

武汉

写字楼与零售市场概况

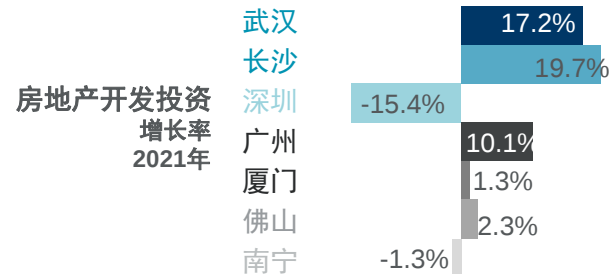
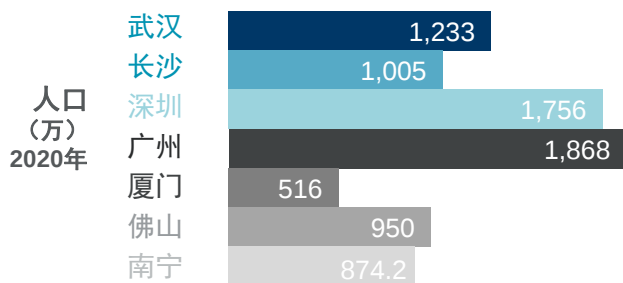
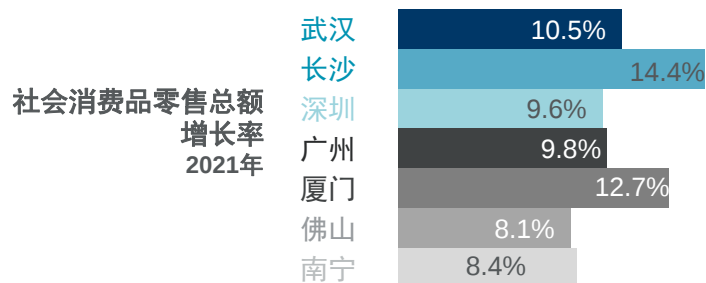
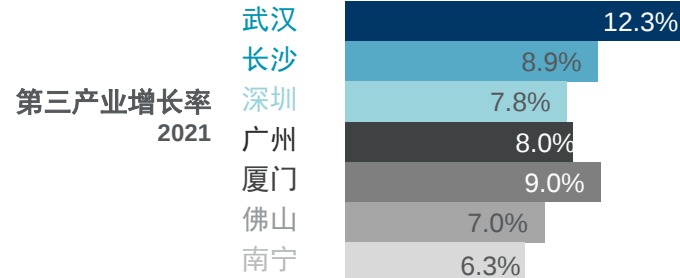
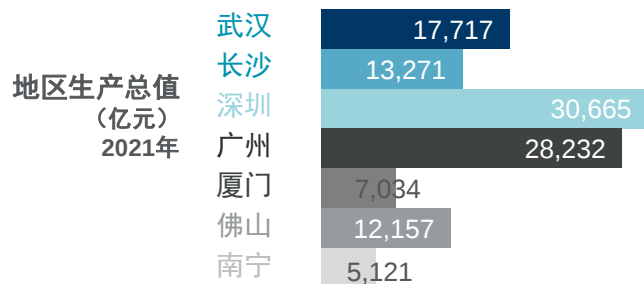
2022 第一季度



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
江岸	中国葛洲坝集团房地产开发有限公司	2021 - 12	住宅、商服	33,334	956.0	2.37	12,101.3	P (2021) 148
青山	武汉楚中置业发展有限公司	2021 - 12	住宅、零售、商业、餐饮、旅馆、商务金融、公园绿地	72,610	1422.4	2.96	6,625.1	P (2021) 152
东湖高新	武汉联投置业有限公司	2021 - 12	住宅、零售、旅馆、餐饮、商务金融	256,835	4727.8	2.49	7,395.3	P (2021) 154
沌口	湖北东木地产有限责任公司	2021 - 12	住宅、商服	184,914	943.1	2.16	2,364.0	P (2021) 156
江夏	湖北康裕健康产业集团有限公司	2021 - 12	住宅、商服、交通服务场站	93,363	1376.5	2.76	5,338.4	P (2021) 161
蔡甸	武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司	2021 - 12	住宅、商服	18,887	140.8	2.38	3,131.2	P (2021) 162
蔡甸	武汉万龙房地产开发有限公司	2021 - 12	住宅、商服	9,317	74.0	3.46	2,298.1	P (2021) 163
黄陂	武汉智华三鑫置业有限公司	2021 - 12	住宅、商业、餐饮	14,522	300.9	5.38	3,851.5	P (2021) 165
黄陂	武汉智华三鑫置业有限公司	2021 - 12	住宅、零售商业、餐饮	11,424	155.6	5.4	2,541.2	P (2021) 166
黄陂	武汉市鑫坤泰置业集团有限公司	2021 - 12	住宅、零售商业、餐饮	9,256	143.2	5.64	2,743.3	P (2021) 167
黄陂	武汉昌索房地产开发有限公司	2021 - 12	住宅、零售、商业、餐饮、商务金融	20,404	252.8	4.5	2,753.3	P (2021) 169
黄陂	武汉市方氏置业有限公司	2021 - 12	住宅、零售商业、餐饮、道路	11,997	127.8	3.55	3,000.0	P (2021) 170

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
黄陂	武汉载源房屋开发有限公司	2021 - 12	住宅、零售商业、 餐饮	12,607	136.0	4.05	2,663.6	P (2021) 171
黄陂	武汉市双凤亭房地产开发有限公司	2021 - 12	住宅、零售商业、 住宿餐饮	26,482	294.0	5.0	2,213.3	P (2021) 172
江夏	武汉庙山投资集团有限公司	2021 - 12	商服	14,915	89.5	3.0	1,998.9	P (2021) 177
武昌	武汉城建瑞臻房地产开发有限公司	2021 - 12	住宅、商服、教 育、公园绿地	204,771	8291.0	2.66	15,246.4	P (2021) 178
武昌	武汉城建瑞臻房地产开发有限公司	2021 - 12	住宅、商服、公 园绿地	102,683	8007.0	4.94	15,777.3	P (2021) 179
武昌	武汉城建瑞臻房地产开发有限公司	2021 - 12	住宅、公园、绿 地	24,927	228.8	3.21	2,860.0	P (2021) 180
东湖高新	武汉维佳置业有限责任公司	2021 - 12	住宅、商务金融、 零售、餐饮	34,981	2184.2	6.23	2,184.2	P (2021) 187
东湖高新	武汉光谷新文化投资发展有限公司	2021 - 12	住宅、商务金融、 娱乐	43,403	656.7	3.26	4,637.7	P (2021) 188
东湖高新	武汉明源云数字科技有限公司	2021 - 12	商务金融	11,151	182.2	6.73	2,429.3	P (2021) 190
沌口	武汉市雄韬氢雄实业有限公司	2021 - 12	商务金融	6,907	88.3	3.5	3,651.9	P (2021) 192
汉南	武汉经开通航卫星产业建设投资有限公司	2021 - 12	商服	170,856	266.5	2.22	702.72	P (2021) 193

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
东湖高新	武汉光谷中心城建设投资有限公司	2021 - 12	住宅、零售、餐饮、旅馆、商务金融	129,782	2,324.9	2.93	6,123.0	P (2021) 194
东湖高新	武汉光谷中心城建设投资有限公司	2021 - 12	零售商业、餐饮、道路运输	215,192	159.1	1.41	523.0	P (2021) 195



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

武汉 甲级写字楼 市场概况

武汉写字楼市场

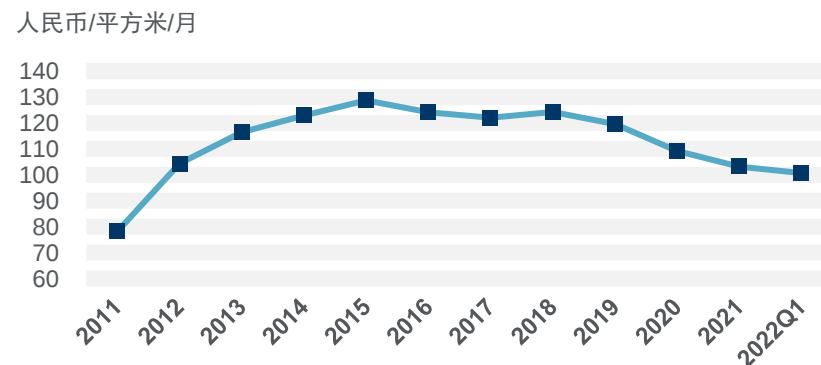
主要市场指标

存量	266.1平方米	环比	↑
新增供应	9.0万平方米	同比	↓
平均租金	100.7元/平方米/月	环比	↓
空置率	35.1%	环比	↑
净吸纳量	4.3万平方米	同比	↓

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: 266.1万平方米, 建筑面积 (1Q 2022)



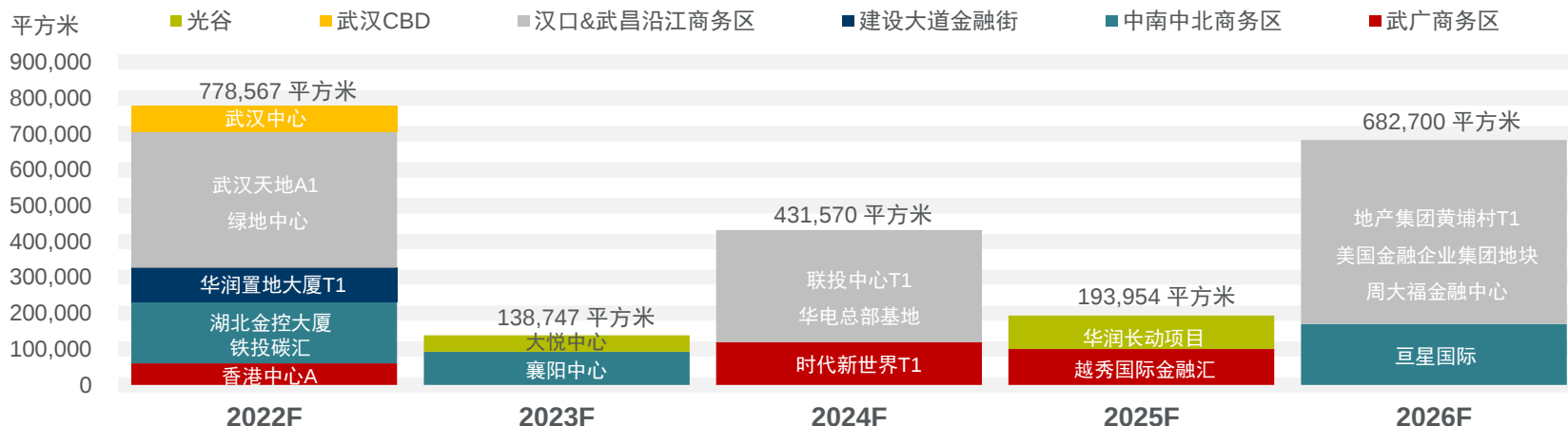
注: “平均租金”指基于建筑面积计算的写字楼租金面价 (元/平方米/月)

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

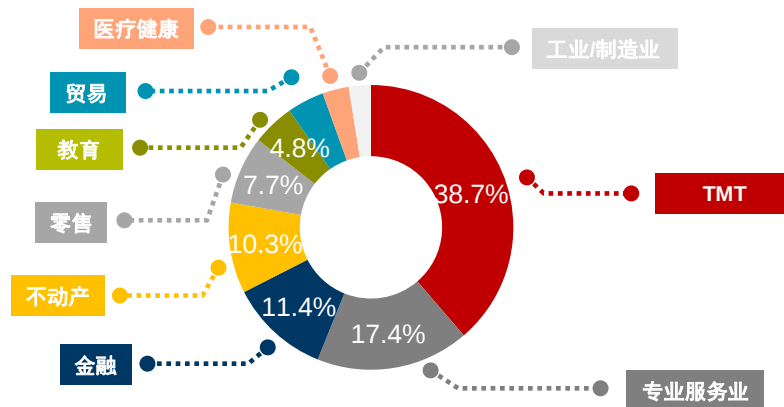
未来供应(2022-2026)



2022年一季度主要租赁交易

项目名称	商务区	租户	面积 (平方米)
保利国际中心	光谷	微派科技	325
恒隆中心	武广	积萃科技	857
首地财富中心T1	建设大道	五矿期货	350
光谷新世界T1	光谷	云鲸智能	2,105

2022年一季度租赁成交比例 (按面积)



武汉写字楼市场

市场总结

概况



2022年一季度，天风大厦的交付为武汉市核心商务区优质甲级写字楼市场带来约9.0万平方米的新增供应，推动全市优质甲级写字楼总存量攀升至266.1万平方米。



连续几个季度的新项目交付，使得武汉核心商务区甲级写字楼平均租金持续承压，2022年一季度全市核心商务区甲级写字楼整体租金环比下降2.4%至每月每平方米100.7元。



2022年一季度五大核心商务区共录得约4.3万平方米的净吸纳量，环比上季度升高约29.7%，同比去年一季度下降约14.7%。同时，优质新项目的交付也推动整体市场空置率环比上升约0.6个百分点至35.1%。

展望



从需求企业类型来看，一季度武汉甲级写字楼市场租赁需求主要来自TMT、专业服务业和金融类企业，分别约占本季度租赁成交面积的38.7%、17.4%和11.4%。



从成交驱动因素来看，升级搬迁是一季度武汉优质甲级写字楼租赁成交的主要驱动因素，约占本季度市场总成交量的50.0%。此外值得注意的是，本季度甲级写字楼大面积成交较上季度有所减少，市场以小面积客户为主。



从未来供应来看，2022年武汉甲级写字楼市场将延续去年的高供应节奏，年内预计市场还将迎来包括武汉天地A1、华润置地大厦T1、香港中心A座等在内的约77.9万平方米优质办公空间的集中交付。短期内市场整体空置率将继续上升，租金承压。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

武汉 优质零售 市场概况

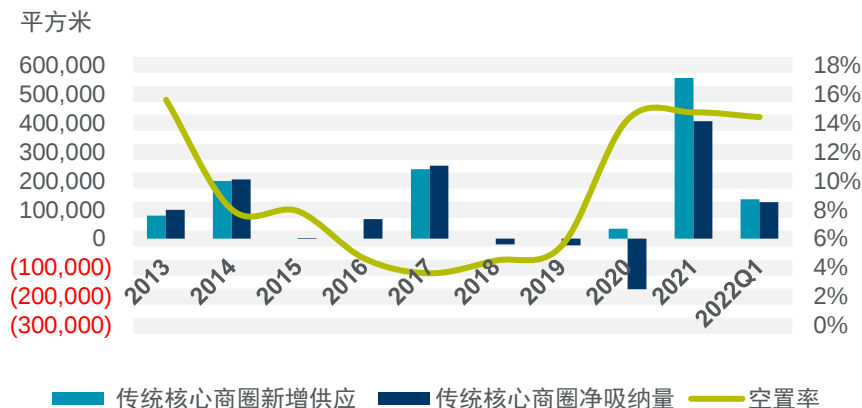
武汉优质零售市场

主要市场指标

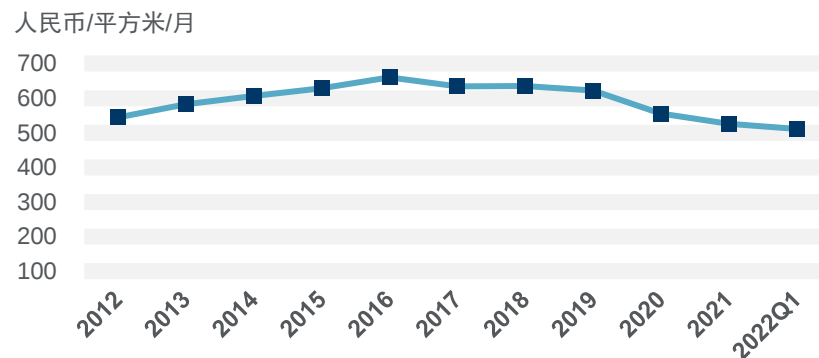
存量	298.7万平方米	环比	↑
新增供应	13.6 万平方米	同比	↓
平均租金	511.1元/平方米/月	环比	↓
空置率	14.4%	环比	↓
净吸纳量	12.6平方米	同比	↓

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。

新增供应, 净吸纳量和空置率



平均租金水平



优质零售市场各区域概况

四大核心商圈

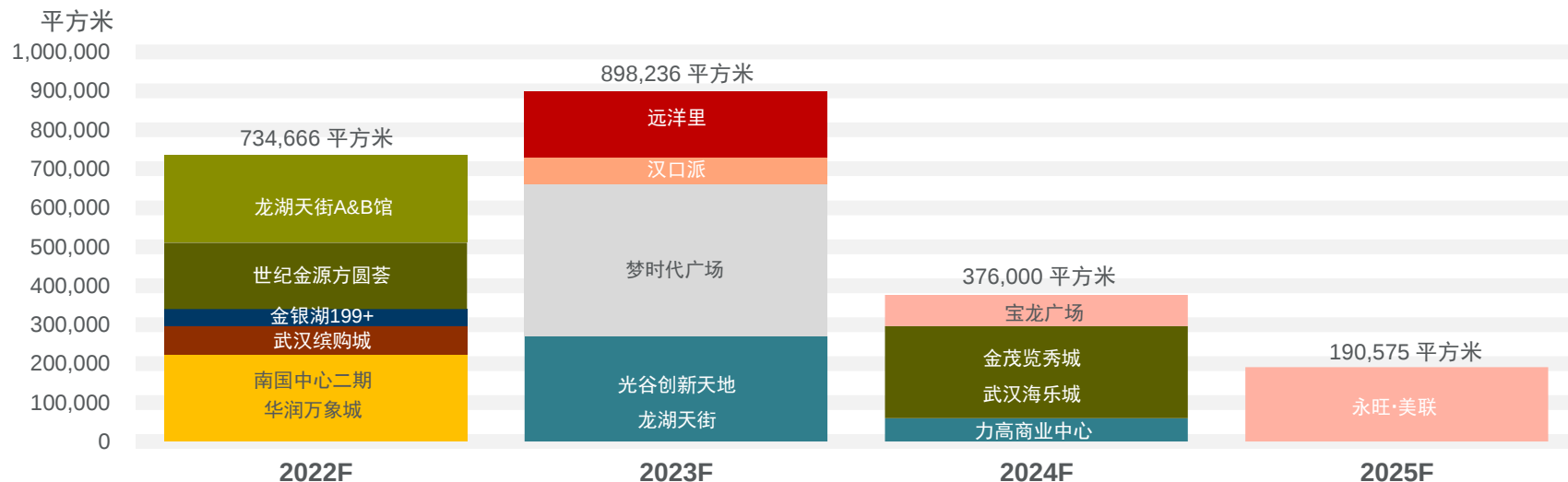
总存量: 298.7万平方米, 楼面面积 (1Q 2022)



武汉优质零售市场

未来供应和租赁成交

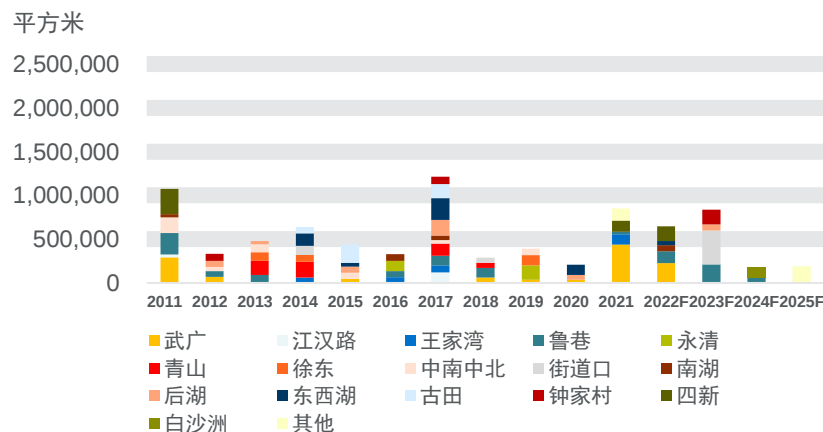
未来供应 (2022-2025)



2022年一季度主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
恒隆广场	武广	CASSINA	450
世贸广场	武广	ZEEKR	300
江宸天街	武广	嘟嘟泰国小馆	250
光谷大悦城	光谷	魔宗烧肉	300

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

2022年一季度，大悦城的开业为武汉市核心商圈优质零售市场带来约13.6万平方米的优质零售供应，四大核心商圈优质零售项目总存量被推升至298.7万平方米。



一季度，武汉各大商圈空置率稳中略降，四大核心商圈整体空置率环比微降约0.3个百分点至14.4%。大悦城的开业推动核心商圈净吸纳量表现良好，四大核心商圈录得净吸纳量约12.6万平方米。



本季度武汉四大核心商圈首层平均租金整体延续上季度的下降趋势，录得每月每平方米511.1元，环比下降约2.9%。



展望

从新店开业情况来看，一季度新开店铺数量较去年四季度有所下降。分业态来看，餐饮超过零售，以占本季度新店开业数量的33.6%成为本季度的主要扩张业态，紧跟其后的是零售和儿童类业态，分别约占本季度新店开业数量的32.9%和15.8%。



本季度迎来开业的大悦城是光谷东地区首个开业的大型购物中心项目，一定层度提升了光谷东片区的整体商业配套设施水平。此外，咖啡点心类品牌在汉仍处于积极扩张态势，包括虎头局、墨茉点心局、不焦虑咖啡、M stand、Lavazza等在内的品牌开店势头强劲。



2022年内，武汉零售市场预计还将迎来包括华润万象城、白沙龙湖天街、世纪金源方圆荟等在内的约73.5万平方米的新增供应。

联系方式

程家龙

华南区董事总经理

jialong.cheng@cushwake.com

张晓端

华南区研究部主管

xiaoduan.zhang@cushwake.com

吴凡一

大中华区业务拓展服务团队传播助理董事

maggie.wu1@cushwake.com

胡韵

武汉研究部助理经理

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2022年

