

存量租户升级搬迁带动市场去化

科技互联网和服务业租赁延续活跃趋势。

- 2024年第二季度，武汉甲级写字楼市场连续三个季度未录得新增供应入市，为存量市场去化提供契机。截至季末，全市甲级写字楼市场存量维持在292.1万平方米。
- 二季度市场仅录得5,700平方米净吸纳量，环比一季度下降25.9%。上半年累计去化量1.3万平方米，同比超过七成。行业分析上看，服务业延续活跃扩张趋势，行业占比达到22.8%，上半年行业累计占比达到28.5%，位列首位。
- 租金下滑趋势延续，为企业升级办公场所及搬迁提供良好的商务条件。2024年上半年，企业升级以及搬迁的租赁需求合计占比达到66.9%。需求面积上，2024年上半年，小于300平方米的企业个数占比达到63.4%，同比上升超过10个百分点，而大于1,000平方米的企业个数占比则表现出持续下跌的趋势。
- 截至2024年二季度末，全市甲级写字楼平均空置率环比微降0.2个百分点，同比下降0.6个百分点，至38.8%。截至季末，甲级写字楼平均租金录得每平方米每月86.4元，租金指数同比下跌8.5%。
- 2024年下半年，受工程进度及项目预招商效果等影响，全年新增供应预计约为10.4万平方米。年内为市场存量去化的有利时点。

“2024年二季度，武汉甲级写字楼市场未录得新增供应，为存量市场提供去化契机。服务业租赁需求持续活跃，带动空置率水平轻微下行至38.8%。年内市场新增供应将同比放缓，空置率预计将稳步下滑，但租金仍将处于下行空间。”

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

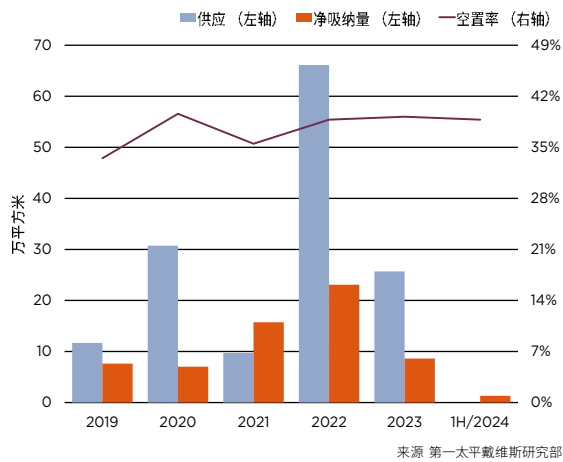
Ashley Qian
高级经理
武汉
+8627 5935 8555
ashley.qian@
savills.com.cn

商业楼宇部

Shirley Fu
董事
武汉
+8627 5935 8555
shirley.fu@
savills.com.cn

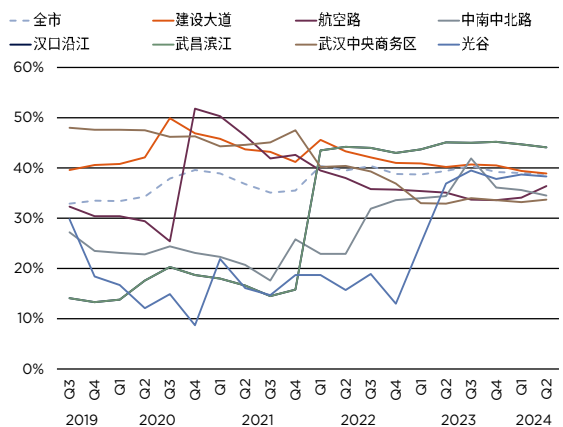
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全领域领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 武汉甲级写字楼供应、净吸纳及空置率, 2019至1H/2024



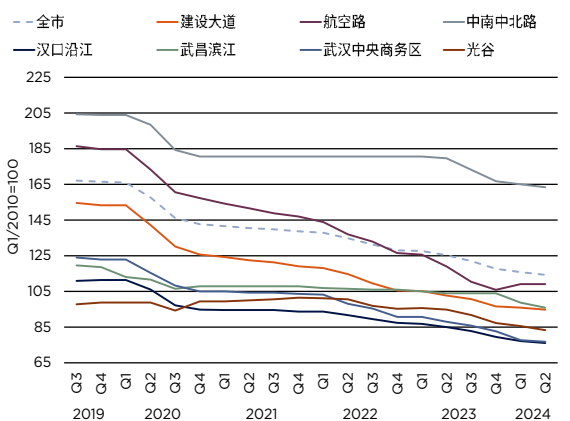
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 武汉市各子市场空置率, Q3/2019至Q2/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 武汉市各子市场租金指数, Q3/2019至Q2/2024



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; 光谷 - Q1/2017

来源 第一太平戴维斯研究部

供应和需求

2024年第二季度, 武汉甲级写字楼市场连续三个季度未录得新增供应入市, 为存量市场去化提供契机。截至季末, 全市甲级写字楼市场存量维持在292.1万平方米。

二季度, 市场仅录得5,700平方米净吸纳量, 环比一季度下降25.9%。上半年累计去化量1.3万平方米, 同比超过七成。剔除总部经济对于楼宇去化的贡献, 自2021年上半年以来, 甲级写字楼租赁市场去化持续走缓。市场新生租赁需求孵化乏力, 存量租户的升级及搬转是目前提升楼宇入驻率的主要动力。基于企业降本增效的需求, 新租企业的平均租赁面积持续缩减, 且上半年企业新增租赁的平均面积需求首次跌落至市场退租的平均面积之下, 市场去化动力被进一步削弱。

从行业分析上看, 服务业延续活跃扩张趋势, 行业占比达到22.8%, 上半年行业累计占比达到28.5%, 位列首位。除了律师事务所以外, 与教育相关的消费服务行业回暖迹象明显。消费制造行业升级需求也在逐步释放。与此同时, 为提升楼宇入驻率, 业主方在租赁策略上保持较高灵活性, 带动经营业态持续上楼。

租金下滑趋势延续, 为企业升级办公场所及搬转提供良好的商务条件。2024年上半年, 企业升级以及搬转的租赁需求占比分别52.6%和16.7%, 两者合计占比达到66.9%。行业需求面积上, 2024年上半年, 小于300

平方米的企业个数占比达到63.4%, 同比上升超过10个百分点, 而大于1,000平方米的企业个数占比则表现出持续下跌的趋势, 由2023年上半年的9.9%下降至5.7%。

空置率和租金

截至2024年二季度末, 全市甲级写字楼平均空置率环比微降0.2个百分点, 同比下降0.6个百分点, 录得38.8%。季内, 全市甲级写字楼平均租金持续下滑, 截至季末, 甲级写字楼平均租金录得每平方米每月86.4元, 租金指数同比下跌8.5%, 环比降幅1.3%, 至此上半年租金累计降幅为2.9%。

市场展望

预计2024年下半年, 受工程进度及项目预招商效果等影响, 全年新增供应约为10.4万平方米。年内为市场存量去化的有利时点。市场去化主要依赖于存量租户的搬转与升级需求, 新生租赁需求孵化动力仍较为薄弱。然而, 基于成本控制等因素, 存量租户在搬转升级的同时也伴随承租面积的同步缩减, 仍削弱了空置率下行的动力。租金将持续处于下行通道, 预计2024年租金同比降幅将达到6-8%。

表1: 租赁成交案例精选, Q2/2024

租户	行业	项目	商务区	承租面积 (平方米)
万德体检	消费者服务	武汉保利广场	中南中北路	2,000
义乌市中盈日用百货	零售及贸易	mTower	光谷	2,000
荣耀	科技互联网	企业天地1号	汉口沿江	1,000
中国船级社实业	专业服务	中海中心	建设大道	850

来源 第一太平戴维斯研究部