

2026年

第三季度成都房地产市场回顾

CBRE



芯片/半导体首次引领科技企业扩张
零售核心商圈加速业态重构
投资年内累计成交额已突破去年

“

”

2026年第三季度，芯片/半导体首次引领科技类**办公**需求扩张，市场深度调整求破局；**零售**核心商圈加速业态重构，存量更新激活市场潜能；**仓储**新增供应持续释放，各板块表现分化；零售和物流支撑**投资**市场热度，年内累计成交额已突破去年。

CBRE世邦魏理仕成都研究部负责人

林晴岚

优质办公楼市场 OFFICE

芯片首次引领科技需求 市场深度调整求破局

2026年第三季度

新增供应

8.4 万平方米

净吸纳量

-1.3 万平方米

空置率

30.3 %

平均账面租金

59.8 人民币/月/平方米

2026年第三季度，成都优质办公楼市场迎来位于天府CBP的甲级楼广汇雪莲天府T3交付，新增办公面积约8.4万平方米。

季内需求修复偏弱，叠加央国企回迁自有楼宇、科技企业战略调整带来集中退租，市场净吸纳量由正转负，录得约-1.3万平方米，其中甲级楼净吸纳量约0.5万平方米。科技企业退租主要源于两类动因：迁入自持物业、降本外迁商务园区，分别占科技类退租面积的42%、27%。值得关注的是，产办物业对传统商办的需求分流态势加深，尤以新川创新科技园表现突出，其依托高性价比载体、政策支持及逐步完善的交通与商业配套，片区已形成约300万平方米存量楼宇与人工智能、新一代信息技术、新医学等产业集群的良性循环，年内持续导入周边板块游戏、系统解决方案等科技企业。

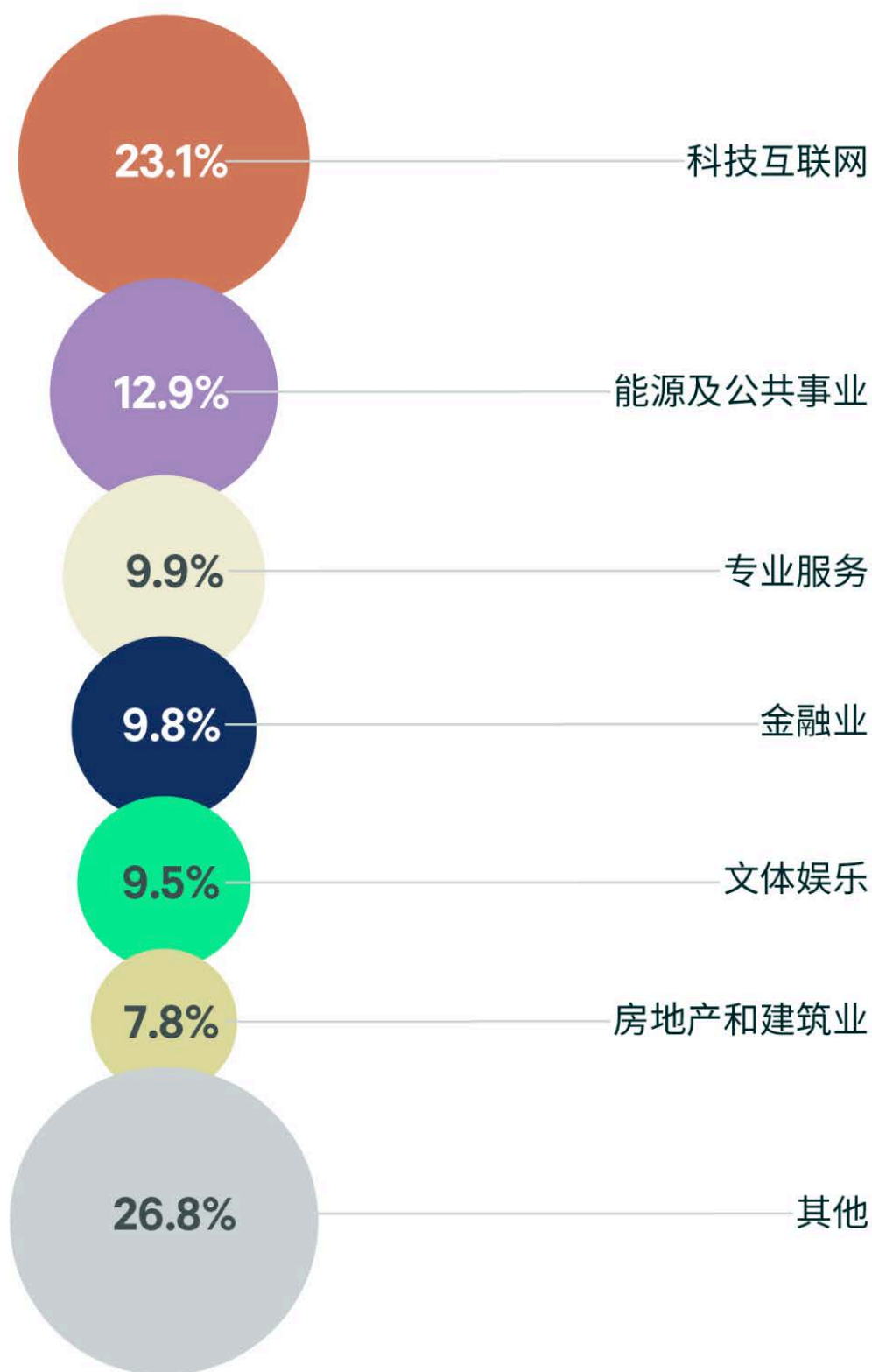
交易类型方面，搬迁继续主导新增交易，占比扩大至69%，新设立与扩租分别仅为22%和8%。至季末，成都优质办公楼空置率环比上升0.7个百分点至30.3%，甲级楼空置率环比上升0.9个百分点至39%。以价换量持续深化，优质办公楼平均租金面价环比下跌3.2%至每月每平方米59.8元，甲级楼平均租金面价环比下跌2.8%至每月每平方米70.1元。与此同时，业主亦通过延长空调运营时间、强化精装修交付服务、增设餐饮配套等多维度举措提升竞争力。

租赁交易按面积分行业看，**科技互联网、能源及公共事业、专业服务**分列前三，占比分别为23.1%、12.9%和9.9%；增量交易方面（新设立与扩租），科技互联网、金融业、能源及公共事业居前，占比分别为28.7%、23.4%和13.5%。具体来看，**芯片/半导体类企业需求增长显著，占比34%，首次领跑科技类企业的扩张**；系统解决方案与平台互联网企业的整合搬迁、扩张亦相对活跃，占比分别为26.2%和15.9%。能源与公共事业需求持续释放，受益于国际能源价格高位、国内新能源产业高速扩容，叠加雅江水电总部落地成都带来的产业集聚效应，**水电公共事业、能源化工企业**加速扩张，占比分别达47.8%和40.9%。专业服务需求主要由**律所**升级换迁支撑，占比62.1%。此外，AI赋能实体产业趋势加深，本季落地多笔**AI短视频、AI文创传媒**租赁交易，带动文体娱乐行业首次跻身需求前五，占比9.5%。

面对持续的存量去化压力，现有楼宇及待入市项目加速破局转型，**“办改酒”和“二房东整租”**本季集中释放，创下阶段性峰值。据统计，本季度录得办公楼改酒店落地案例2笔、在谈案例3笔；二房东整租案例共6笔，合计约21.2万平方米，创历史新高。空间布局上，改造及整租案例主要集中在城东北、传统CBD、大源三大板块。

展望第四季度，**市场供应端主动收缩调整态势明显**，通过延期交付或业态调改实现“自我调节”。预计下季度市场供应回落，将迎来2个新增楼宇，合计约4.8万平方米的新增供应。

市场新租需求主要行业分析 按租赁面积

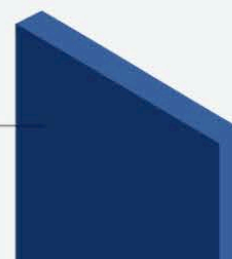


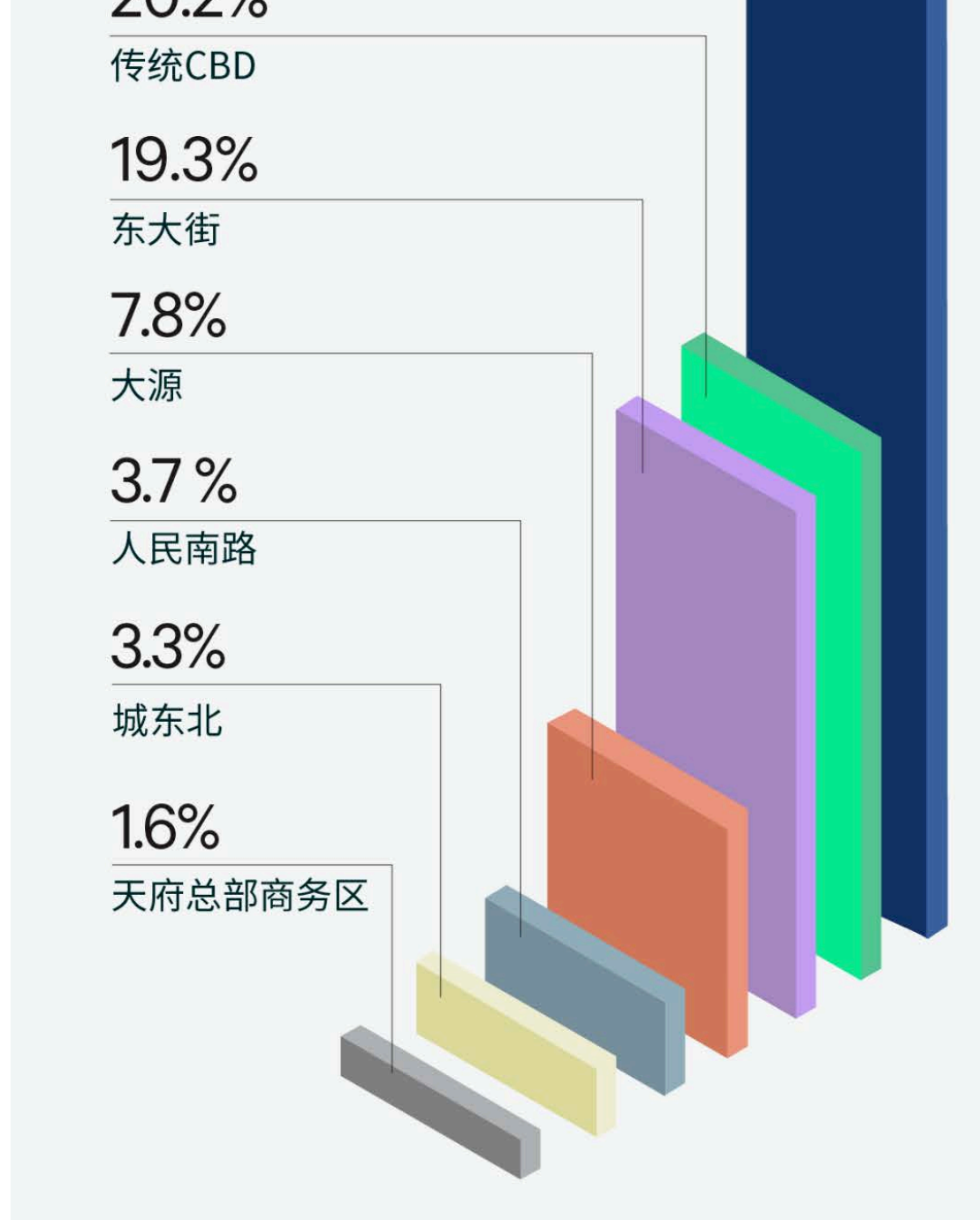
市场新租热点区域分析 按租赁面积

44.1%

金融城

20.2%





“ ————— ”

持续下修的供应预期叠加存量物业调改转型，将助力推动成都优质办公楼市场供需结构再平衡。年末企业启动来年战略布局与年度租赁规划，有望带动成交边际回暖，**金融、科技、能源**仍将是市场扩张主力。**产业升级驱动下，AI、芯片、具身智能等新兴赛道需求韧性持续增强；同时AI持续赋能成都数字文创、消费等优势产业，进一步夯实增量需求。**当前企业选址更趋务实高效，业主需从房源适配、租赁方案优化、配套保障、精细化运营及租户权益维护多维度提升服务

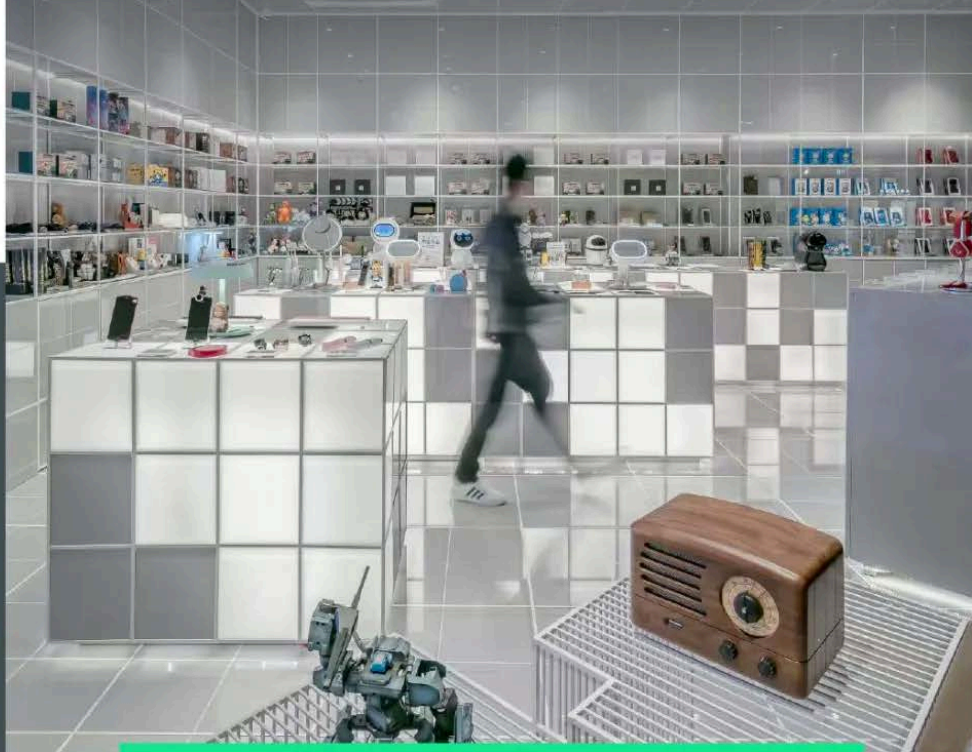
能力，以此增强项目市场竞争力、加速存量去化。



CBRE西南区办公楼租赁交易负责人
黄璐

优质零售物业市场

RETAIL



核心商圈加速业态重构 存量更新激活市场潜能

2026年第三季度

新增供应

0 万平方米

净吸纳量

5.1 万平方米

空置率

8.7 %

首层平均租金报价

331.1 人民币/月/平方米

2026年第三季度，成都零售物业市场无新增供应入市；但头部运营商继续加码，华润于大源板块落定其成都第三座重资产商业项目。着眼需求端，净吸纳量录得约5.1万平方米，环比大幅上升153.4%，驱动来自两端：一是核心商圈主力店腾退改造后全新亮相，叠加域内项目调改带动新品牌集中进驻；二是非核心商圈高空置项目通过大面积生活体验类租户完成铺位回填。至季末，市场空置率环比下降0.5个百分点至8.7%。

具体来看，**核心商圈正在经历深度定位重塑**。伴随奢侈品牌整合门店、聚焦旗舰店的趋势，域内项目同步推进业态调改，重点引入户外运动、设计师品牌、电子产品、古法黄金、潮流品牌等多元品类，发力首店落地、打造大店矩阵。**高奢依旧是商圈压舱石，先锋时尚、运动风尚、年轻潮流与品质生活类业态持续补充，商圈业态结构逐步走向多元立体。非核心商圈则延续分化格局**。头部运营商继续拔高定位，加码品质生活；部分项目受去化压力约束，落地电竞馆、攀岩、宠物生活、家居、医美等数千平方米规模的体验业态填铺。

受此影响，租金分化加剧。头部运营商项目、竞争压力较小的近郊项目租金维持上行；其余项目仍处于定位与业态重构阶段，延续以价换量策略。购物中心首层平均租金报价环比下跌0.8%至331.1元/平方米/月，其中次级商圈跌幅最大，环比下跌1%。

值得关注的是，市场“体验为王、场景升级”趋势加深，**季内运营商加速推进存量商业场景焕新**，共计8座购物中心落地或启动主题化改造。本轮焕新区别于传统翻新，**不再局限于空间重塑与动线优化，更侧重打造差异化非标场景，通过引入复合业态组合，重构场内消费生态**。瞩目案例包括：万象城的“IN-BETWEEN”、武侯大悦城的“悦圈”、龙湖上城天街的“上岛 SO ISLAND”等。

新增需求按店铺数分业态看，**零售业态重回扩张首位，占比56.4%，户外运动、设计师品牌、珠宝配饰、潮流品牌、宠物生活持续拓店**，同时3D打印机、机器人、AI眼镜、运动相机等**智能消费电子**加速扩张。**餐饮业态扩张节奏有所放缓，占比31.3%**，云贵地方菜、咖啡茶饮、轻食简餐、新鲜零食等**刚需及轻量化品类**拓店活跃度较高。**体验业态保持平稳，占比11.8%**，攀岩、网球、电竞、轻医美等**新生活方式**品类持续扩容。

非标商业市场方面，本季度迎来4个新项目开业，包括角落里CorNori，以及城市更新项目水厂1946、东郊记忆北二巷、城隍·潮坊。其中，华润万象生活轻资产项目水厂1946正式亮相，**标志着头部运营商加速布局非标商业领域**。新增项目立足社区客群，深度融入日常消费场景，以沉浸式在地氛围实现客流与消费的自然转化。

展望第四季度，成都零售物业市场将迎来位于龙泉的龙湖驿都天街开业。

零售市场租赁需求分析 按新店数量



19.7%

时尚服饰



10.5%

正餐



9.0%

珠宝配饰



8.5%

电子产品



8.2%

咖啡茶饮



7.7%

简餐



6.9%

运动娱乐



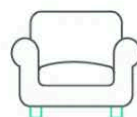
6.4%

户外运动



5.4%

潮玩杂货宠物



4.1%

家具家居

“ ”

成都零售物业市场供需结构持续迭代，供给端以存量创新升级为核心，非标赛道持续吸引头部运营商深耕布局；需求端加速向运动风尚、智能科技、潮流轻奢、品质生活等业态聚集。现阶段，存量更新确立为商业市场核心发展主线，且行业迭代逻辑实现层级跃升，资产改造已跳出传统翻新模式，**依托场景焕新、非标主题营造与复合消费生态构建**，持续激活市场活力。未来，存量提质增效将长期主导市场，运营商通过差异化空间与业态组合适配消费升级，推动城市商圈分层发展与商业价值持续重构。



CBRE华西区战略顾问部负责人
邹丽娟

仓储物流市场 LOGISTICS



新增供应持续释放 各板块表现分化

2026年第三季度

新增供应

8.5 万平方米

净吸纳量

7.1 万平方米

空置率

10.0 %

平均有效租金

17.7 人民币/月/平方米

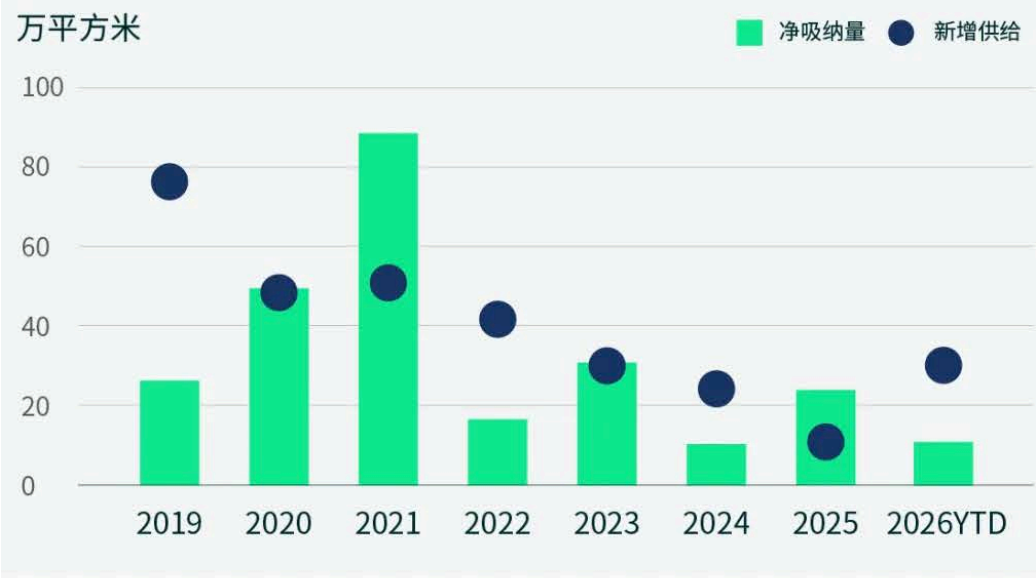
2026年第三季度，成都仓储物流市场迎来双流维双数智化供应链项目竣工交付，新增仓储面积约8.5万平方米。着眼需求端，季内净吸纳量约7.1万平方米，环比微降1.4%、同比下降15.5%；数据表面平稳，但成交结构偏弱：41%的交易集中于单一项目，29%的交易为临租，反映出广谱需求动能不足。季末全市高标库空置率环比上升0.1个百分点至10%；受需求不及预期、新增供应持续释放共同影响，租金环比下跌1.5%至每月每平方米17.7元。

分区域看，**各板块表现分化**。天府空港新增供应集中、区位远离主城，项目普遍以价换量吸引大面积租户，为本季去化最高的区域，但租金跌幅领跑全市，环比下跌5%。双流区位条件优越，但较高租金压制去化节奏，叠加新增供应入市，空置率环比大幅上升8.4个百分点至19.1%，租金跌幅位列全市第二，环比跌4.2%。龙泉市场活跃度相对较高，但增量需求不及预期，域内高标库租户搬迁置换交易居多，租金环比下跌1.5%。青白江为全市唯一动态满租的板块，空置率仅1.5%，租金逆势保持上行。

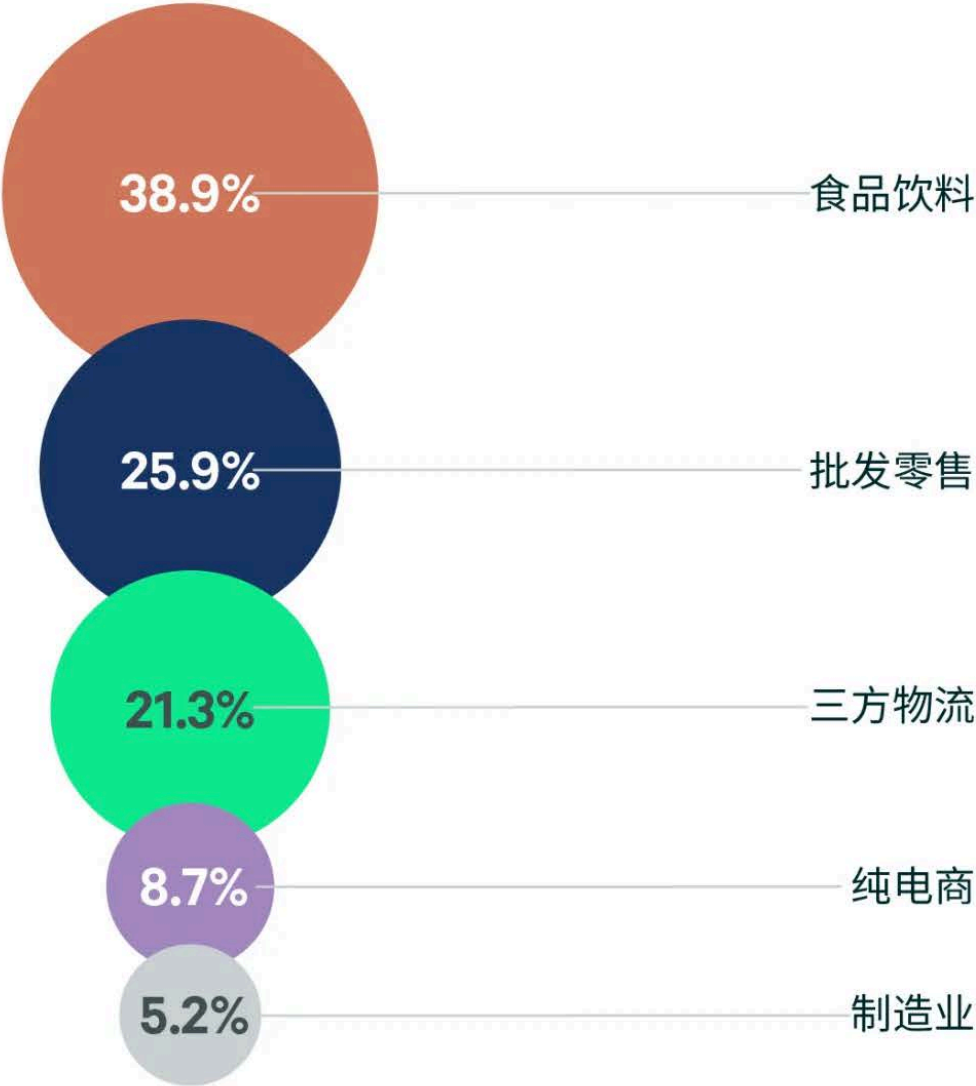
新增需求按面积分行业看，**食品饮料及酒水行业跃居首位，占比38.9%；批发零售占比25.9%**，以商超节假日备货带来的扩租、临租为主。供应链及合同物流、快递零担支撑**三方物流需求，占比21.3%**。同时即时零售、新能源汽车上下游配套保持扩张态势，**电商、制造业需求分别占8.7%、5.2%**。

展望第四季度，成都仓储物流市场供应进一步释放，将迎来2个高标库合计约19万平方米的新增供应。

市场净吸纳量与新增供给表现



市场新租需求分析 按租赁面积



“ ”

2026年成都仓储物流市场迎来大於供应的集中释放

2026年成都仓储物流市场迎来末轮供应的集中释放，短期去化压力明显抬升。年末消费旺季有望带动需求边际改善，消费仍是市场核心支撑，即时零售、刚需品类对应的仓配需求预计维持活跃。与此同时，专业三方物流企业深度嵌入制造、批发零售产业链，将持续托底租赁需求。成都作为具备全国及跨区域集散功能的综合流通枢纽，其都市圈范围有望形成需求高密度承载区。



CBRE西南区董事总经理
谢凌

物业投资市场 INVESTMENT



零售和物流支撑热度 累计成交金额已超去年

2026年第三季度

大宗交易数量

4_笔

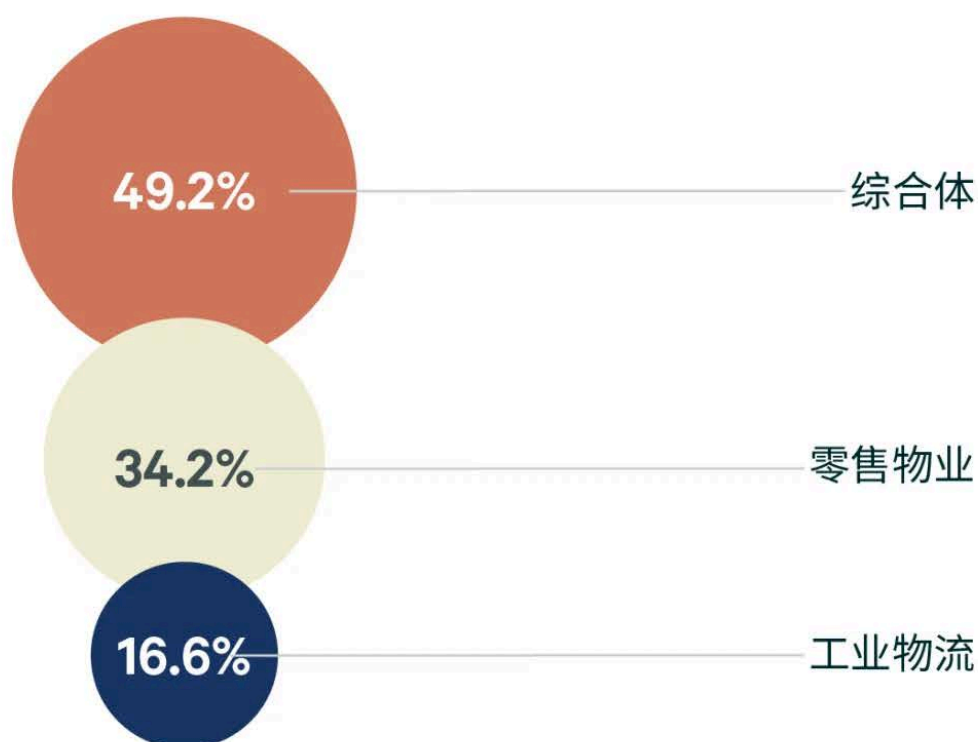
总成交金额

10.5_{亿人民币}

2026年第三季度，成都物业投资市场交易热度维稳，零售和物流两大核心业态托底市场活跃度。录得4笔交易，环比上升300%；总成交金额约10.5亿元，季内成交金额虽环比回落87.6%，但年内累计成交额已突破去年全年金额的6%，整体市场交易热度、投资信心较去年有所提升。从交易结构来看，投资型交易依旧占据市场主导地位，占比达75%。

从板块交易特征来看，在城市存量资产盘活政策持续落地的背景下，核心优质资产加速出清，商业项目多通过法拍、债务处置等不良出清渠道流转。季内市场落地2笔零售物业、1笔综合体的大宗交易，买家以地方国资平台及企业为主，其中包括盐市口商圈原地标级综合体项目，核心商圈存量资产重塑进程提速。此外，产业类物业投资同步活跃，季内录得1笔某不动产基金落地成都中央厨房产业园部分股权收购，产业地产资本化、证券化布局持续推进。

大宗交易物业类型分析 按交易金额



“ ”

基于流动性承压、机构资产优化及企业战略调整等多重因素叠加，更多优质资产进入市场待售，有效拓宽了投资者筛选空间。伴随资产估值逐步回归合理区间、价格适配度持续提升，2026年成都物业投资市场仍将保持稳定的市场吸引力。长期来看，存量盘活政策持续加码，公募REITs持续赋能不动产现金流优化，叠加法拍、不良资产交易赛道持续升温，成都存量商业、产业物业将迎来性价比凸显、长期布局价值凸显的黄金窗口期。



CBRE西南区投资及资本市场部董事
马涛

免责声明

除特别注明或提示，该报告内容仅供客户在双方委托所适用之目的适用。相关信息和内容仅供客户参考之用，不作为唯一决策依据。以世邦魏理仕所知，报告中信息来源真实，准确，合法且无误导，不存在侵犯第三方知识产权的情形。阅读者如参考、使用或依赖报告中包含之信息以及结论，请了解并知晓信息采集，使用以及结论做出过程中的相关假设和前提，以及相应的约束条件以及保留意见。除非协议中另有约定，报告的任何部分不得在未经世邦魏理仕授权的情况下公开或者披露给第三方。世邦魏理仕不对客户和任何第三方使用或依赖以上信息，或者/以及作出商业决策而导致任何损失和费用或导致的任何其他后果承担任何责任。客户违反合同约定将报告提供或者披露给第三方而给世邦魏理仕造成损失的，世邦魏理仕保留追索的权利。

