

武汉

写字楼与零售市场概况

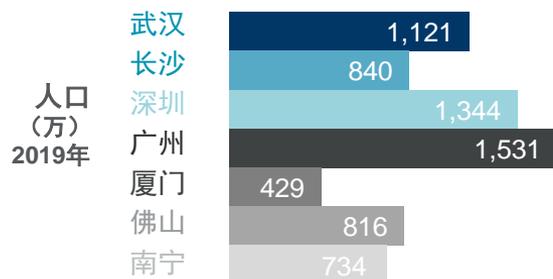
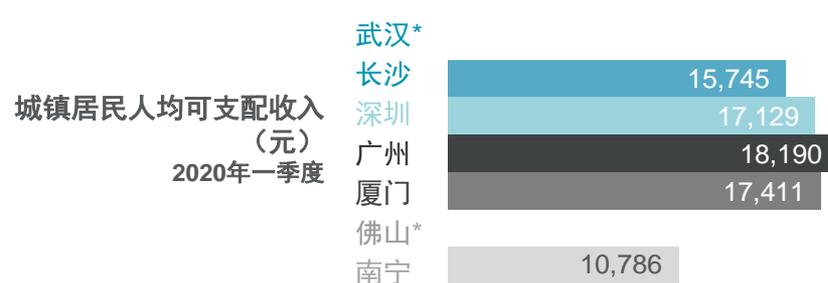
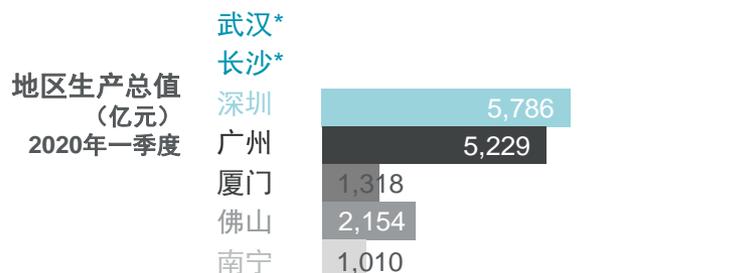
2020 第二季度



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

武汉宏观经济概况



注：*暂无法从公开渠道获取官方数据

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
蔡甸	武汉市轨道交通建设有限公司	2020 - 3	住宅、商服	132,400	1,387.5	住宅1.0-3.2; 商服0.9	3,660.8	P (2020) 004
沌口	武汉经济技术开发区绿岛实业股份有限公司	2020 - 3	商服、公园与 绿地	3,900	12.6	1.52	2,120.4	P (2020) 006
武昌	武汉文泓置业有限公司	2020 - 3	住宅、商服	52,300	2,352.0	4.31	10,434.2	P (2020) 010
汉阳	武汉兴茂置业有限公司	2020 - 3	住宅、商服、 公共管理与公 共服务	220,700	3,241.0	地上3.06、地 下0.09	4,794.4	P (2020) 011
汉阳	武汉兴茂置业有限公司	2020 - 3	住宅、商服、 公共管理与公 共服务	406,400	3,006.0	地上1.46、地 下0.02	5,060.6	P (2020) 012
黄陂	莲明投资管理顾问股份有限公司	2020 - 4	商服	25,000	25.2	0.8	1,260.0	P (2020) 016
江岸	武汉市江岸国有资产经营管理有限公司	2020 - 4	住宅、商服	57,446	2,938.2	4.33	11,812.3	P (2020) 020
硚口	招商局地产(武汉)有限公司	2020 - 5	住宅、商服、 交通运输、公 园与绿地	102,117	5,887.3	3.69	15,624.0	P (2020) 022
蔡甸	武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司	2020 - 5	住宅、商服	84,070	379.9	1.2-2.0	2,259.4	P (2020) 024

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
武昌	武汉清龙置业有限公司	2020 - 5	住宅、商服	43,378	2,928.0	4.8	13,974.8	P (2019) 212
武昌	武汉清龙置业有限公司	2020 - 5	地上: 商服、 公园与绿地; 地下: 商服、 配套停车、设 备用房	地上60,365、地 下 42,130	1,719.3	地上4.3、地下 0.6	6,096.4	P (2019) 213
东西湖	武汉博文雏鹰教育科技发展有限责任公司	2020 - 5	商服	4,400	18.0	0.6	6,598.2	P (2020) 028
沌口	湖北明日之鑫城市建设有限公司	2020 - 5	商服	23,400	80.7	2.5	1,379.0	P (2020) 029
黄陂	武汉市泰元文化艺术发展有限公司	2020 - 5	商服	26,600	59.0	0.6	3,696.7	P (2020) 031
沌口	武汉融首新创投资发展有限公司	2020 - 5	住宅、商服、 卫生、体育	123,000	749.4	2.4	2,556.7	P (2020) 033
武昌	华御汉(武汉)房地产开发有限公司	2020 - 5	住宅、商服、 公园与绿地	40,100	1,949.5	5.2	8,738.0	P (2020) 034
汉阳	中城乐(武汉)文化产业管理有限公司	2020 - 5	住宅、商服	71,800	1,097.0	04B4地块4.0、 04B9地块3.0	4,297.4	P (2020) 035



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

武汉 甲级写字楼 市场概况

武汉写字楼市场

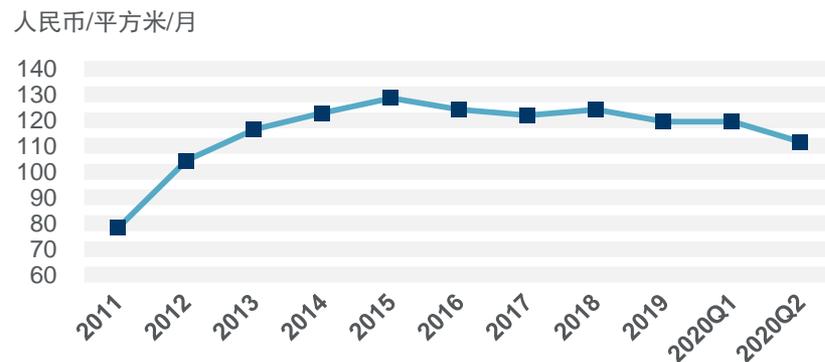
主要市场指标

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	111.5元/平方米/月	环比	↓
空置率	30.8%	环比	↑
净吸纳量	-10.6万平方米	同比	↓
资本估值范围	19,000-24,000 元/平方米	环比	→
预计收益范围	5.6% -7.0%	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 (2Q 2020)



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)

武汉写字楼市场

未来供应和租赁成交

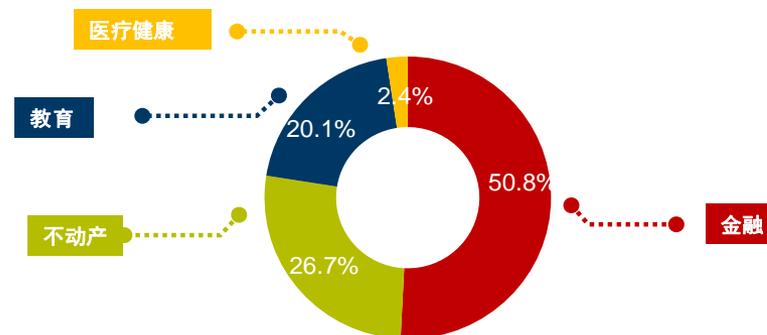
未来供应(2020-2024)



2020年二季度主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
保利文化广场	中南中北	南洋商业银行	1,910
越秀财富中心	武广	新希望地产	731
长城汇T1	中南中北	国信证券	623
卓尔国际中心	建设大道	中梁地产	600

2020年二季度租赁成交比例 (按产业类型划分)



武汉写字楼市场

市场总结

概况



2020年二季度武汉核心商务区甲级写字楼市场没有新增供应，全市优质甲级写字楼总存量维持在214.9万平方米。受新冠肺炎疫情影响，原本预计在上半年交付的优质甲级写字楼项目纷纷将交付时间推迟到年底。



4月8日武汉解封以来，为与租户共克时艰将新冠肺炎疫情影响降至最低，针对现有租户武汉优质甲级写字楼业主纷纷采取免租策略。但新冠肺炎导致的停工停产仍无法避免的造成了一定的租户流失，二季度末武汉甲级写字楼空置率环比上涨5.1个百分点达到30.8%。



新冠肺炎疫情冲击下武汉甲级写字楼市场需求短期内走弱已成必然，疫后甲级写字楼业主普遍采取了更为灵活宽松的租赁条款以加速去化，二季度末武汉核心商务区优质甲级写字楼录得平均租金111.5元每平方米每月，环比下降约6.7%，同比下降约8.3%。

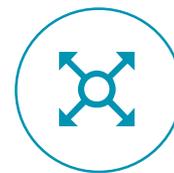
展望



从二季度市场租赁成交来看，来自金融业的租赁需求表现抢眼，约占四季度五大核心商圈整体成交面积的约50.8%，南洋商业银行、国信证券首进武汉。其次是不动产行业和线上教育，分别占整体成交面积26.7%和20.1%。最后，来自医疗健康类企业租赁需求组成了剩余2.4%的成交面积。



分商务区来看，新冠疫情加速武汉核心商务区分化。老牌核心商务区，如武广和建设大道，由于老楼较多且存量和未来供应量较大，租金下行通道进一步打开，空置率爬升显著。汉口&武昌沿江及光谷商务区得益于较好的租户结构和产业支撑，疫情影响有限。中南中北商务区近两年新增项目不多，去化压力适中，疫后表现较为稳定。



短期来看，新冠肺炎疫情对武汉写字楼市场需求的负面影响仍将持续一段时间。截至二季度末，武汉市政府和人民在坚持常态化精准防控新冠疫情的前提下已将主要精力放到社会经济工作上，结合中央一揽子政策支持，随着新冠疫情在武汉得到根本有效和长期的控制，预计下半年市场需求将有所恢复。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

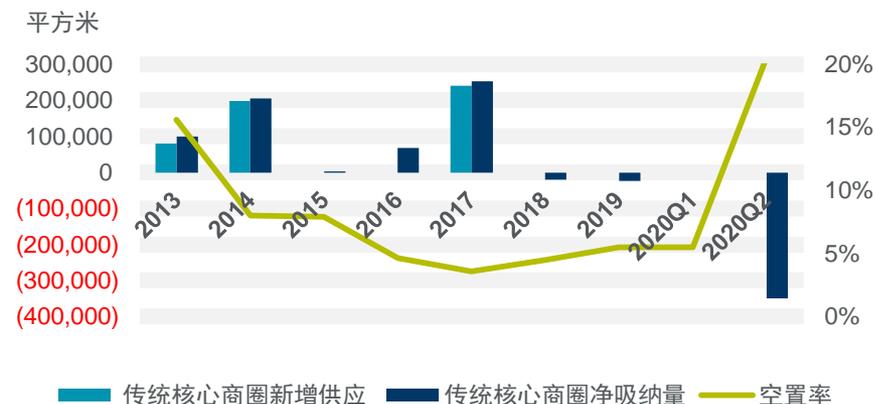
武汉 优质零售 市场概况

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	578.4元/平方米/月	环比	↓
空置率	20.5%	环比	↑
净吸纳量	-35.0万平方米	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 (2Q 2020)



武汉优质零售市场

未来供应和租赁成交

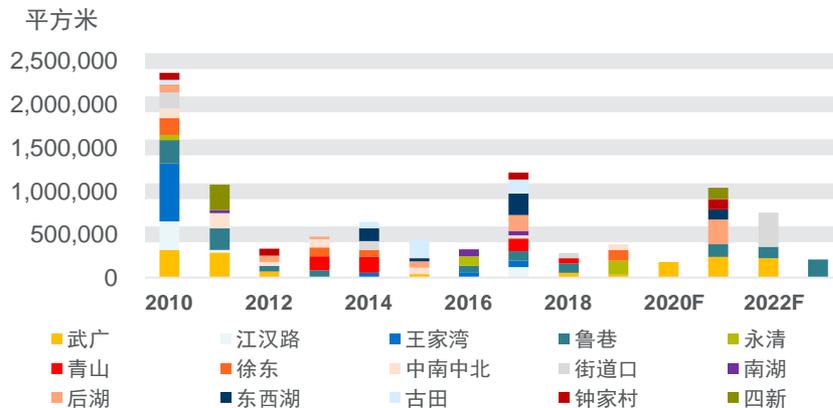
未来供应 (2020-2023)



2020年二季度主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
武汉国际广场	武广	BEBE	135
汉阳人信汇	王家湾	贤合庄	400
楚河汉街	中南中北	FOSS	180
武汉天地壹方	永清	H&M	1600

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

2020年二季度，武汉零售市场未有新增供应。四大核心商圈优质零售项目总存量维持在232.7万平方米。



4月8日武汉解封以来，市内大部分商场在4月上旬迎来重新开业。虽然疫后业主普遍采取了一定的免租策略，但短期内新冠肺炎疫情对实体商业的冲击仍无法避免，解封后的第一个季度末武汉四大核心商圈整体空置率环比上升约15个百分点至20.5%。



本季度武汉四大核心商圈首层平均租金录得578.4元每平方米每月，环比下降约7.0%。

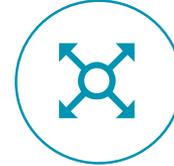


展望

受新冠疫情影响，武汉市在建商业项目工期延迟成为普遍现象。2020年下半年，武汉优质商业零售市场预计将迎来新世界K11和恒隆广场的开业，届时预计将为市场带来约18.0万平方米的优质新增供应。



截至二季度末，虽然各大商圈均已恢复正常营业状态，客流量持续回升，但疫情对实体零售的冲击仍发挥着余韵。从业态来看，儿童类业态例如儿童培训、儿童娱乐类店铺的开业率仍然较低。餐饮业虽已普遍恢复堂食，但堂食客流量仍显著低于疫前，外卖成为目前各大餐饮门店创收的重要方式。



为刺激消费快速复苏，武汉市政府从4月开始陆续向市民投放消费券，以期将疫情对实体零售市场冲击降至最低。6月，“地摊经济”为广大受疫情影响失业的个体商户提供了新的工作机会。整体来看，短期内武汉零售市场仍将处于疫后恢复期的阵痛中。但长期来看随着武汉常态化疫情防控的成功推进、企业复工复产回到正轨，消费需求的恢复将只是时间问题。

联系方式

程家龙

华南区董事总经理

jialong.cheng@cushwake.com

黄广平

武汉公司总经理

adam.gp.huang@cushwake.com

张晓端

华南及华西区研究部主管

xiaoduan.zhang@cushwake.com

吴凡一

大中华区研究部宣传经理

maggie.wu1@cushwake.com

胡韵

华南区研究部助理经理

cherry.y.hu@cushwake.com

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

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

