

写字楼

savills
第一太平戴维斯



供需同比持续回落

服务业租赁稳居全年需求首位，制造业贡献率同比上升。

- 回顾2024年，武汉甲级写字楼市场仅录得3.5万平方米新增供应。截至年末，全市甲级写字楼市场存量为295.5万平方米。
- 全年市场净吸纳量达到5.1万平方米，同比下滑41.4%。以行业分析，以消费服务行业为主导的服务业租赁活跃度持续提升，该行业仍延续2023年趋势占据年内租赁需求的首位，贡献率达到32.6%。
- 持续压缩的租赁成本带动企业升级、搬迁的租赁需求持续爬坡，两大需求由2023年的46.4%和15.1%攀升至2024年的51.4%和19.1%，两者合计占比超过七成。
- 截至2024年四季度末，全市甲级写字楼平均空置率水平同比下降1.0个百分点，录得38.2%。
- 2024年，全市甲级写字楼平均租金加速下行。截至2024年年末，甲级写字楼平均租金录得每平方米每月81.3元，租金指数同比下跌9.0%，降幅较2023年扩张1.3个百分点。
- 2025年，全年新增供应预计将超过50.0万平方米。以阿里中心T2、越秀国际金融中心T5、保利滨江中心为代表的新增供应量将接连交付，项目入市或将改写其所在区域的商务能级，但也将使市场竞争愈发白热化。

“2024年，甲级写字楼市场新增供应量同比下滑近八成，仅录得3.5万平方米。市场租赁活跃度减弱，全年甲级写字楼净吸纳量录得5.1万平方米。但以教育、体检、美容美体为代表的消费服务类表现亮眼。截至年末，写字楼平均空置率水平下行至38.2%，年内租金加速下滑。”

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。本报告仅作一般信息用途。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、协议或其他文档的依据。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: 武汉甲级写字楼供应、净吸纳及空置率, 2020至2024

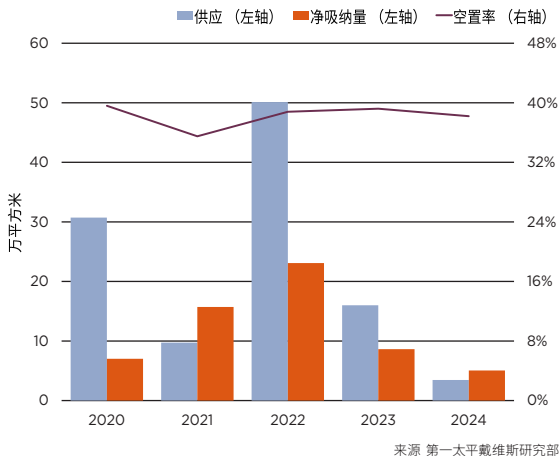


图2: 武汉市各子市场空置率, Q1/2020至Q4/2024

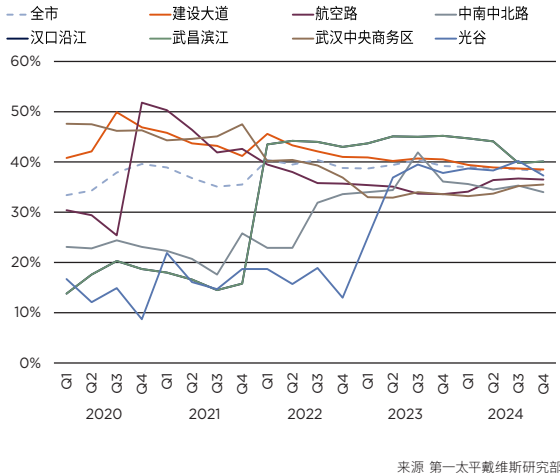
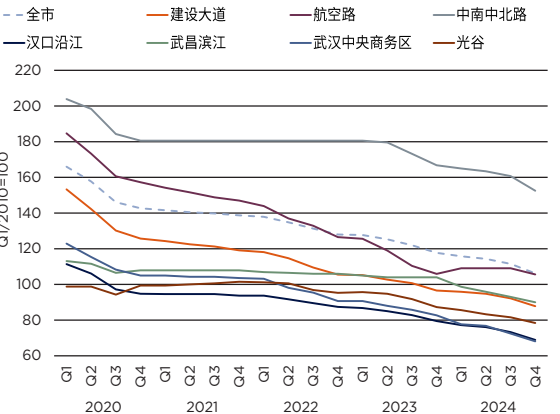


图3: 武汉市各子市场租金指数, Q1/2020至Q4/2024



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, 武汉甲级写字楼市场仅录得位于光谷商务区的世界城中心交付, 为市场带来3.5万平方米的新增供应, 全年累计新增供应量同比下滑近八成。截至2024年第四季度, 全市甲级写字楼市场存量为295.5万平方米。

全年市场净吸纳量达到5.1万平方米, 同比下滑41.4%。年内, 关联企业协同租赁持续助力市场存量去化, 其贡献率占比超过三成。根据季度去化走势分析, 单季净吸纳量水平于2024年第三季度达到年内峰值, 其占比超过全年总量的一半。2024年四季度, 市场吸纳量环比大幅下降至约9,500平方米。从行业分析上看, 服务业租赁延续2023年趋势, 占据年内租赁需求的首位, 贡献率达到32.6%。但不同于2023年以律所扩张为主导, 2024年, 教育、经营上楼、美体美容等为主的消费服务行业在甲级写字楼中扩张加速。年内录得多个非学科教育培训、体检中心等市场成交案例。

科技互联网行业依然保持较为强劲的租赁需求, 新增租赁占比分别为18.8%。回顾2022至2024年数据, 制造业在甲级写字楼中新增租赁占比稳步提升。2024年, 制造业新增租赁占比达到10.4%。其中, 以外资食品制造行业为代表的升级搬迁需求在市场中加速释放。市场退租分析上, 房地产及相关行业的退租占比依然占据行业首位。

市场租赁需求仍难以提振, 叠加存量市场巨大的去化压力, 年内租金下滑再次加速。但持续压缩的租赁成本带动企业升级、搬迁的租赁需求持续爬坡, 两大需求由2023年的46.4%和15.1%攀升至2024年的51.4%和19.1%, 两者合计占比超过七成。全年新增需求平均租赁面积429平方米, 同比下滑15.6%, 进一步减缓楼宇去化速率。

空置率和租金

截至2024年四季度末, 全市甲级写字楼平均空置率水平同比下降1.0个百分点, 录得38.2%。2024年, 全市甲级写字楼平均租金加速下行。截至2024年年末, 甲级写字楼平均租金录得每平方米每月81.3元, 租金指数同比下跌9.0%, 降幅较2023年扩张1.3个百分点。

市场展望

预计2025年, 全年新增供应将超过50万平方米。以阿里中心T2、越秀国际金融中心T5、保利滨江中心为代表的新增供应量将接连交付, 项目入市或将改写其所在区域的商务能级, 也将使市场竞争愈发白热化。市场净吸纳水平将伴随新增项目的预租效应同比提升。集团资源内部循环将是市场去化的关键增长点之一。成熟项目则将稳定现有租户设定为年内首要目标。2025年, 市场租金水平仍处于下行通道, 但其账面租金水平降幅预计将有所收窄。

表1: 租赁成交案例精选, Q4/2024

租户	行业	项目	商务区	承租面积 (平方米)
湖北禹龙水利水电工程	能源与原材料	鲲龙大厦	光谷	5,600
粉笔天下教育	消费者服务	越秀财富中心	航空路	2,400
贵中(湖北) 生物科技	健康医疗	K11 Atelier	航空路	2,000
金博教育	消费者服务	企业天地1号	汉口沿江	1,000

来源 第一太平戴维斯研究部