



## 首店经济支撑租金平稳上涨

存量项目调整频繁，租赁需求稳定。

- 2019年1-6月，武汉市实现社会消费品零售总额3,502.9亿元人民币，同比增长9.0%，增速比第一季度回落0.1个百分点。
- 第三季度，武汉零售物业市场未迎来新增项目入市，现有项目调整积极，录得位于江汉路商圈的中心百货闭店改造。截至季末，全市零售物业市场存量下降至610万平方米。
- 需求方面，武汉经济活力吸引品牌落户，首店频开；网红茶饮品牌持续在武汉布局。
- 季内美妆护肤品牌表现活跃，多个品牌扩张或设立首店；零售品牌在地标项目中频设快闪店吸引消费者。
- 第三季度，全市购物中心租赁表现平稳，空置率保持在6.2%。其中，核心商圈租赁活动表现活跃，空置率环比下降0.5个百分点至6.5%。次级商圈进入品牌调整阶段，空置率环比微幅上涨0.3个百分点至7.6%。
- 全市购物中心租金微幅上涨，首层平均租金同样环比上涨0.3%至每平方米每月331.4元人民币。其中，新兴商圈上涨幅度最高，首层平均租金环比上涨0.5%至每平方米每月290.3元人民币。
- 展望2019年第四季度，武汉零售物业市场将迎来绿地606缤纷城开业。该项目位于武昌滨江商圈，项目的开业将有望提升商圈内的商业氛围。

“本季度武汉零售物业市场租赁活跃，多个品牌开设武汉或华中首店，为市场注入新的活力。同时，个别项目闭店改造，市场竞争愈发激烈。”

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

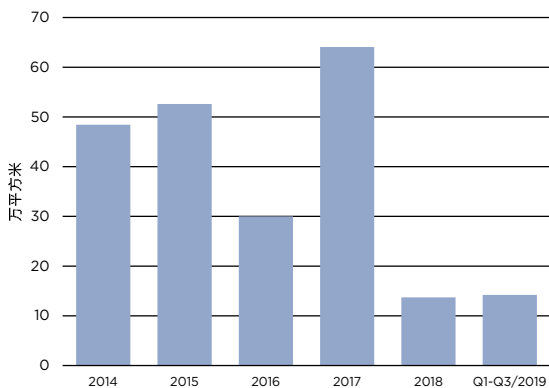
**Thomas Ng**  
董事长  
武汉  
+8627 5930 5566  
thomas.ng@  
savills.com.cn

零售部

**Yingbo Huang**  
高级董事  
武汉  
+8627 5930 5566  
yingbo.huang@  
savills.com.cn

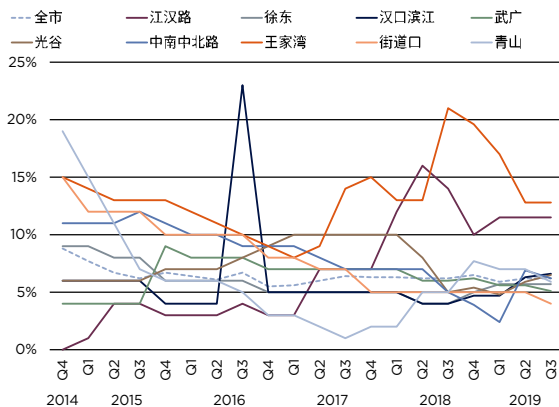
第一太平戴维斯  
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全领域领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有650多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告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

图1: 武汉优质零售物业供应, 2014-Q3/2019



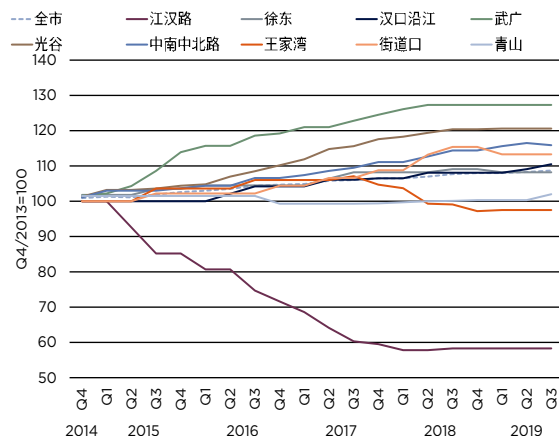
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 各商圈空置率, Q4/2014-Q3/2019



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 各商圈租金指数, Q4/2014-Q3/2019



备注 图表中所有租金指数均始于Q4/2013

来源 第一太平戴维斯研究部

## 市场概述

2019年1-6月, 武汉市实现社会消费品零售总额3,502.9亿元人民币, 同比增长9.0%, 增速比第一季度回落0.1个百分点。其中, 城镇消费品零售额3,271.6亿元人民币, 同比增长8.2%。城镇常住居民人均可支配收入26,271元人民币, 同比增长9.1%。

## 供应与需求

2019年第三季度, 武汉零售物业市场未迎来新增项目入市, 市场持续调整以及现有项目激烈竞争, 引发部分项目更新改造。季内录得江汉路商圈的中心百货闭店改造。截至季末, 全市零售物业市场存量下降至610万平方米。

需求方面, 武汉经济活力吸引品牌落户, 首店频开。华中首家Jordan L1旗舰店在武商广场开业。New Balance旗下生活概念店New Balance 1906在壹方北馆开设华中首店。美国潮牌STARTER在楚河汉街开设武汉首店。丹麦家居品牌HAY武汉首店在壹方南馆开业。PureH2B津梁生活分别在武汉国际广场和壹方北馆设立武汉首店及第二家门店。长沙知名餐饮品牌壹盏灯在宜家荟聚购物中心开设阜外首店。

网红茶饮品牌持续在武汉布局。继第二季度在汉街万达广场开出首店后, 乐乐茶又陆续在永旺梦乐城经开店和永旺梦乐城金桥店开出两家门店, 完成武汉三镇全布局。喜茶在武汉天地开设汉口首家、武汉第二家热卖店, 此外, 该茶饮品牌在新世界百货国贸店和K11 Selected接连开出新门店。

美妆护肤品牌季内活跃。黛珂、茵芙莎分别在群光广场开设武汉第二家门店。兰蔻在武商广场开设武汉首家菁纯概念店。怡丽丝尔武汉首店在大洋百货光谷店开业。

国际零售品牌以快闪店形式吸引顾客眼球。Canada Goose武汉首家限时官方快闪店在武汉国际广场揭幕。此外, Jimmy Choo“璀璨型走”限时体验展也在武汉国际广场举办。

## 空置率与租金

整体来看, 全市购物中心租赁表现平稳, 空置率保持在6.2%。租金微幅上涨, 首层平均租金同样本环比上涨0.3%至每平方米每月331.4元人民币。

其中, 核心商圈租赁活动表现活跃, 空置率环比下降0.5个百分点至6.5%。受季节因素影响, 首层平均租金环比微幅下跌0.2%至每平方米每月438.0元人民币。

次级商圈进入品牌调整阶段, 空置率环比微幅上涨0.3个百分点至7.6%。首层平均租金稳步上扬, 环比上涨0.3%至每平方米每月317.3元人民币。

新兴商圈租赁表现平稳, 空置率保持在5.0%, 首层平均租金上涨至每平方米每月290.3元人民币, 环比上涨0.5%。

## 市场展望

展望2019年第四季度, 武汉零售物业市场将迎来绿地606缤纷城开业。该项目位于武昌滨江商圈, 项目的开业将有望提升商圈内的商业氛围。零售项目将更加注重消费者体验, 打造浸入式的购物环境。

表1: 主城区未来购物中心项目, Q4/2019

项目	商业面积 (平方米)	类型	商圈
武汉绿地缤纷城	120,000	购物中心	武昌滨江

来源 第一太平戴维斯研究部