

武汉

写字楼与零售市场概况

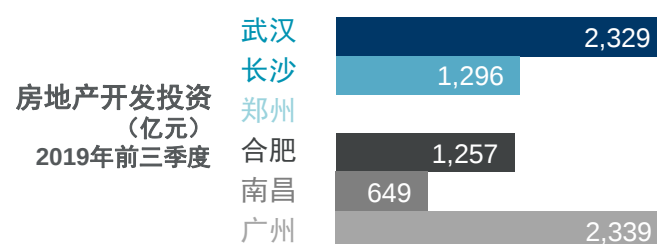
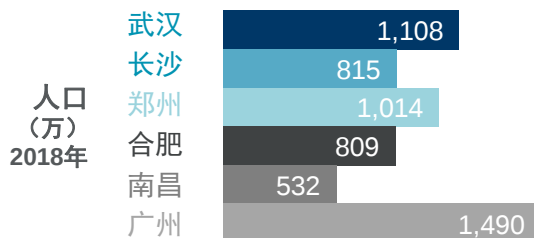
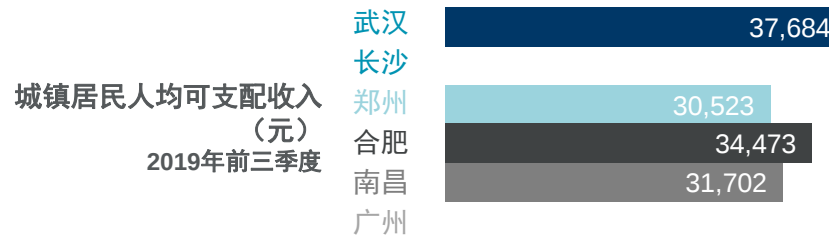
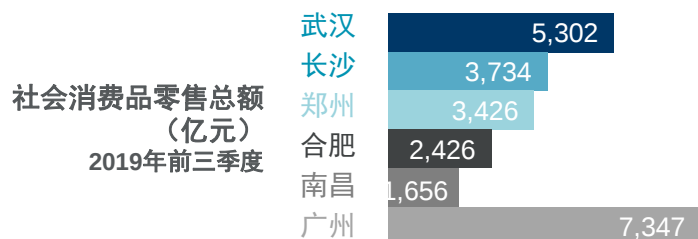
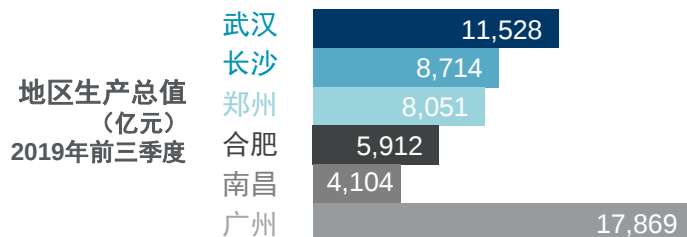
2019 第四季度



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

武汉宏观经济概况



* 中国居民可支配收入按扣除相关税收和
强制性社会保障缴款后的总收入计算。

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 (百万元)	容积率	楼面价 (元/平方米)	地块编号
东西湖	武汉双人青国际文化艺术产业有限公司	2019-10	商服	25,700	130.8	3.0	1,699.42	P (2019) 115
蔡甸	武汉市江岸区蒯斌钢材经营部	2019-10	商服	41,700	40.1	0.8	1,200.7	P (2019) 128
蔡甸	武汉太空城投资发展有限公司	2019-10	商服	214,300	198.3	0.6	1,541.9	P (2019) 129
东西湖	武汉原绿世嘉置业有限公司	2019-10	商服	42,200	151.5	3.0	1,169.0	P (2019) 132
东湖高新	武汉光谷金融控股集团有限公司	2019-11	商服	20,600	129.5	A地块2.4; B 地块3.6	1,842.4	P (2019) 140
武昌	湖北高投资产投资有限公司	2019-11	商服	4,800	124.8	3.2	8,000.0	P (2019) 152
东湖高新	武汉光谷新城地产有限公司	2019-11	商服	23,600	111.1	2.6	1,781.2	P (2019) 154
东湖高新	湖北天尚产业园区服务有限公司	2019-11	商服	6,900	69.6	5.3	1,913.2	P (2019) 157
沌口	武汉融城开创投资发展有限公司	2019-12	商服	116,900	484.0	3.0	1,380.0	P (2019) 174

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 (百万元)	容积率	楼面价 (元/平方米)	地块编号
沌口	武汉融城开创投资发展有限公司	2019-12	商服	93,500	387.2	3.0	1,380.0	P (2019) 176
沌口	武汉融城开创投资发展有限公司	2019-12	商服	93,500	386.9	3.0	1,380.0	P (2019) 178
东湖高新	武汉云盛志和置业有限公司	2019-12	商服	11,300	95.8	2.5	3,430.3	P (2019) 186



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

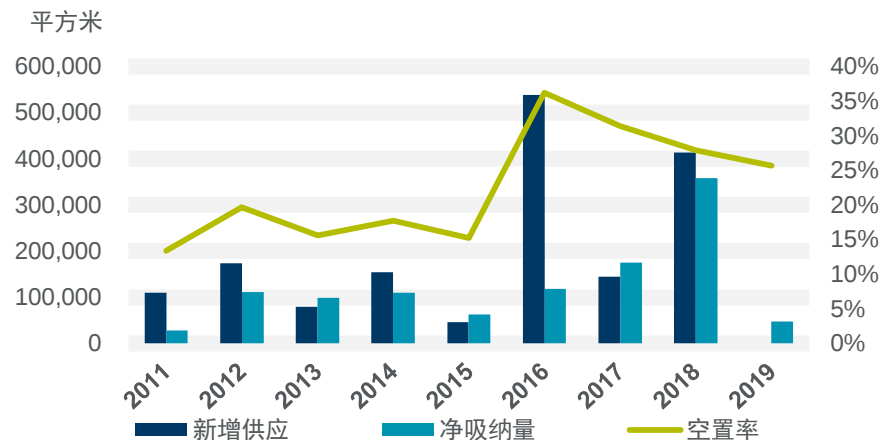
武汉 甲级写字楼 市场概况

武汉写字楼市场

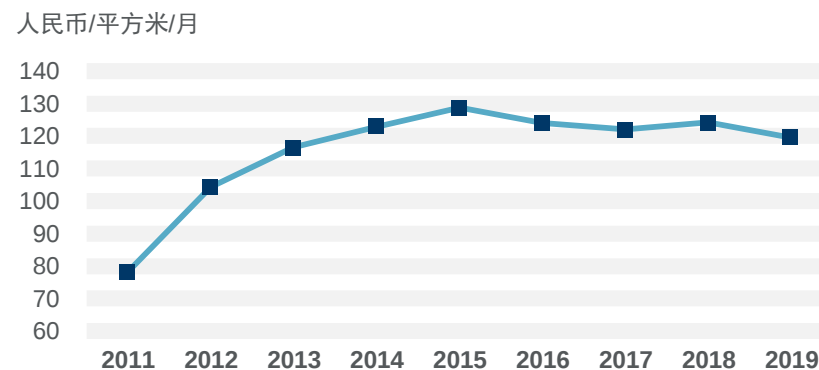
主要市场指标

存量	214.9 万平方米	环比	→
新增供应	0万平方米	同比	↓
平均租金	119.5元/平方米/月	环比	↓
空置率	25.7%	环比	↓
净吸纳量	4.8万平方米	同比	↓
资本估值范围	19,000-24,000 元/平方米	环比	→
预计收益范围	6.0% -7.5%	环比	↓

新增供应, 净吸纳量和空置率



平均租金水平



写字楼市场各区域概况

五大核心区域

总存量: 214.9万平方米, 建筑面积 (4Q 2019)



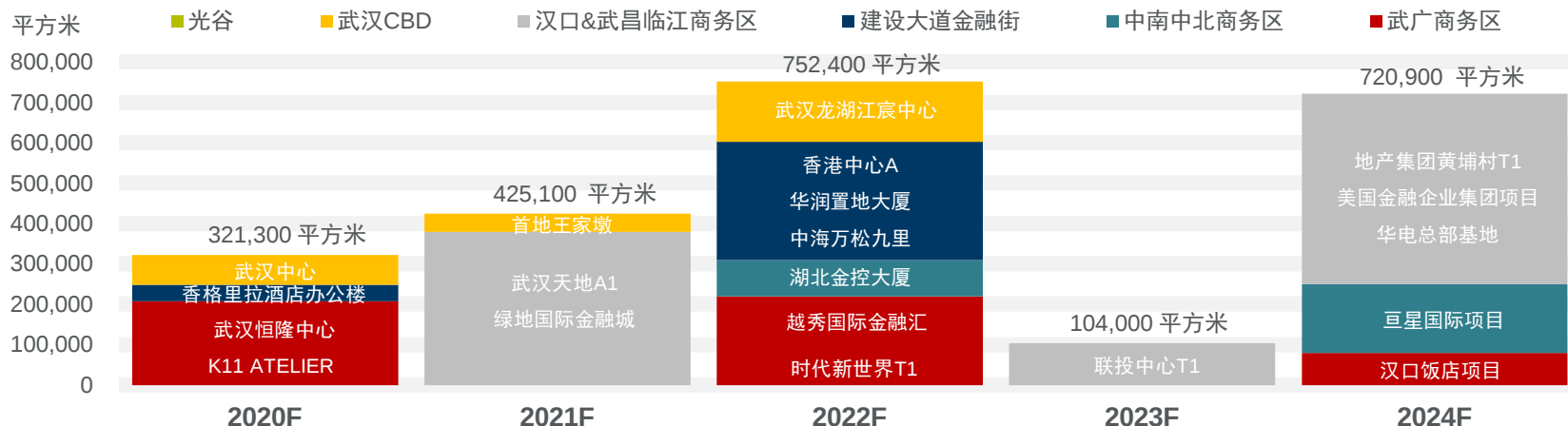
注: “平均租金”指基于建筑面积计算的写字楼租金面价 (元/平方米/月)

来源: 戴德梁行研究部

武汉写字楼市场

未来供应和租赁成交

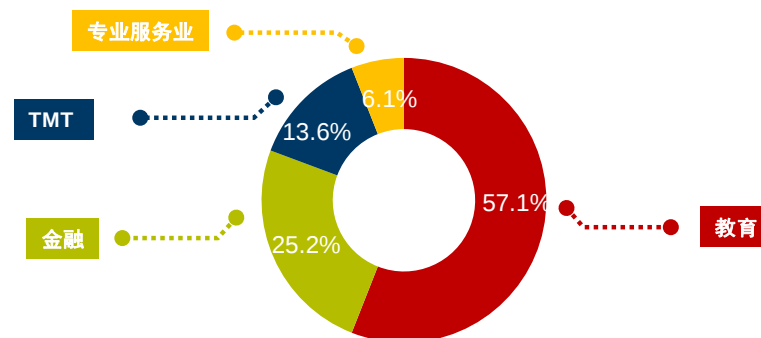
未来供应(2020–2024)



2019年四季度主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
光谷新世界T1	光谷	猿辅导	6,400
保利国际中心	光谷	木仓科技	2,000
新发展国际中心	光谷	叽里呱啦英语	2,000
保利广场	中南中北	南洋商业银行	1,900

2019年四季度租赁成交比例（按产业类型划分）



武汉写字楼市场

市场总结

概况



2019年四季度武汉核心商务区甲级写字楼市场仍未有新增供应，全市优质甲级写字楼总存量维持在214.9万平方米。原本预计将在年内交付的优质甲级写字楼项目纷纷出现推迟为市场现有存量的去化提供了更多的时间。



四季度，为争夺有限的租户，进一步加快去化，武汉优质甲级写字楼业主再度下调租金，截止四季度末全市核心商务区优质甲级写字楼整体租金环比下降约1.0%至119.5元每平方米每月。



租金下调刺激武汉甲级写字楼市场租赁成交持续回暖，四季度武汉五大核心商务区优质甲级写字楼共录得约2.7万平方米的净吸纳量，环比上升约36.4%。空置率降至25.7%，环比下降1.3个百分点。

展望



四季度，来自教育行业的租赁需求表现旺盛，约占四季度五大核心商圈整体成交面积的约57.1%，猿辅导、叽里呱啦英语等知名教育机构纷纷选择搬迁至甲级写字楼。同时，金融行业以占整体成交面积23.1%的比例依然延续上季度的扩张态势。最后，来自TMT和专业服务业的租赁需求组成了剩余19.7%的成交面积。



纵观2019年全年，由于外部经济环境的不确定性和复杂性持续加深，造成市场整体需求较2018年出现较大幅度下降，但部分区域如光谷商务区和汉口沿江商务区，得益于其强大的产业支撑和浓厚的商业氛围，依然保持了远低于市场平均值的空置率。



展望未来，由于2019年多个预计交付项目出现推迟，2020年武汉优质甲级写字楼市场将迎来约32.1万平方米的优质办公空间集中供应，届时无疑会对市场整体租金造成压力，空置率升高。分区域来看，新增供应将主要集中在建设大道、武广以及武汉CBD，因此我们预计武汉各大主要商务区之间的空置率情况将进一步拉开差距出现分化，新增供应较多的商务区内部竞争或将进一步白热化。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

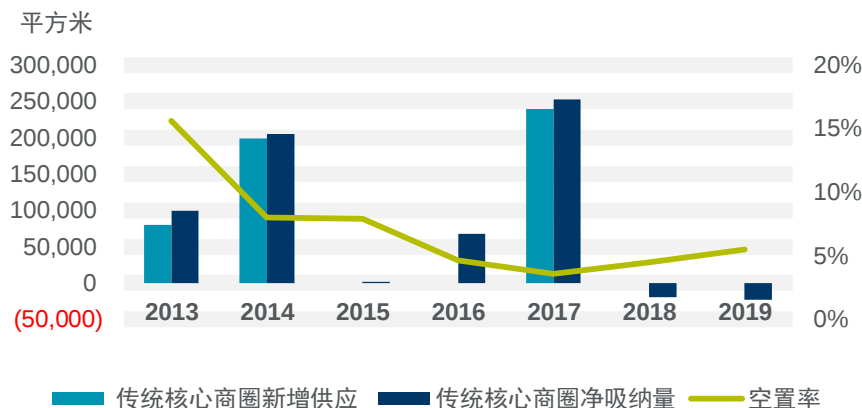
武汉 优质零售 市场概况

武汉优质零售市场

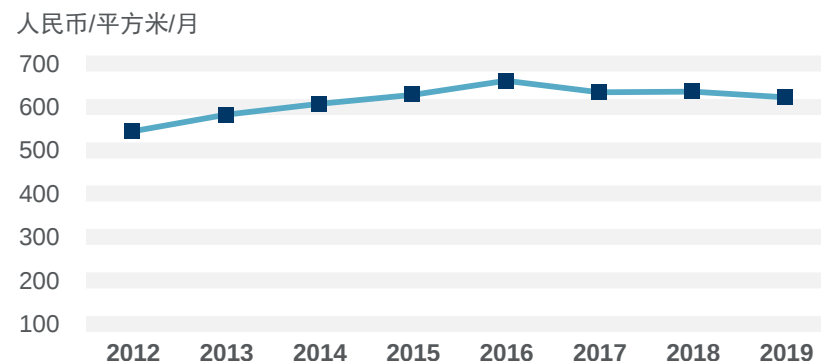
主要市场指标

存量	232.7 万平方米	环比	→
新增供应	0 万平方米	同比	→
平均租金	621.9元/平方米 /月	环比	↓
空置率	5.5%	环比	↓
净吸纳量	-2.3万平方米	同比	↓
资本估值范围	30,000-70,000 元/平方米	环比	→

新增供应, 净吸纳量和空置率



平均租金水平



注: 主要市场指标仅统计四大核心商圈;

平均租金是主要购物中心的首层租金报价的算术平均数, 基于使用面积计算, 不包含免租期、物业管理费和推广费等其他费用。

优质零售市场各区域概况

四大核心商圈

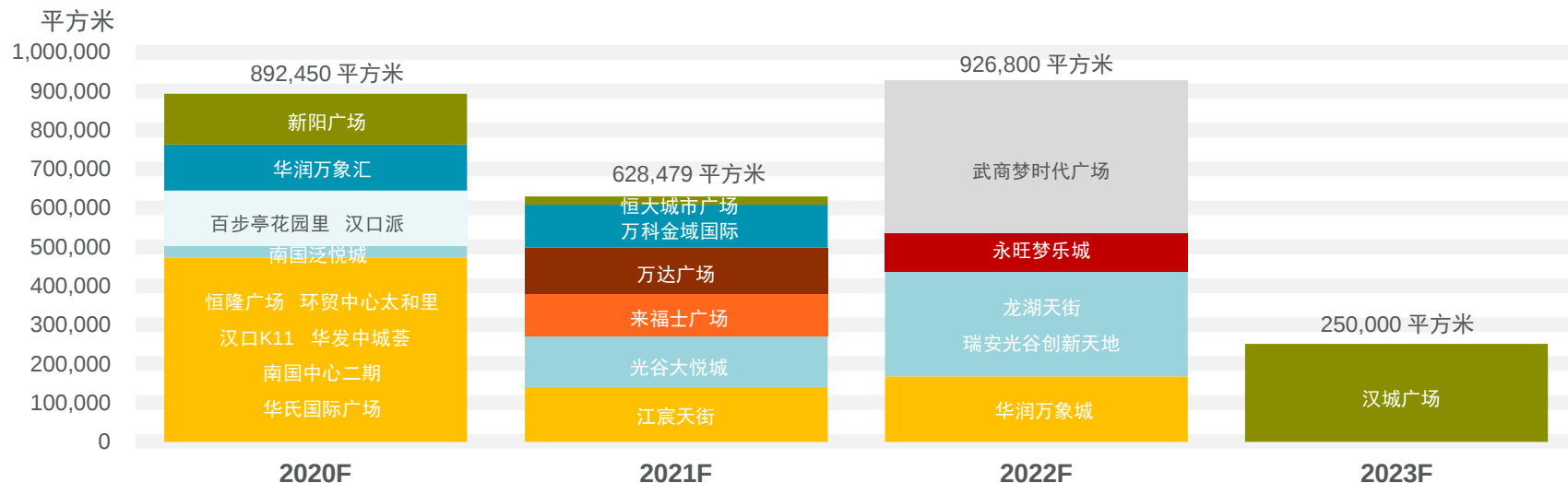
总存量: 232.7万平方米, 楼面面积 (4Q 2019)



武汉优质零售市场

未来供应和租赁成交

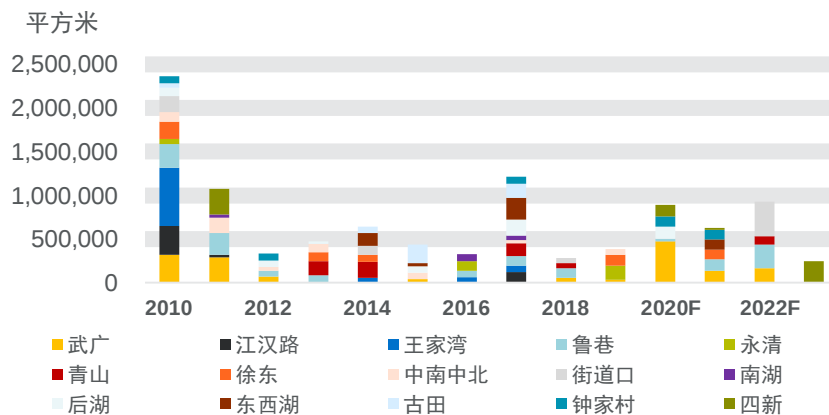
未来供应 (2020-2023)



2019年四季度主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
武汉国际广场	武广	Pop Mart	55
武汉国际广场	武广	Lululemon	75
光谷天地	鲁巷	达尔文口腔	230
保利广场	鲁巷	辛蓉和	250

新增供应 (按各区域市场划分)



武汉优质零售市场

市场总结



概况

2019年第四季度，武昌沿江绿地缤纷城的开业为武汉新兴商圈零售市场带来约12万平方米的新增供应。武汉四大核心商圈四季度未有新增供应，优质零售项目总存量维持在232.7万平方米。



四季度，业态调整、升级改造仍然是武汉核心商圈的主旋律。分商圈来看，江汉路商圈受主街环境升级影响商圈整体空置率有所升高；光谷商圈多个项目为迎接即将到来的节假日消费旺季目前都处于不同程度的业态调整中，也导致商圈空置率略有上升。整体来看，四季度武汉四大核心商圈整体空置率环比下降约0.1个百分点至5.5%。



本季度武汉四大核心商圈首层平均租金录得621.9元每平方米每月，环比下降约1.0%。



展望

2020年武汉商业零售市场预计将将迎来包括南国中心二期、K11、恒隆广场、华发中城荟等在内的约89.2万平方米的新增供应。



从新开业业态来看，四季度餐饮业仍然是新开业率最高的业态，约占四季度核心商圈新店开业总面积的33.2%。其次是儿童和零售类业态，分别约占核心商圈四季度新开业面积的29.1%和28.7%。



2020年，约有52.9%的新增零售面积将供应于武广商圈，预计短期内武广商圈将成为武汉零售市场品牌资源争夺最为激烈的区域。全市来看，明年整体空置率或将出现攀升，整体租金承压。

联系方式

刘小华

华中区董事总经理
暨广州公司总经理
mimie.sw.lau@cushwake.com

黄广平

高级董事
武汉、长沙及郑州公司总经理
adam.gp.huang@cushwake.com

吴凡一

宣传经理
大中华区研究部
maggie.wu1@cushwake.com

袁雪玲

助理董事
华中区研究部主管
shirling.yuan@cushwake.com

胡韵

高级分析师
华中区研究部
cherry.y.hu@cushwake.com

中国武汉市建设大道568号
新世界国贸大厦1座4908-4912
Tel: +86 27 6885 0868
www.cushmanwakefield.com.cn
微信号: DTZ_China

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用，并非对报告中所载市场或物业的全面描述。报告中所引用的来自公告渠道的信息，尽管戴德梁行相信其可靠性，但该等信息并未经戴德梁行核实，因此戴德梁行不能担保其准确和全面。对于报告中所载信息的准确性和完整性，戴德梁行不做任何明示或暗示的担保，也不承担任何责任。戴德梁行在报告中所述的任何观点仅供参考，并不对依赖该观点而采取的任何措施或行动、以及由此引起的任何风险承担任何责任。戴德梁行保留一切版权，未经许可，不得转载。

© 戴德梁行2020年

