

写字楼



租金加速下行, 带动空置率环比下降

关联企业贡献吸纳带动市场去化短暂上扬。

- 2024年第三季度, 位于光谷核心区的世界城中心交付入市, 系年内首个供应项目, 为市场带来3.5万平方米新增供应。
- 季内, 国资运营商发挥集团资源优势, 关联企业的成交快速提升楼宇入驻率水平。据统计, 集团内部资源租赁对季内净吸纳量的贡献率超三成。
- 行业分析上, 传统金融业以及房地产建筑业需求环比上升, 分别占到22.3%及14.7%。科技互联网与专业服务企业持续表现市场韧性, 行业需求贡献率为14.4%与14.3%。
- 租赁成本加速下行推动企业升级需求的释放, 季内, 来自企业升级需求的新增租赁占比53.3%。除企业升级需求持续活跃外, 租金下行加速企业搬迁至性价比更高的甲级楼宇中, 季内搬迁类需求占比环比上升至25.3%。
- 截至季末, 甲级写字楼平均租金跌至每平方米每月84.7元, 环比加速下跌2.4%, 同比下跌8.4%。其中, 汉口沿江商务区年内竞争最为激烈, 租金指数同比降幅超过10.0%。
- 2024年第四季度, 原计划年内交付的香港中心项目推迟入市。展望2025年, 阿里巴巴华中总部的交付或将带动徐东大街及中南中北路沿线写字楼竞争格局白热化。短期内市场需求难见明显回暖, 空置率仍将维持高位, 租金下跌趋势仍将延续。

“2024年第三季度, 租金水平加速下行, 市场去化环比提升。服务业需求持续稳健; 国央企内部资源租赁交易助力市场库存去化。”

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

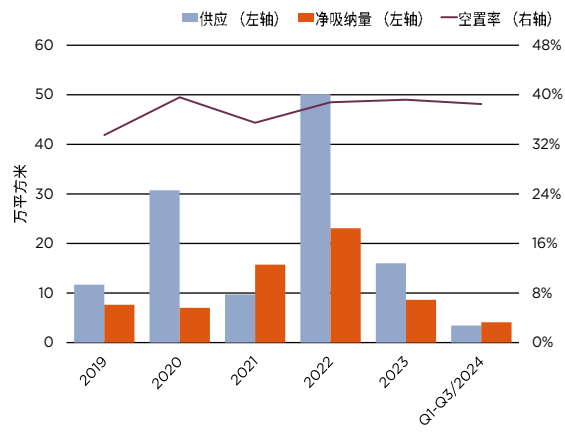
商业楼宇部

Shirley Fu

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

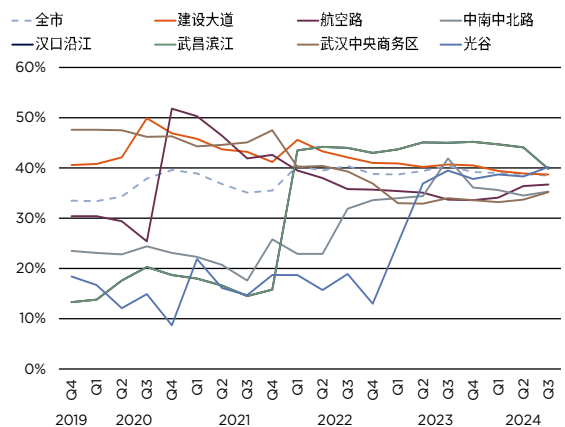
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立, 具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者, 在全球设有逾600家分公司与联营机构, 广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考用途。未经事先许可, 任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性, 但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有, 未经第一太平戴维斯研究部书面许可, 不得以任何形式对该报告的部分或全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

图1: 武汉甲级写字楼供应、净吸纳及空置率, 2019至Q3/2024



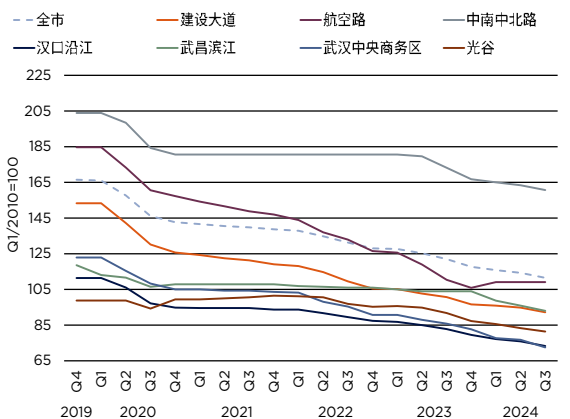
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 武汉市各子市场空置率, Q4/2019至Q3/2024



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, Q4/2019至Q3/2024



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年第三季度, 位于光谷核心区的世界城中心交付入市, 该项目为年内首个新项目, 为市场带来3.5万平方米的新增供应。回望2024年前三季度, 市场累计新增供应同比大幅下滑, 整体基调以存量去化为主。截至三季度末, 全市甲级写字楼存量升至295.5万平方米。

季内, 国资企业运营商发挥其集团资源优势, 关联企业的成交快速提升楼宇入驻率。据统计, 关联企业的市场成交对于单季净吸纳量的贡献率超三成。行业分析上, 以关联企业为主的传统金融业以及房地产建筑业需求环比上升, 占比分别达到22.3%及14.7%。与此同时, 科技互联网与专业服务企业持续表现市场韧性, 行业需求贡献率分别为14.4%与14.3%。

租赁成本加速下行推动企业升级需求的释放。季内, 来自企业升级需求的新增租赁占比53.3%。除企业升级需求持续活跃外, 租金下行加速企业搬迁至性价比更高的甲级楼宇中, 季内企业搬迁类需求占比环比上升至25.3%。两类租赁行为的主导需求共计占比78.8%。

空置率和租金

季内, 市场净吸纳量达到2.8万平方米, 环比明显回升。前三季度累计4.1万平方米净吸纳量, 同比下降22.4%。截至季末, 全市甲级

写字楼平均空置率录得38.5%, 环比下降0.3个百分点, 同比下滑1.8个百分点。

存量调整时期, 业主通过放宽租赁政策提升楼宇出租率。截至季末, 甲级写字楼平均租金跌至每平方米每月84.7元, 季内租金下行加速, 环比下跌2.4%, 同比下跌8.4%。其中, 汉口沿江商务区年内竞争最为激烈, 租金指数同比降幅超过10.0%。

市场展望

2024年第四季度, 原计划年内交付的香港中心项目推迟入市。展望2025年, 阿里巴巴华中总部的交付或将带动徐东大街及中南中北路沿线写字楼竞争格局愈发白热化。基于项目地理位置的优越性, 项目也将持续影响汉口沿江片区楼宇的去化速率。短期内市场需求难见明显回暖, 空置率仍将维持高位, 租金下跌趋势也将继续。

表1: 租赁成交案例精选, Q3/2024

租户	行业	项目	商务区	承租面积 (平方米)
武汉亿纬储能	制造	鲲龙大厦	光谷	7,200
美联大健康	消费者服务	中海中心	建设大道	4,200
中信保诚人寿	金融	中信泰富大厦	汉口沿江	4,000
同方全球人寿	金融	企业天地1号	汉口沿江	1,500

来源 第一太平戴维斯研究部