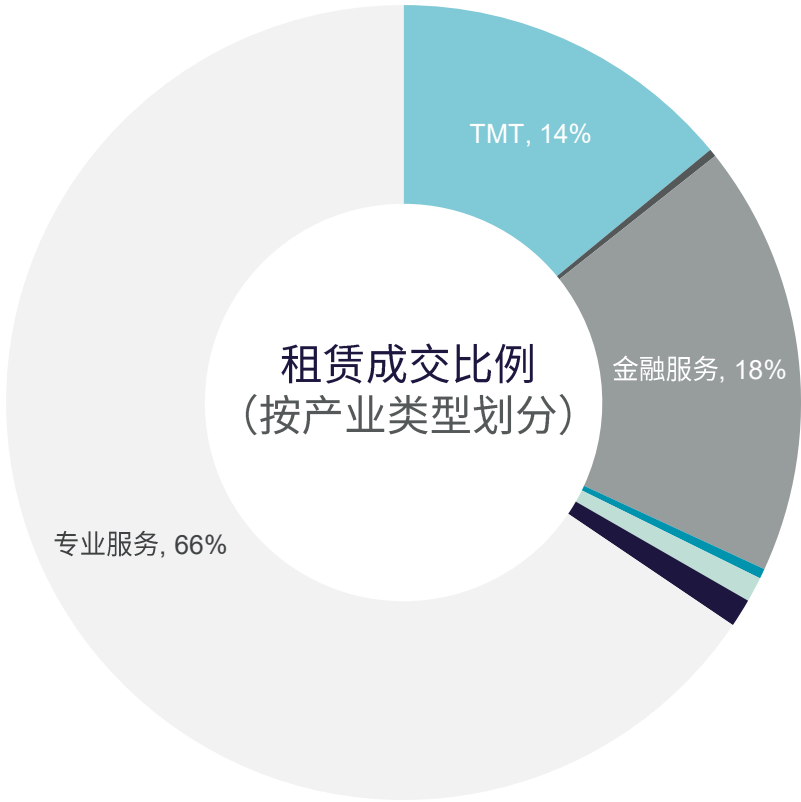
成都写字楼市场

租赁成交

主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积（平方米）
交子金融广场T1	金融城	专业服务	33,000
光环中心T2	东大街	专业服务	7,100
IFS	东大街	金融服务	3,000
高新创合中心A1	大源	TMT	1,600
IFS	东大街	TMT	1,500

来源: 戴德梁行研究部



注：以成交面积计

成都写字楼市场

市场总结

概况

- 本季度交子金融街H座与B座入市，录得新增供应58,588平方米，推动全市甲级写字楼存量升至3,403,067平方米。预计年内交子金融街仍有多个项目入市，如按期交付，区域办公规模将逐步成型，企业关注度与市场活跃度亦有望随之提升。
- 宏观经济短期难以恢复，租户承租能力不断下降，业主不得不继续采取以价换量的措施来提高出租率，2026年一季度全市租金环比下调1.86%至82.53元/平方米/月；本季度多宗大面积成交带动净吸纳量由负转正，但在新增供应的影响下，空置率仅小幅下降0.23个百分点至32.17%。
- 近年来成都甲级写字楼市场需求偏弱，整体活跃度处于较低水平，市场需求仍以对租金敏感的中小企业为主。在此背景下，部分业主存量去化压力较大，为维持出租率，业主调整租赁策略，释放房源给写字楼专业服务运营商。本季度写字楼专业服务运营商录得多宗大面积成交，推动专业服务类成交占比升至66%。



展望

- 新项目的入市为金融城板块带来了新的市场关注度和办公活力，但与此同时也进一步增加了区域竞争压力。从未来供应来看，2026年金融城仍有多个项目陆续入市，在需求疲软的情况下，预计未来一段时间区域去化压力仍将持续存在。
- 市场租金已出现较大幅度调整，成都甲级写字楼租金进一步下降空间相对有限，同时，租户选址不再仅关注租金水平，而是更加重视物业费、空调使用时长及运营服务等综合办公成本，市场竞争逐步由租金比拼转向综合成本与运营服务。在此背景下，部分楼宇已经开始通过增加共享办公空间、增加软性服务等举措提升项目吸引力，并实现一定程度的租金溢价。





CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

02

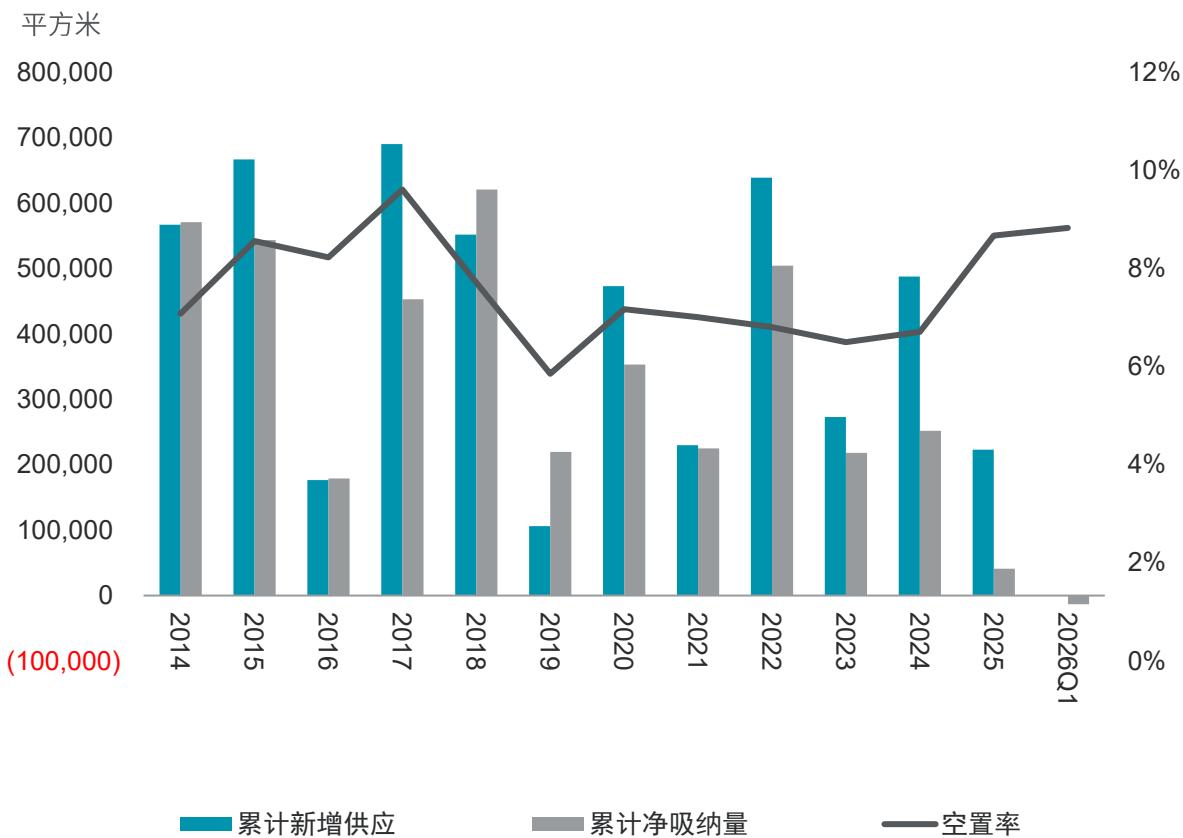
优质零售市场概况

RETAIL

成都零售市场

主要市场指标

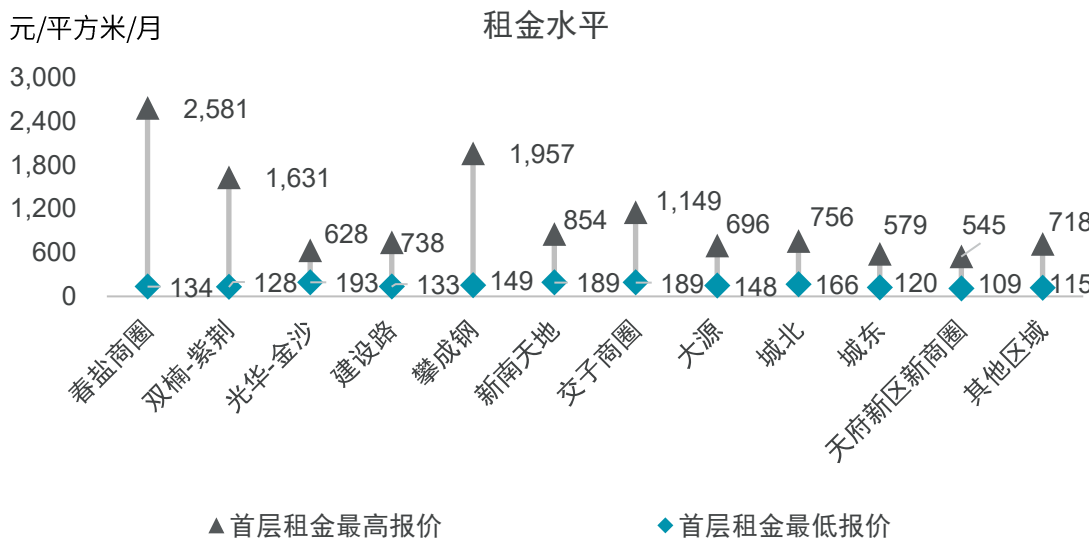
新增供应, 净吸纳量和空置率



来源: 戴德梁行研究部 注: 此处为累积净吸纳量和累积新增供应

存量 (平方米)	新增供应 (平方米)	平均租金 (元/平方米/月)	空置率	净吸纳量 (平方米)
8,498,923	0	581.79	8.83%	-13,085
环比	同比	环比	环比	同比
→	↓	↓	↑	↓

注: 此表为单季度数值, 非全年累计值;



零售市场各区域概况

多个核心商圈

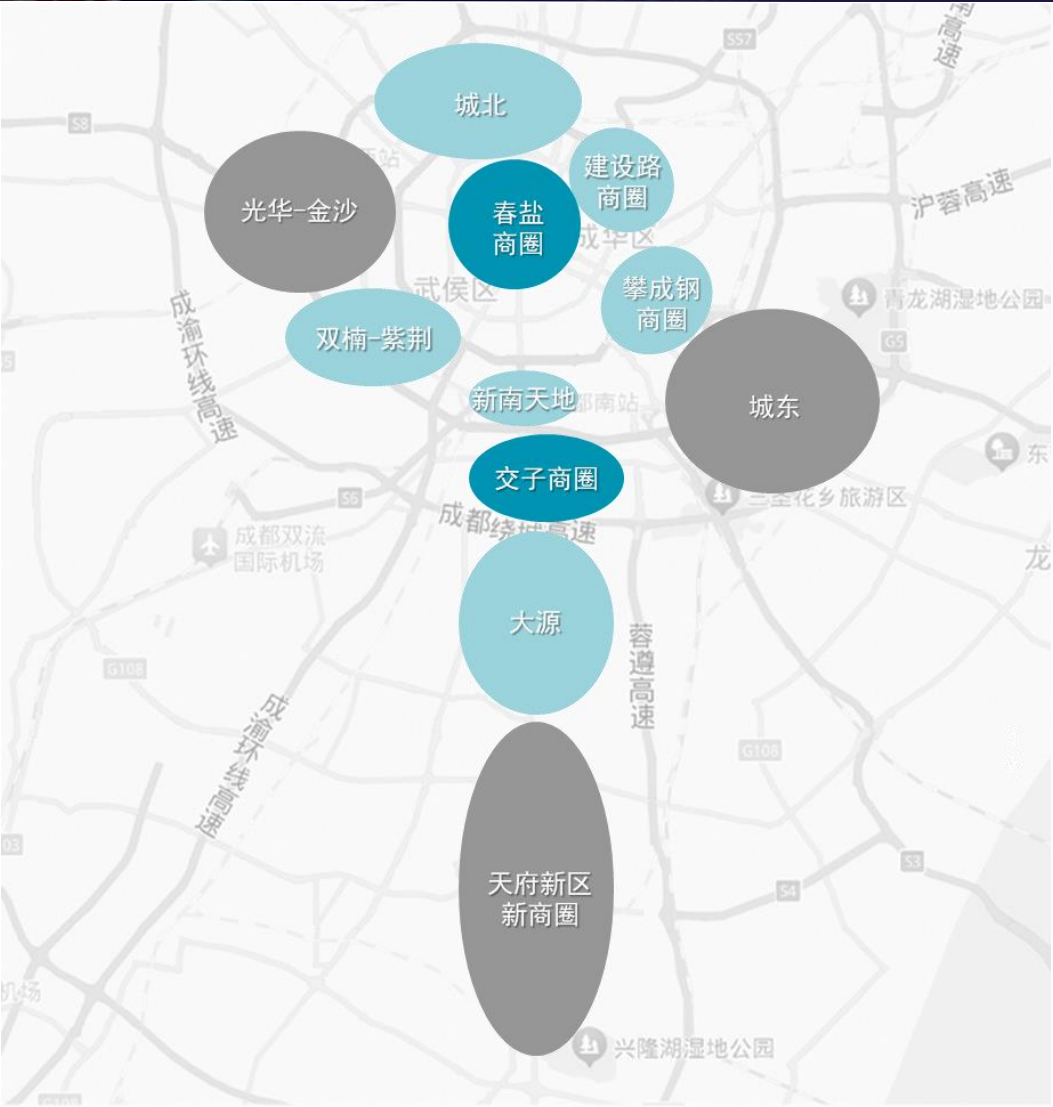
总存量

8,498,923平方米

核心区域	存量 (万平方米)	平均租金 (元/平方米/月)	空置率
春盐商圈	119.16	1,360.19	21.59%
双楠-紫荆	51.30	566.67	11.98%
光华-金沙	30.62	427.78	2.95%
建设路	82.07	329.63	14.89%
攀成钢	71.22	836.67	2.14%
新南天地	28.18	722.22	4.87%
交子商圈	138.64	522.62	5.10%
大源	69.50	352.38	2.86%
城北	95.83	454.76	7.04%
城东	23.50	366.67	5.45%
天府新区新商圈	53.40	329.17	7.52%
其他区域	86.48	432.41	7.02%

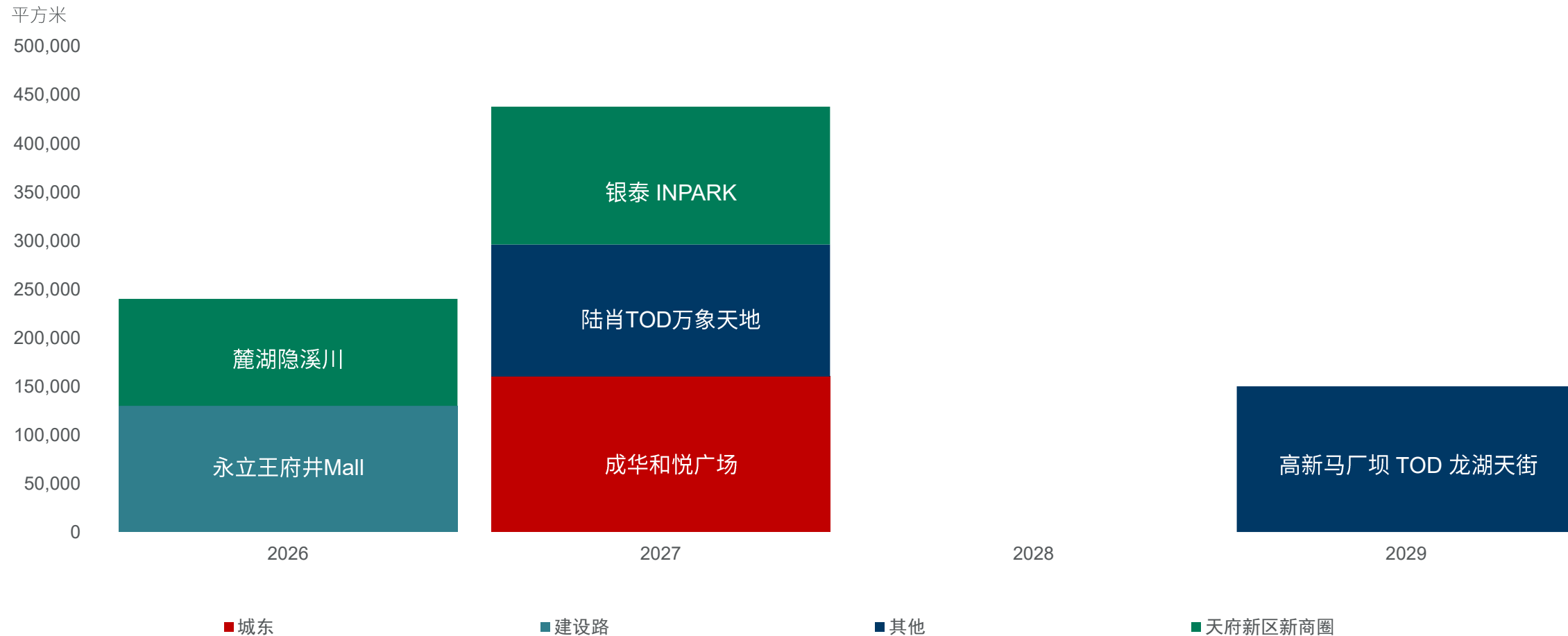
注：“平均租金”指基于使用面积的首层平均租金（元/平方米/月），不包含物业管理费和推广费等。

来源：戴德梁行研究部



成都零售市场

未来供应 (2026-2029)



来源: 戴德梁行研究部

成都零售市场

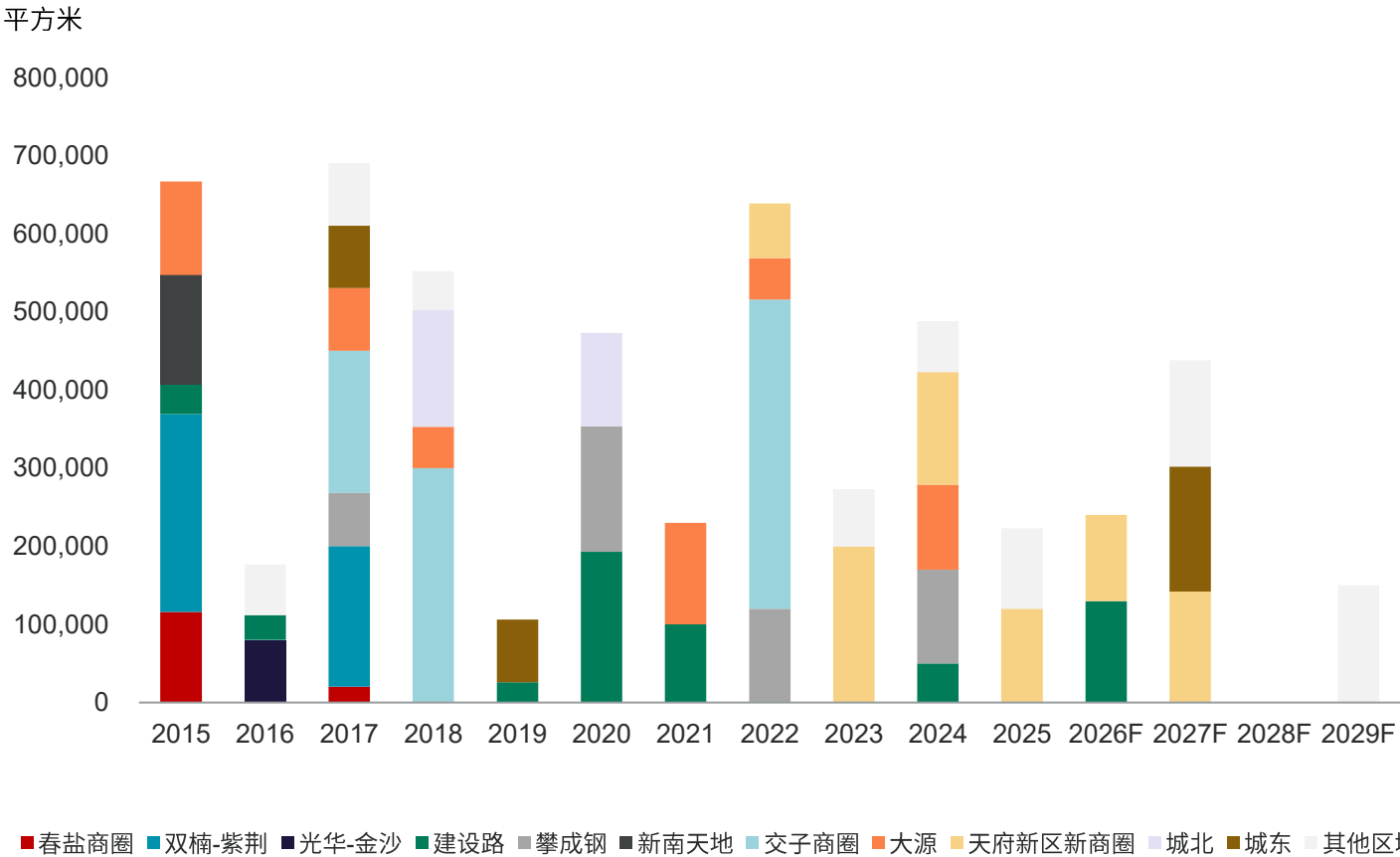
未来供应和租赁成交

主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
太古里	春盐商圈	GRAMiCCi	100
太古里	春盐商圈	君佩	100
万象城	攀成钢	HUNTER	100
万象城	攀成钢	HEAD	80

来源: 戴德梁行研究部

新增供应 (按各区域市场划分)



成都零售市场

市场总结

概况

- 本季度全市未录得新增供应，存量规模维持在8,498,923平方米。虽然本年度预测还将有约24万平方米的新增供应入市，但目前部分项目进度缓慢，预计入市时间还将推迟。
- 虽然一季度有春节加持，但市场竞争激烈，为应对竞争压力，部分项目在租金及免租期等方面提高灵活度，以提升对品牌的吸引力，从而导致全市租金环比下降0.55%至581.79元/平方米/月。市场环境承压，品牌更迭速度加快，项目调场频率也明显升高，导致本季度全市空置率环比上涨0.15个百分点至8.83%。
- 本季度连卡佛成都IFS门店闭店，随着品牌直供与电商渠道发展，“信息差”优势持续缩小，消费选择更加多元，依赖独家选品与渠道稀缺性的传统买手百货模式竞争力正在逐渐减弱。未来零售市场将向运营更灵活、业态更丰富的模式转变，但具备清晰定位与差异化体验的买手店仍具生存空间。

展望

- 近年来宠物饲养人数不断增加，带动宠物相关消费持续活跃，“它经济”逐渐成为新的消费增长点。随着宠物服务、零售及社交场景不断丰富，相关业态在商业项目中的占比有望进一步提升，并为商业市场带来新的客流与消费动力。
- 在经济环境承压背景下，品牌扩张节奏趋于谨慎，选址决策更加注重经营稳定性与销售确定性，优先布局客流基础稳固、运营能力较强的项目。优质品牌资源向头部项目进一步集中，导致项目间招商难度与经营表现差异逐步扩大。
- 近年来，成都优质零售物业市场中次级商圈成长较快，区域内部分核心项目经营表现稳定，如万象城、大悦城等标杆项目销售规模稳步增长，消费吸引力持续提升。未来成都优质零售物业市场将以春盐商圈、交子商圈为核心，次级商圈为支撑，形成多商圈共同发展的市场格局。





张裕鹏 Gavin Tjong

华西区董事总经理

gavin.yip.tjong@cushwake.com

贾萱 Ivy Jia

华西区研究部主管

ivy.jia@cushwake.com

钟荔 Daisy Zhong

华西区研究部助理经理

daisy.zhong@cushwake.com

中国四川省成都市武侯区人民南路四段三号来福士广场T1 30楼

Tel : +86 28 65705168

www.cushmanwakefield.com.cn



关于戴德梁行

戴德梁行是享誉全球的房地产服务和咨询顾问公司，通过兼具本土洞察与全球视野的房地产解决方案为客户创造卓越价值。戴德梁行遍布全球60多个国家，设有350多个办公室，拥有53,000名专业员工。在大中华区，23家分公司合力引领市场发展。2025年公司全球营业收入达103亿美元，核心业务涵盖估价及顾问服务、策略发展顾问、项目管理服务、资本市场、项目及企业服务、产业地产、商业地产等。戴德梁行致力于“戴领无限超越”，赢得众多行业重磅奖项和至高荣誉。更多详情，请浏览www.cushmanwakefield.com.cn或关注我们的官方微信（戴德梁行）。

免责声明

©2026 戴德梁行。版权所有。本报告中所包含的信息从多个被认为是可靠的来源收集，包括由戴德梁行委托完成的报告。本报告仅供信息参考之用，其中可能包含错误或遗漏；本报告不对其准确性作出任何保证或声明。

本报告中的任何内容均不得被视为CWK证券未来表现的指标。您不应基于此处的观点，购买或出售CWK或任何其他公司的证券。CWK对于基于本报告所包含的信息所购买或出售的证券，概不负责。您在浏览本报告时，即放弃因报告中信息的准确性、完整性、充分性或您使用报告中包含的信息而对CWK以及CWK的关联公司、高级职员、董事、雇员、代理人、顾问和代表提出任何索赔。

Better never settles