

高力季报 | 成都 | 2023年7月13日

## 二季度成交好于预期，但活跃度有所降低

### 市场回顾&建议

- 二季度，成都市甲级写字楼净吸纳量扭负为正，约11,600m<sup>2</sup>。在一定程度上，得益于一季度市场复苏带来良好的客户储备基础。市场表现较好的区域主要集中在东大街、金融城和天府广场，贡献了约40,000m<sup>2</sup>的净吸纳量，成交活跃的行业为金融、专业服务、互联网软件和服务。本季度录得一个位于天府新区的新项目保利天寰入市，新增体量约53,000m<sup>2</sup>，空置率环比上升0.8个百分点，至24.2%，全市甲级写字楼总存量约381万m<sup>2</sup>。
- 租金方面，主要是大源市场部分项目在一季度出现较大面积退租，搬至自用办公楼宇的情况，使得二季度空置面积的去化存在较大压力，故租金谈判空间较大。同时企业更偏向于精装房源，使得二房东租赁活跃，而二房东一般租赁面积较大，租金成本相对较低。本季度，全市甲级写字楼租金环比下降1.2%，至98.5元/m<sup>2</sup>/月。
- 二季度随着市场逐渐回归冷静，成都市甲级写字楼咨询和到访的活跃度有所降低，这在某种程度上影响到二季度的客户储备量，预计也会对三季度的市场成交产生一定影响。但随着国家对于稳市场促经济政策的进一步显效，市场预期预计会逐渐向好，同时经过第二季度和第三季度的客户储备，甲级写字楼的成交活力预计会在第四季度得到一定程度释放。

	2023年 第二季度	2023年	2024-2026 平均
 <b>需求</b> 二季度租赁需求虽好于预期，但在经济形势进一步明朗之前，市场需求预计仍会保持谨慎，刺激需求的释放也将会是一项长期政策。	11,600 平方米	96,000 平方米	175,000 平方米
 <b>供应</b> 本季度录得一个新项目入市。2023年作为经济复苏的首年，面临的市场环境较为复杂，市场观望情绪亦会在首年更为突出，这在某种程度上会推迟新项目的入市时间，下半年预计新增供应约65,000m <sup>2</sup>	53,000 平方米	118,000 平方米	348,600 平方米
	环比/ 一季度末	同比/ 2023年末	年均增长率 2023-26/2026末
 <b>租金*</b> 需求的谨慎叠加降本增效为企业的主旋律，2023年全市甲级写字楼租金表现预计会承压。	-1.2% 人民币 98.5	2.6% 人民币 98.3	0.1% 人民币 98.0
 <b>空置率</b> 下半年随着需求的累积，预计会在第四季度有一定程度释放，且新增供应压力较小，空置率预计会有所下降。	0.8百分点 24.2%	1.2百分点 21.5%	2.0百分点 27.5%

## 2023年第二季度

各子市场存量（万平方米）、空置率、平均账面租金（元每平方米每月）

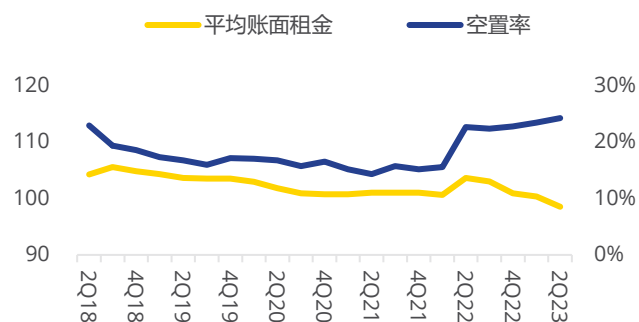
子市场	总存量	空置率	平均账面租金
天府广场	61.2	24.0%	103.5
东大街	86.3	23.0%	100.1
人民南路	21.0	14.1%	104.6
金融城	85.6	19.2%	106.5
大源	55.1	24.2%	106.3
成华	27.8	15.4%	91.6
天府新区*	44.0	46.9%	65.3

### 当季回顾

#### 二季度市场净吸纳扭负为正

- **从需求来看**，本季度净吸纳量为11,600㎡。从成交行业来看，金融、专业服务、互联网软件及服务为本季前三大需求来源。
- **从成交面积来看**，300-500㎡的面积需求扩大，且本季度录得多宗2000㎡以上的大面积成交，相比一季度300㎡以下的企业需求占比40%以上，本季度需求面积有所扩大。其中1000㎡以上的大面积成交主要行业为：金融、专业服务、互联网软件及服务。
- **从租赁动机来看**，降本增效依然是企业的主旋律，本季度租赁动机还是以企业的搬迁和扩租为主，新增租赁需求略显乏力。
- **从成交区域来看**，东大街、金融城和天府广场成交相对活跃，大源子市场二季度仍有部分退租潮，本季度净吸纳量仍为负。

#### 成都甲级写字楼租金（元每平方米每月）&空置率

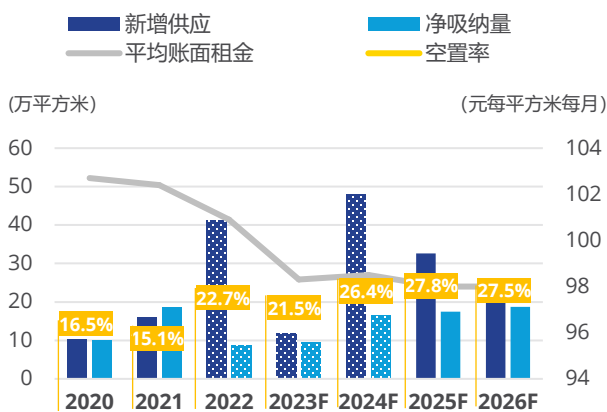


数据来源：高力国际研究部

### 未来展望

- 高质量发展作为未来国民经济的长期发展要求，各行业将从原来高速扩张的节奏进入到结构调整期，进而实现高质量的稳步增长。楼宇经济作为市场经济的晴雨表，在此期间可能会经历一个缓慢发展期，这是经济结构调整必经的一个过程，作为楼宇经济的相关市场主体需冷静看待这个问题，并做好长远准备，以等待经济结构调整后需求的稳步增长。
- 从租金来看，供应压力、需求相对疲软以及企业对成本的敏感度，都将使租金表现承受较大压力。
- 从需求来看，2023年作为经济复苏首年，市场表现相对平稳，未出现爆发式增长，说明现在的市场情绪也更为理性，亦是经济从高速增长迈入高质量发展的市场教育过程。2023年成都市甲级写字楼净吸纳量预计与2022年持平，后将逐步实现增长。

#### 新增供应、净吸纳量、空置率以及平均账面租金



数据来源：高力国际研究部



## 如需更多咨询，请联系：

耿雪峰

董事总经理 | 西南区

+86 28 8658 6288

[keng.geng@colliers.com](mailto:keng.geng@colliers.com)

蒋克难

董事 | 办公楼服务 | 西南区

+86 28 8658 6288

[kyle.jiang@colliers.com](mailto:kyle.jiang@colliers.com)

申雅玲

副董事 | 研究 | 西南区

+86 28 8658 6288

[fiona.shen@colliers.com](mailto:fiona.shen@colliers.com)

---

### 关于高力国际

高力国际（纳斯达克及多伦多证券交易所股票代码：CIGI）是一家领先的多元化专业服务和投资管理公司。凭借在62个国家建立的运营网络，超过17,000位锐意进取的专业人员紧密合作，努力为房地产用户、业主和投资者提供专家意见。

逾27年来，我们的资深领导团队（内部持股比例显著）为股东带来了约20%的复合年度投资回报率。公司年化营收41亿美元，旗下管理的资产总额达510亿美元，更大限度地发挥房地产潜力，助力我们的客户、投资者和员工更快取得成功。更多关于我们如何加速成功的信息，请访问[corporate.colliers.com](http://corporate.colliers.com)，也可扫描二维码，关注官方微信公众号及知乎号：



WeChat



Zhihu

版权所有© 2022 高力国际

本报告中所包含的信息均具有可靠来源。我们已采取一切合理的努力确保信息的准确性，但我们无法完全保证信息准确。对于任何可能不准确的信息，我们不承担任何责任。建议读者在根据本报告中的任何材料采取行动之前，先咨询专业顾问。