

# 写字楼



## 季内租赁需求稍有回暖

甲级写字楼市场依然处于调整阶段。

- 2019年第三季度，武汉甲级写字楼市场未迎来新增项目入市，全市甲级写字楼存量维持在185万平方米。
- 三季度，全市甲级写字楼净吸纳量录得近2.5万平方米，租赁需求较上季度有所回暖，但仍低于去年同期水平，同比降幅达78.9%。季内，在新增供应放缓及需求回暖的双重推动下，至季末全市平均空置率水平环比下降1.3个百分点至32.8%。
- 传统金融行业仍保持活跃态势，新增租赁面积占季内总成交三成，达到32.6%。信息技术和房地产建筑行业为另两大需求来源，去化贡献率分别为16.5%和8.5%。
- 区位选择上，武汉中央商务区季内租赁活跃度有所提升，与此同时，企业对配套成熟、交通便利的成熟商务区青睐度不减，建设大道与中农中北路需求表现依然抢眼。
- 三季度，业主持续下调租金预期，租金指数环比下跌0.5%，全市甲级写字楼平均租金跌至每平方米每月人民币117.1元。
- 展望2019年第四季度，市场预计将迎来四个新项目入市，新增供应逾20万平方米。其中，汉阳区域将迎来区域内的首个甲级写字楼项目——光明中心，新项目入市将带动区域整体写字楼品质提升，升级需求逐步释放。
- 由于四季度接近年末，部分企业将放缓租赁进度，年末新增供应的入市，预计将进一步推升全市空置率水平，新旧项目竞争将愈加激烈。

“租金下行促使升级需求释放，净吸纳量较上半年有所增加。但预计第四季度新项目入市将使业主去化压力上升。”

简可，第一太平戴维斯研究部

### 第一太平戴维斯

如需了解更多资讯，  
请联系

市场研究部

#### James Macdonald

高级董事  
中国区  
+8621 6391 6688  
james.macdonald@  
savills.com.cn

#### Ashley Qian

高级经理  
武汉  
+8627 5930 5566  
ashley.qian@  
savills.com.cn

中央管理部

#### Thomas Ng

董事长  
武汉  
+8627 5930 5566  
thomas.ng@  
savills.com.cn

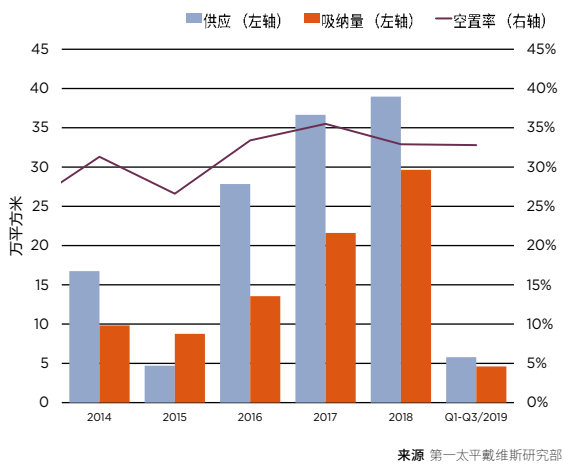
商业楼宇部

#### Shirley Fu

董事  
武汉  
+8627 5930 5566  
shirley.fu@  
savills.com.cn

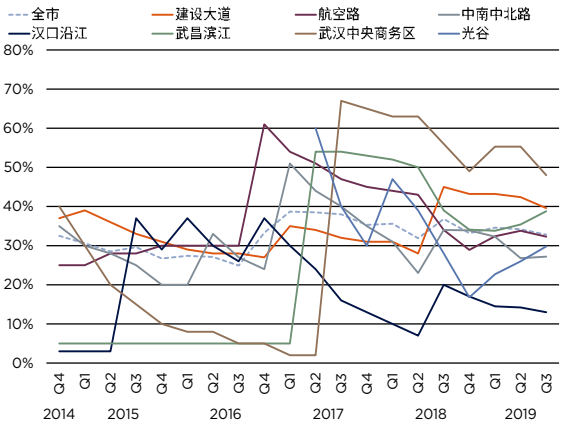
第一太平戴维斯  
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有650多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 武汉甲级写字楼供应、净吸纳及空置率, 2014-Q3/2019



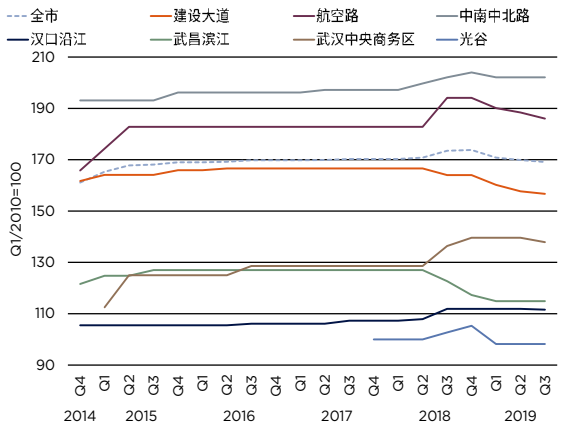
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 各子市场空置率, Q4/2014-Q3/2019



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 各子市场租金指数, Q4/2014至Q3/2019



备注 图表中所有租金指数均始于Q1/2010, 以下子市场例外:  
汉口沿江 - Q4/2011; 武昌滨江 - Q2/2012; 武汉中央商务区 - Q2/2014;  
街道口 - Q4/2014; 光谷 - Q1/2017

来源 第一太平戴维斯研究部

市场概述

2019年上半年, 武汉市实现地区生产总值7,478.9亿元人民币, 同比增长8.1%, 增速分别快于全国、全省1.8和0.1个百分点。其中第三产业增加值4,173.5亿元人民币, 同比增长8.5%。固定资产投资比上年同期增长10.9%, 其中房地产开发投资增长8.8%, 同比加快2.5个百分点。

供应和需求

2019年三季度, 武汉甲级写字楼市场无新增项目入市, 全市存量维持在185万平方米, 市场调整局面持续。

需求方面, 传统金融行业仍保持活跃态势, 新增租赁面积占季内总成交三成, 达到32.6%。信息技术和房地产建筑行业为另两大需求来源, 去化贡献率分别为16.5%和8.5%。经济不确定性使得租户对成本敏感度逐步提升, 而市场去化承压迫使部分业主采取以价换量的租赁模式提升项目出租率。

区位选择上, 武汉中央商务区季内租赁活跃度有所提升, 与此同时, 企业对配套成熟、交通便利的成熟商务区青睐不减, 建设大道与中南中北路表现依然抢眼。从资金来源来看, 中资企业新增租赁占比超九成。租金下行促使企业升级需求持续释放, 升级类型占新增需求的41.4%。经济不确定性使企业的决策周期拉长, 进一步整合资源, 使得企业搬迁需求进一步下降, 仅占总体成交的6.4%。

空置率和租金

季内全市甲级写字楼净吸纳量录得近2.5万平方米, 租赁需求较上季度有所回暖,

但仍低于去年同期水平, 同比降幅达78.9%。在新增供应放缓及需求回暖的双重推动下, 至季末全市平均空置率水平环比下降1.3个百分点, 至32.8%。同期, 租金指数环比下跌0.5%, 全市甲级写字楼平均租金跌至每平方米每月人民币117.1元。

航空路商务区现有项目较为老旧, 为持续吸引租户, 业主不断下调租金预期, 租金指数下跌1.3%, 降幅最大。预计第四季度该区域将迎来K11项目入市, 届时将释放租户搬迁升级需求。

武汉中央商务区自2017年下半年起陆续有新项目入市, 业主去化压力增加促使租金下调, 季内租金指数下跌1.2%, 仅次于航空路商务区。空置率环比下降7.2个百分点, 在各子市场中降幅最为明显。

光谷商务区的租赁活动在各个子市场中最为活跃, 租金保持坚挺, 但该区域的租赁需求主要来自于初创型企业。受宏观经济下行影响, 租户调整最为积极, 使得该区域空置率上升3.8个百分点。

市场展望

2019年第四季度, 市场预计将迎来K11、香格里拉二期写字楼、武汉环贸中心A座和光明中心入市, 新增供应逾20万平方米。其中, 光明中心将是汉阳区域的首个甲级写字楼项目, 该项目的入市将带动该区域写字楼品质有所提升, 促进区域内租户升级需求地释放。

由于四季度接近年末, 部分企业将放缓租赁进度, 年末新增供应的入市, 预计将进一步推升全市空置率水平, 同时新旧项目竞争亦将愈加激烈。

表1: 租赁成交案例精选, Q3/2019

租户	行业	项目	商务区	承租面积 (平方米)
中国人寿	金融	长城汇T1	中南中北路	5,000
百年人寿	金融	泛海创业中心	武汉中央商务区	3,000
昆仑商用飞机有限公司	制造业	福莱中心	武昌滨江商务区	2,000
大悦城控股华中区域公司	房地产	平安金融中心	汉口沿江商务区	1,200

来源 第一太平戴维斯研究部