



奢侈品市场加速更迭，潮流零售稳健布局

开发商持续降低租金预期。

- 2024年第三季度，武汉SKP与汉街万达广场开业，为武汉零售物业市场带来了28.0万平方米新增供应，推动全市零售物业总存量上升至852.9万平方米。
- 高端零售升级扩容，潮流零售热度持续攀升；夏日经济推动高人气茶饮、甜品首店接连入驻；具备地域特色和健康特征的休闲餐饮延续扩张态势；美容保健、休闲娱乐业态呈现多元化增长。
- 新增供应项目租赁状况良好，品牌更新活跃，截至三季度，武汉零售市场空置率环比微降0.5个百分点，同比下降2.2个百分点至9.9%。
- 消费增长不足、竞争日益激烈背景下，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品牌留存和升级租户矩阵。截至季末，武汉零售物业市场全市平均首层租金录得355.8平方米每月，环比下降0.6%，同比降低1.4%。
- 展望2024年，预计位于徐东大街商圈的亲橙万象汇将入市，全年累计新增供应预计将达到近100万平方米。供应高峰将持续刺激市场需求，释放商业活力。

“2024年第三季度，武昌区域首个高端商业项目武汉SKP开业，持续更迭武汉零售物业市场格局。市场消费短期提振，消费需求加速释放。”

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

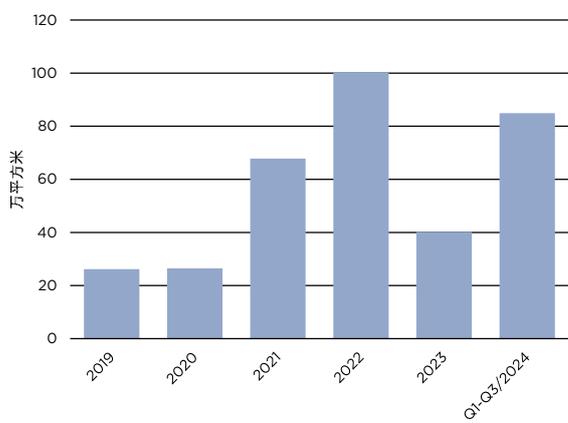
Ashley Qian
高级经理
武汉
+8627 5935 8555
ashley.qian@
savills.com.cn

零售部

Yingbo Huang
高级董事
武汉
+8627 5935 8555
yingbo.huang@
savills.com.cn

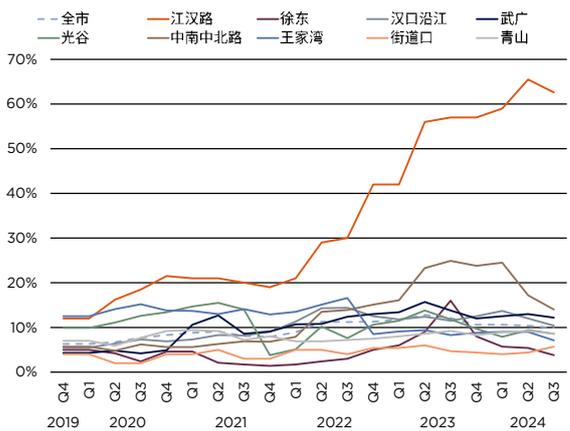
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全领域领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权归所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容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

图1: 武汉优质零售物业供应, 2019-Q3/2024



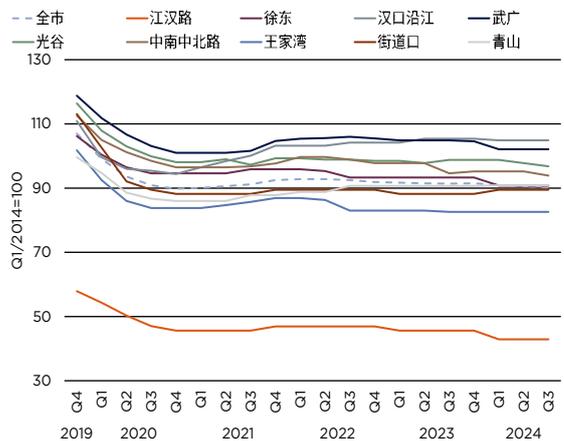
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 各商圈空置率, Q4/2019-Q3/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 各商圈租金指数, Q4/2019-Q3/2024



备注 图表中所有租金指数均始于Q1/2014

来源 第一太平戴维斯研究部

供应与需求

2024年第三季度, 武汉SKP与汉街万达广场开业, 为武汉零售物业市场带来了28.0万平方米新增供应, 推动全市零售物业总存量上升至852.9万平方米。

武汉SKP作为武昌区域首个高端商业项目, 更新了武汉奢侈零售格局。新项目开业推动高端零售市场升级, 带来Graff, Breguet等高级珠宝腕表及Creed, Hermes彩妆等一众高化首店。同时, 潮流零售持续扩张, Out of Stock, Beerbro, Rock&Ride等国潮首店集中亮相壹方南馆等超人气购物中心。Z世代推动生活方式业态升温, Tagi亮相武汉天地, Top Toy季内扩张多店。

夏日经济推动下, 饮品店迎来茶里熊、Koi、淡马茶坊等多个网红茶饮品牌首店亮相标杆型购物中心。国潮文化盛行推动裕莲茶楼、连杏双皮奶等烘焙甜品首店入驻。具备地域特色和健康特征的休闲餐饮热度持续攀升, 武商梦时代引进蔡澜港式点心、点都德华中首店; 武汉天地带来共炉新中式茶汤火锅。

美容保健中个人护理业态加速增长, 牙齿美白、医学美容等品牌如OKIRE、奇佶医美等逐渐进驻购物中心。休闲娱乐持续扩容, 武昌万象城引进高端儿童娱乐品牌啞玛宝, K11购物艺术中心围挡L.Kingdom 24h策展娱乐街区。

空置率与租金

新增供应项目租赁状况良好, 品牌更新活跃, 截至三季度, 武汉零售市场空置率环比微降0.5个百分点, 同比下降2.2个百分点至9.9%。

消费增长不足、竞争日益激烈背景下, 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品牌留存和升级租户矩阵。截至季末, 武汉零售物业市场全市平均首层租金录得355.8元/平方米/月, 环比下降0.6%, 同比降低1.4%。其中, 新兴商圈受影响较大, 平均租金环比下降1.0%; 核心、次级商圈平均租金分别环比微降0.4%和0.2%。

市场展望

展望2024年, 预计位于徐东大街商圈的亲橙万象汇将入市, 徐东大街整体商圈氛围将进一步提到提升。预计全年, 武汉优质零售物业市场累计新增供应将达到近100万平方米。供应高峰将持续刺激市场需求, 释放商业活力。

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
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