



市场动能寻求增长点，品牌加速迭代

开发商持续降低租金预期。

- 2024年第二季度，武汉零售物业市场迎来武昌万象城、民众乐园先后开业，为市场带来了29.4万平方米新增供应，推动全市零售物业总存量上升至824.9万平方米。
- 展望2024年，武汉零售物业市场将迎来武汉SKP、亲橙万象汇等多个优质项目入市，在不断为市场注入商业新动能的同时，也同步加剧市场竞争。
- 市场持续寻求新增长点。国内潮牌加速布局成为零售业态扩张的新动力；餐饮业态依托布局地域特色餐饮丰富其多元性；服务业态精细化增长，个人护理、运动娱乐相关租户季内增长明显。
- 消费持续分化的背景下，市场积极应对，品牌活跃度不减，加之优质新开业项目的带动，武汉零售市场空置率环比微降0.3个百分点，同比下降2.4个百分点至10.4%。
- 快时尚和外资个护品牌缩减市场份额，Mjstyle, Whoo和悦诗风吟持续闭店；咖啡品牌分化，在定位更具性价比的Manner和瑞幸咖啡高速扩张的同时，Arabica%, Costa门店收缩；部分网红餐饮热度持续消退，Shake Shack缩减门店；少儿教育培训仍处于困境，杨梅红、瑞思学科英语接连撤租。
- 为吸引和留存优质品牌，运营商持续降低租金预期，截止季末，武汉全市购物中心首层平均租金录得339.9元/平方米每月，环比下降0.5%，同比下降0.9%。

“2024年第二季度，武昌万象城和民众乐园先后开业，为市场带来了新零售地标和非标商业活力。下半年武汉零售物业市场预计迎来武汉SKP等多个优质新增供应，将持续刺激消费需求释放，更新武汉高端商业格局。”

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

零售部

Yingbo Huang
高级董事
武汉
+8627 5935 8555
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: 武汉优质零售物业供应, 2019-1H/2024

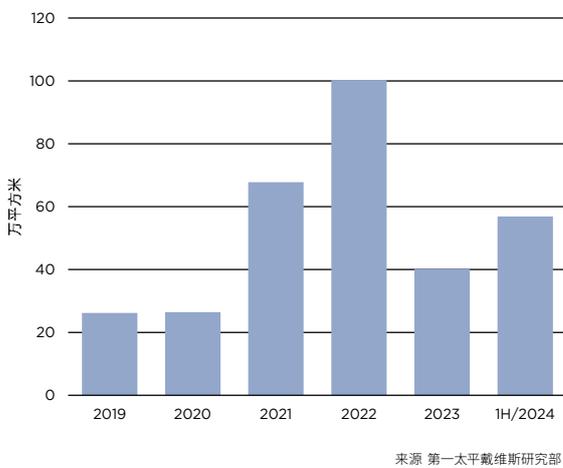


图2: 各商圈空置率, Q3/2019-Q2/2024

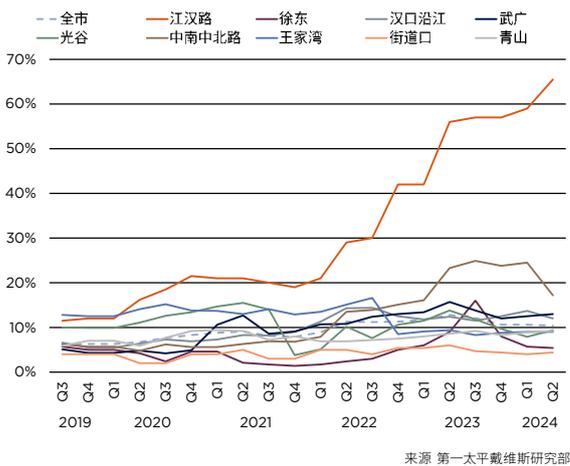
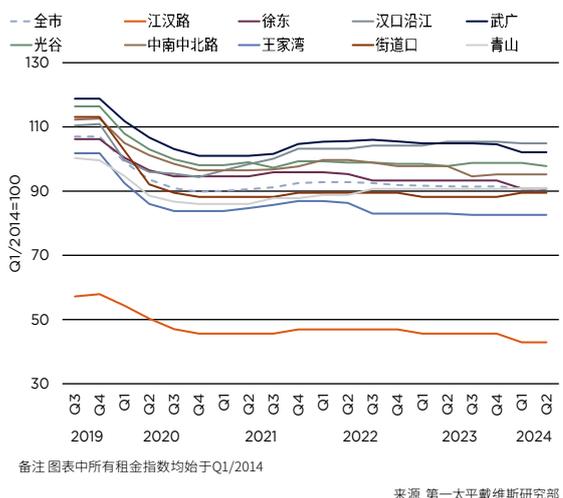


图3: 各商圈租金指数, Q3/2019-Q2/2024



供应与需求

2024年二季度, 武昌万象城、民众乐园先后盛大开业, 为武汉零售物业市场带来了29.4万平方米新增供应, 推动全市零售物业总存量上升至824.9万平方米。其中, 位于武昌滨江商务区的武昌万象城, 作为华润万象系列在汉的第二个零售项目, 体量高达25万平方米, 成为市场的新零售地标。作为百年文旅地标调改项目的民众乐园的焕新亮相为江汉路商圈带来了非标商业的艺术活力。

潮流零售季内保持活跃。武汉天地围挡人气品牌Mardi Mercredi, Desquare2同时进驻武汉恒隆广场和K11购物艺术中心。国潮品牌正逐渐成为服饰业态新增增长点, 国潮品牌首店经济在以年轻化消费定位的商业体中不断发酵增长。VTVN, Chinism, Yescci等于壹方南馆集中亮相; FPA, F426围挡于银泰创意城; 1Jinn Studio进驻民众乐园。与此同时, 户外运动热度不减, 瑞典户外品牌攀山鼠围挡武商国际广场, 新锐瑜伽服饰品牌JU Active进驻武汉万象城。此外, 高化美妆出现回暖态势, 新项目开业带来Nabocul华中首店及人气美妆集合店调色师, 银泰创意城围挡自营美妆集合店Ginko-X。

饮品店延续扩张态势, 季内宝珠奶酪、红茶公司、撒露冻酸奶等均在汉开出首店; 夏日经济推动下冰淇淋品类快速增长, 武商国际广场引进大福冰淇淋MINONO和抹茶专营店九十菓的武汉首店。休闲餐饮业态依托地域特色品牌愈加多元化, 朝鲜族特色的米村拌饭、白玉串城和酸汤风味的滇牛云南酸菜火锅、野果等加速扩张。

消费者日益关心个人护理及健康背景下, 服务业态呈现精细化增长。美容保健品类中出现大量头皮护理专门店如美域养发; 休闲娱乐稳定扩容, 武昌万象城带来Party Day华中首店; 教育培训中, 新东方素质成长中心大量进驻社区型购物中心。

空置率与租金

消费持续分化的背景下, 市场积极寻求新增增长点, 品牌活跃度不减, 加之优质新开业项目的带动, 武汉零售市场空置率微降0.3个百分点, 同比下降2.4个百分点至10.4%。核心、次级商圈空置率分别环比微增0.6、0.2个百分点至20.7%和7.6%, 新兴商圈表现活跃, 空置率下降0.8个百分点至8.4%。

消费增长不足、竞争日益激烈背景下, 部分品牌拓店审慎。项目依旧选择提供更有竞争力的租金以吸引理想品牌。截至季末, 武汉零售物业市场全市平均首层租金录得339.9平方米每月, 环比降低0.5%, 同比下降0.9%。其中, 核心商圈平均租金环比持平, 次级、新兴商圈平均租金分别下降0.5%和0.7%。

市场展望

展望2024年下半年, 武汉零售物业市场将迎来武汉SKP、亲橙万象汇等多个优质项目入市, 全年新增供应预计超100万平方米。供应高峰将持续刺激市场需求, 释放商业活力。同时, 武昌区首个重奢项目的到来将更新武汉高端零售版图, 助力武汉国际消费中心城市的进一步建设。

表1: 主城区未来购物中心项目, 2024

项目	商业面积 (平方米)	类型	商圈
武汉SKP	150,000	购物中心	中农中北路
汉街万达广场	130,000	购物中心	中农中北路
亲橙万象汇	115,000	购物中心	徐东大街

来源 第一太平戴维斯研究部