



savills
第一太平戴维斯

流动的需求

寻觅企业升级搬迁轨迹，探寻挖掘市场租赁需求

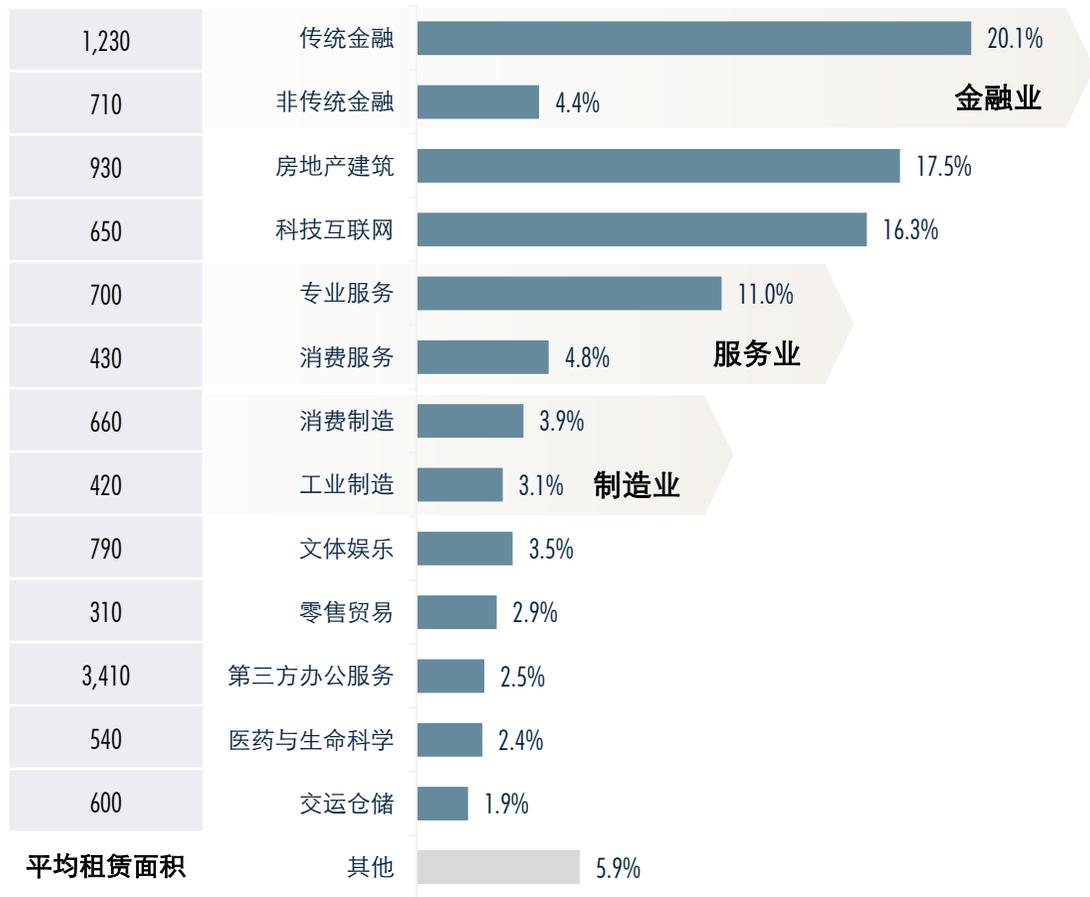
[流动的需求 | 武汉甲级写字楼市场专题报告 | 2024年4月]

[第一太平戴维斯 | 武汉甲级写字楼市场专题报告 | 流动的需求]

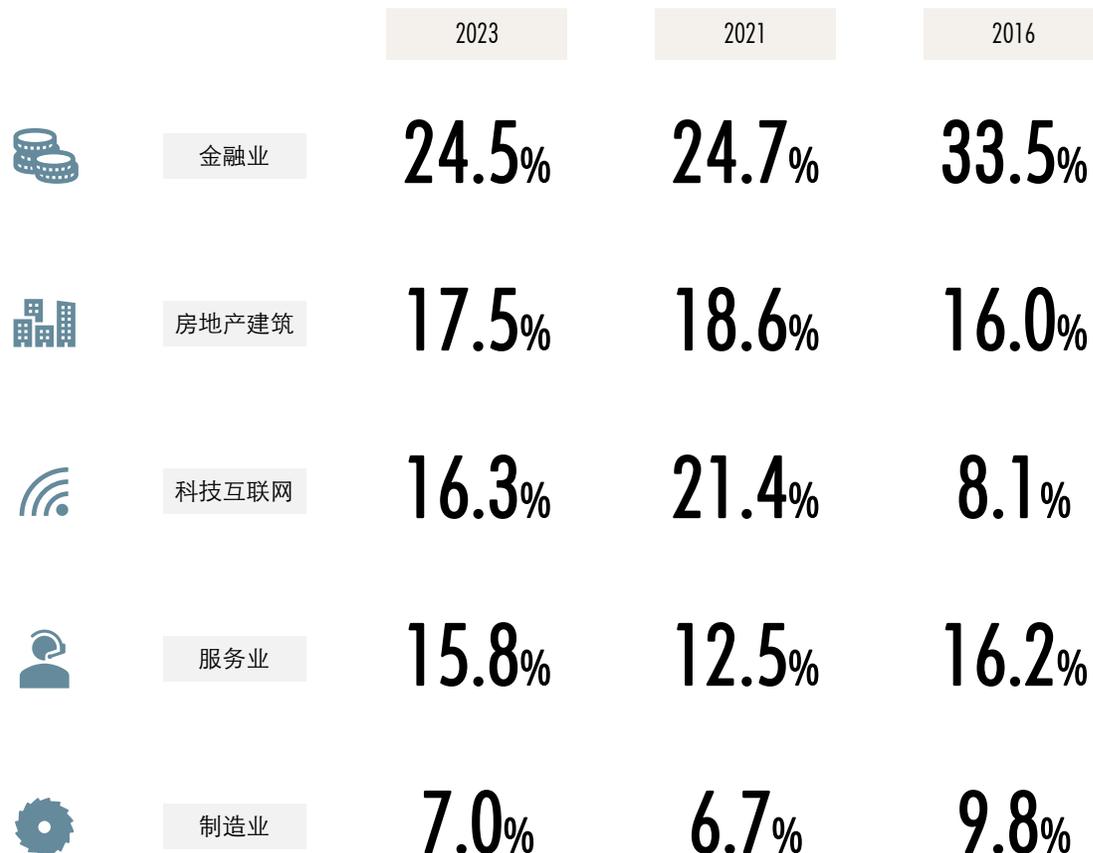
01 信息图表

信息图表一 | 租户普查 | 行业分析

图表：2023年武汉甲级写字楼租户行业分析及平均租赁面积（按租赁面积，平方米）



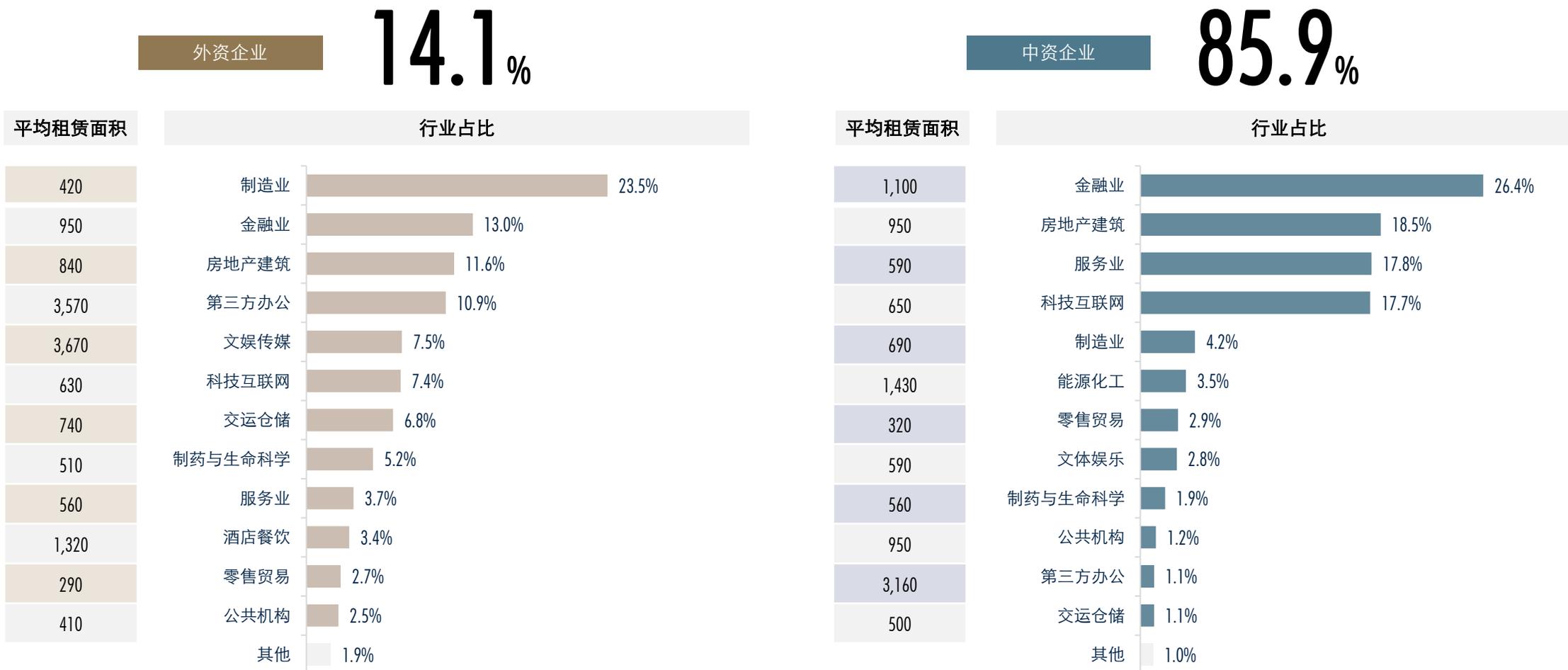
图表：武汉甲级写字楼前五大租户及对比（按租赁面积）



注：报告百分比数据精准到千分位，四舍五入可能导致数据加总不等于100%。
数据来源：第一太平戴维斯研究部，2024年4月

信息图表二 | 租户普查 | 内外资分析

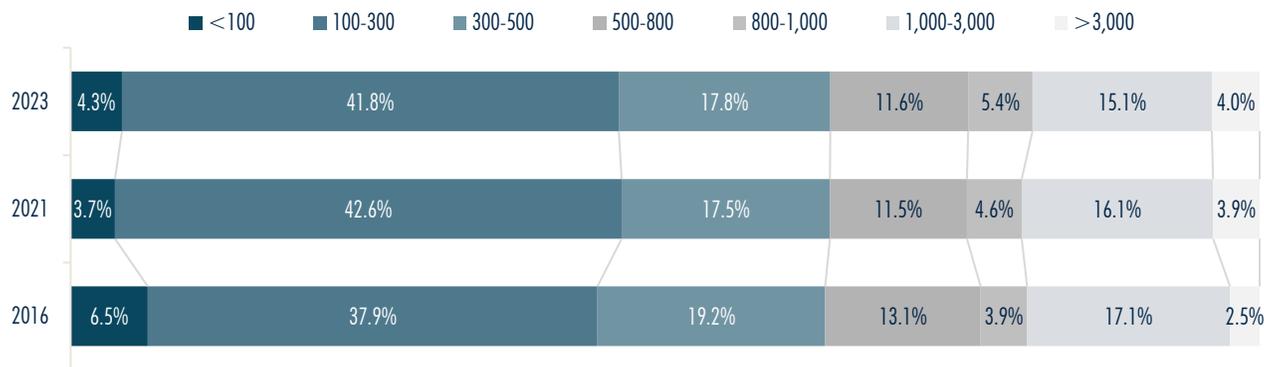
图表：2023年武汉甲级写字楼租户内外资行业分析及平均需求面积（按租赁面积，平方米）



注：报告百分比数据精准到千分位，四舍五入可能导致数据加总不等于100%。
数据来源：第一太平戴维研究部，2024年4月

信息图表三 | 租户普查 | 面积段及大面积租户分析

图表：武汉甲级写字楼租赁面积段分析（2023年，按企业个数）



图表：大面积租户（3,000平方米及以上）企业个数及租赁面积占比（2023年）

	2023	2021	2016
按企业个数	4.0%	3.9%	2.5%
按承租面积	30.2%	31.3%	20.9%

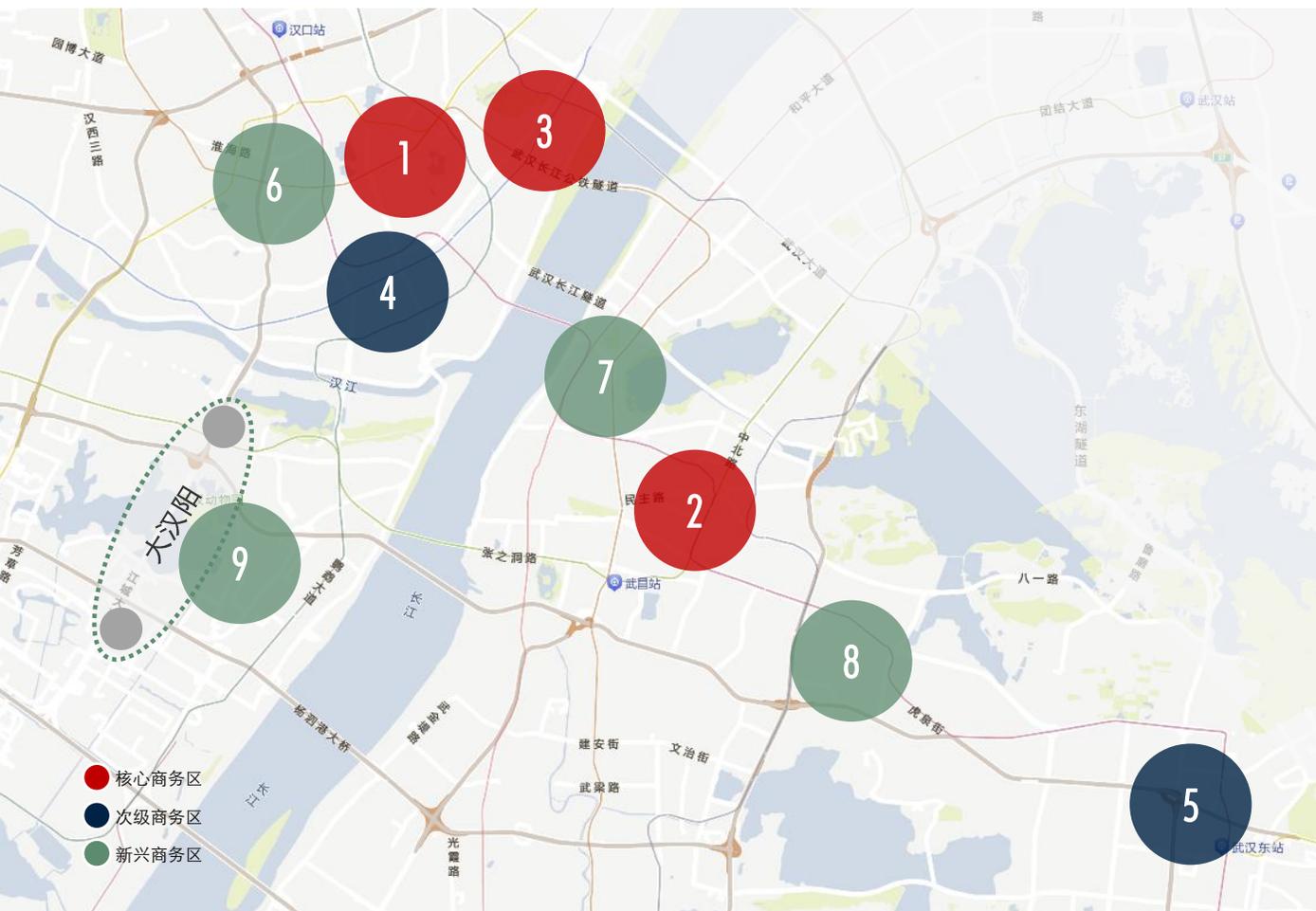
图表：大面积租户（3,000平方米及以上）行业类型分析（2023年，按企业个数及租赁面积）

	传统金融	房地产建筑	专业服务	科技互联网	第三方办公	能源化工与公共事业	新兴金融	其他
按企业个数	28.0%	20.0%	13.3%	12.0%	5.3%	4.0%	4.0%	13.3%
按承租面积	27.8%	17.6%	12.6%	12.6%	5.7%	4.8%	4.7%	14.3%

注：报告百分比数据精准到千分位，四舍五入可能导致数据加总不等于100%。
数据来源：第一太平戴维斯研究部，2024年4月

信息图表四 | 租户普查 | 商务区行业分析

图表：武汉甲级写字楼各商务区租户行业分析（2023年，按租赁面积）



1 建设大道

传统金融	31.7%
房地产建筑	15.1%
专业服务	9.8%
新兴金融	8.1%
科技互联网	7.5%

2 中南中北路

传统金融	27.2%
专业服务	22.2%
房地产建筑	8.7%
新兴金融	8.0%
科技互联网	7.6%

3 汉口沿江

房地产建筑	26.9%
传统金融	15.6%
专业服务	11.5%
科技互联网	9.0%
新兴金融	5.6%

4 航空路

科技互联网	13.2%
房地产建筑	12.3%
传统金融	12.1%
专业服务	10.1%
文体娱乐	9.1%

5 光谷

科技互联网	56.2%
房地产建筑	13.2%
传统金融	11.1%
文体娱乐	6.5%
专业服务	3.3%

6 王家墩CBD

房地产建筑	42.5%
传统金融	19.9%
科技互联网	11.2%
专业服务	6.9%
零售贸易	4.8%

7 武昌滨江

传统金融	30.1%
房地产建筑	23.7%
能源化工	11.1%
专业服务	7.8%
科技互联网	7.5%

8 街道口

消费服务	27.4%
科技互联网	25.6%
专业服务	11.0%
传统金融	8.1%
零售贸易	7.7%

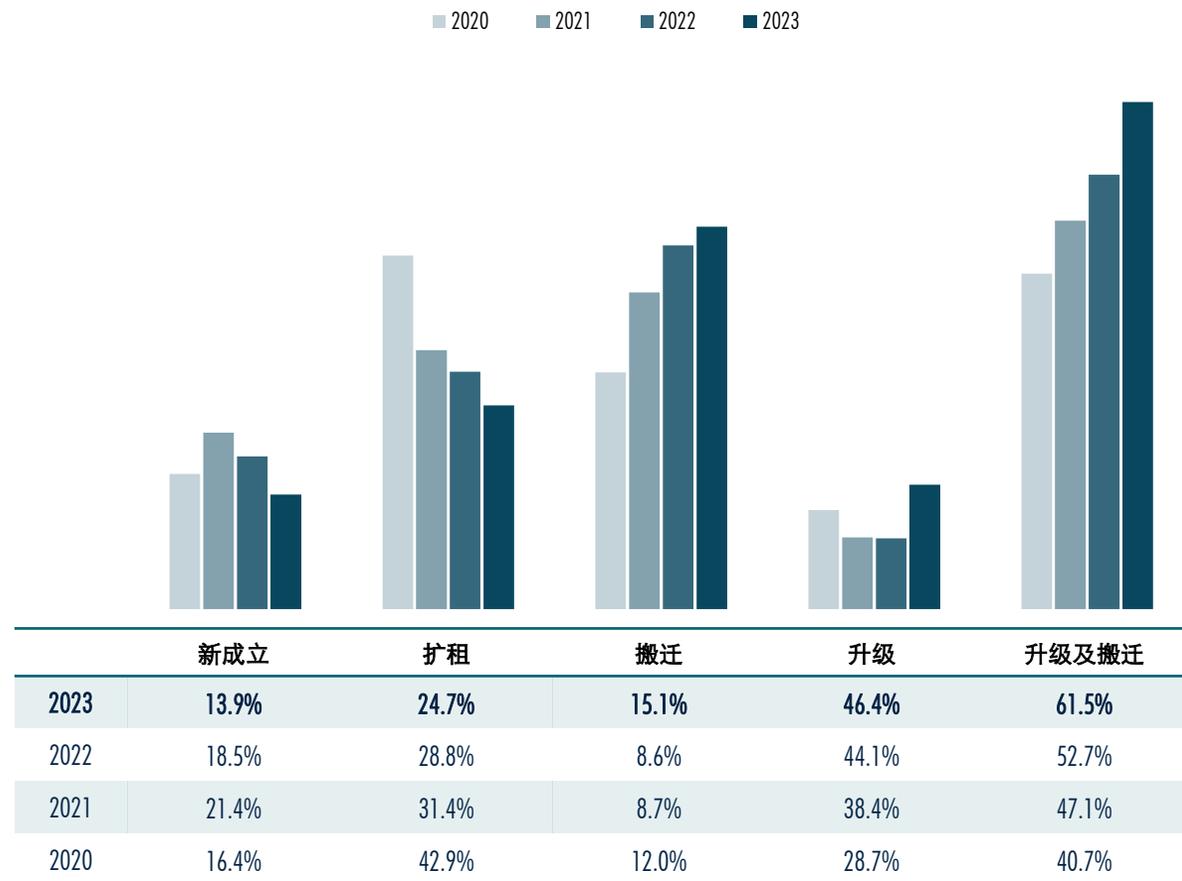
9 大汉阳*

科技互联网	19.9%
房地产建筑	19.6%
消费制造	14.5%
专业服务	12.7%
能源化工	8.4%

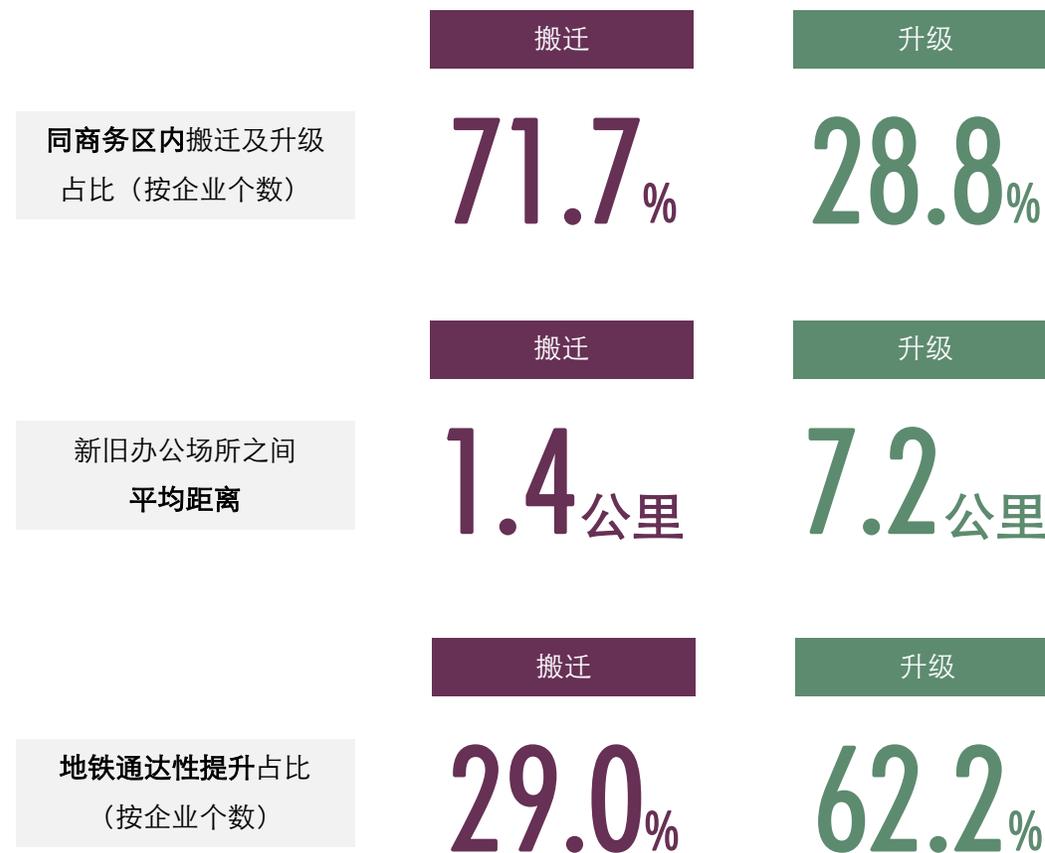
*汉阳及四新均属于新兴商务区且样本量较少，故此处将两区域合并分析。
 注：报告百分比数据精准到千分位，四舍五入可能导致数据加总不等于100%。
 数据来源：第一太平戴维斯研究部，2024年4月

信息图表五 | 租赁行为分析 | 搬迁与升级

图表：武汉甲级写字楼新增租赁需求行为分析（2020至2023年，按租赁面积）



图表：武汉甲级写字楼新增租赁需求企业租赁搬迁及升级分析（2022至2023年）



注：报告百分比数据精准到千分位，四舍五入可能导致数据加总不等于100%。
数据来源：第一太平戴维斯研究部，2024年4月

[第一太平戴维斯 | 武汉甲级写字楼市场专题报告 | 流动的需求]

租户普查

甲级写字楼租户普查 | 调研综述

武汉甲级写字楼市场在历经快速发展、疫情冲击、缓慢复苏多个阶段的不断更迭，市场量变与质变的交互作用与融合正在持续发酵。第一太平戴维斯研究部通过多年数据累积，选取市场重要时点，探析武汉甲级写字楼市场需求格局的改变。深入租户普查维度，选取2016、2021以及2023年三个年份为研究时点进行市场对比，其选取说明如下：

2016年 2016年是武汉甲级写字正式迈入**第一轮供应高峰周期前**的时间节点，市场处于**供应与需求平稳**的状态；

2021年 第一太平戴维斯于**疫情后首次发布**武汉甲级写字楼租户专题报告，剖析**后疫情时代租户结构**变化；

2023年 经济不确定性下，市场**租赁需求持续萎缩**，带动市场**存量租户加速流动**，租赁需求行为发生改变；

本次租户普查调研涉及武汉**42**个甲级写字楼项目，样本总建筑面积**292.1**万平方米，调研企业个数近**2,000**家，企业总承租面积逾**170**万平方米。

调研样本

符合甲级写字楼标准，截至2023年四季度已交付并运营的项目

研究对象

符合上述标准的甲级写字楼项目中，正常经营的终端需求租户

面积定义

本文租赁面积均指建筑面积

统计时间截至

2023年第四季度

市场样本

42

栋甲级写字楼



样本总面积

292.1

万平方米



企业个数

2,000

家企业



总承租面积

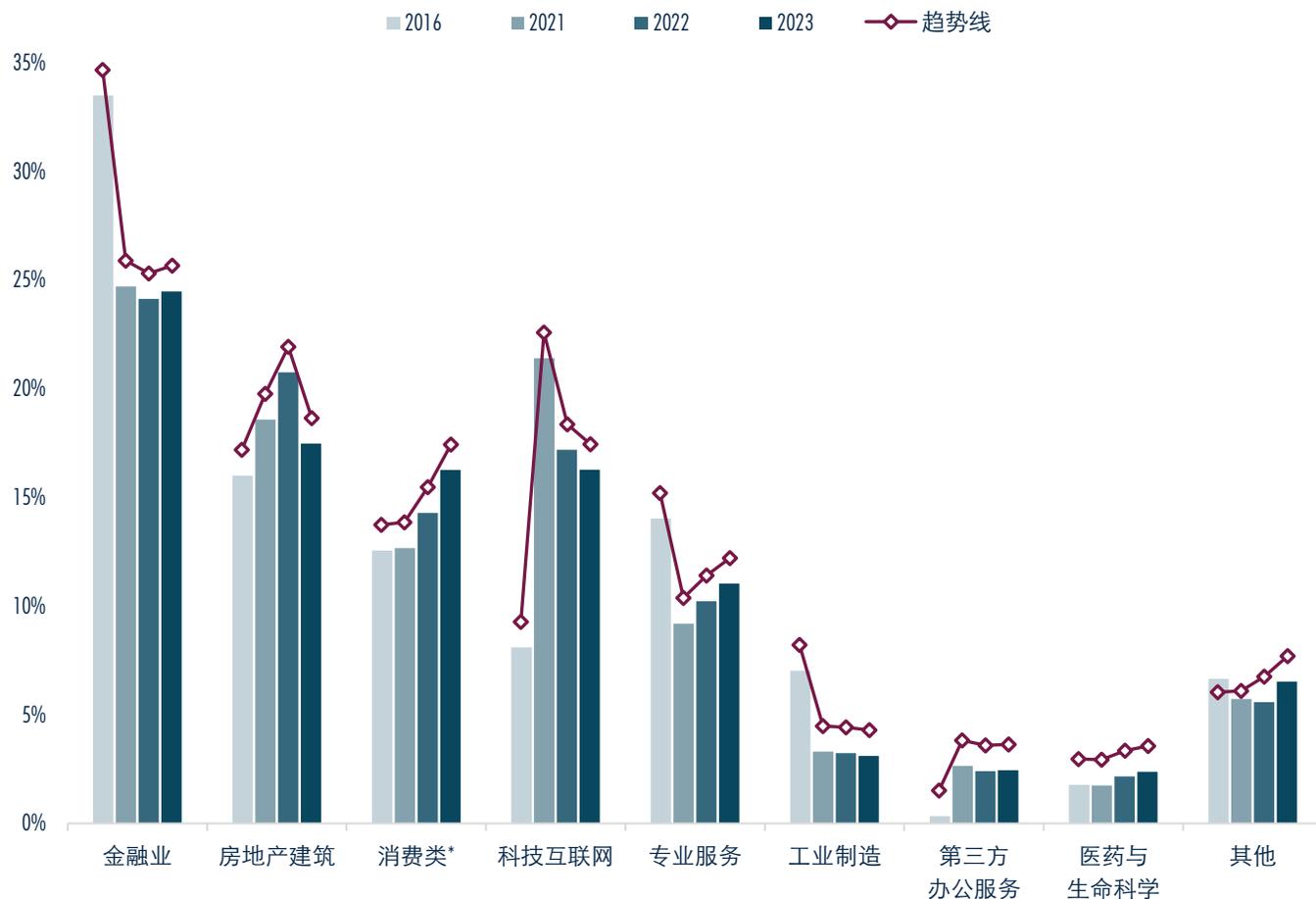
170+

万平方米



金融业U型反弹，消费行业提振明显，专业服务扩张强劲

图表：武汉甲级写字楼租户结构行业分析（按租赁面积）



*消费类行业主要包含消费服务、酒店餐饮、消费制造、文体娱乐及零售贸易类。

注：报告百分比数据精准到千分位，四舍五入可能导致数据加总不等于100%。

数据来源：第一太平戴维研究部，2024年4月

金融：微U回温，持续支撑

疫情后金融业对甲级楼宇需求的支撑作用有所减弱，行业整合带动占比下滑。但在租赁面积的绝对值上，金融业依然占有明显优势，为市场存量去化的源动力之一。

房地产建筑：倒U走势，进退同步

房地产建筑业整体表现较为平稳，市场大规模退租后，行业占比依然维持在15%至20%的区间内。国资背景相关企业支撑行业需求，民营房地产企业则以降本增效、资源整合为主基调。

消费类：趋势上扬，回升明显

本文将消费服务、酒店餐饮、消费制造、文体娱乐、零售贸易类统称为消费类相关行业。该行业占比近三年间稳步上扬，行业扩张与提振消费、拉动需求的大趋势同频。

科技互联网：回归平稳，谨慎扩张

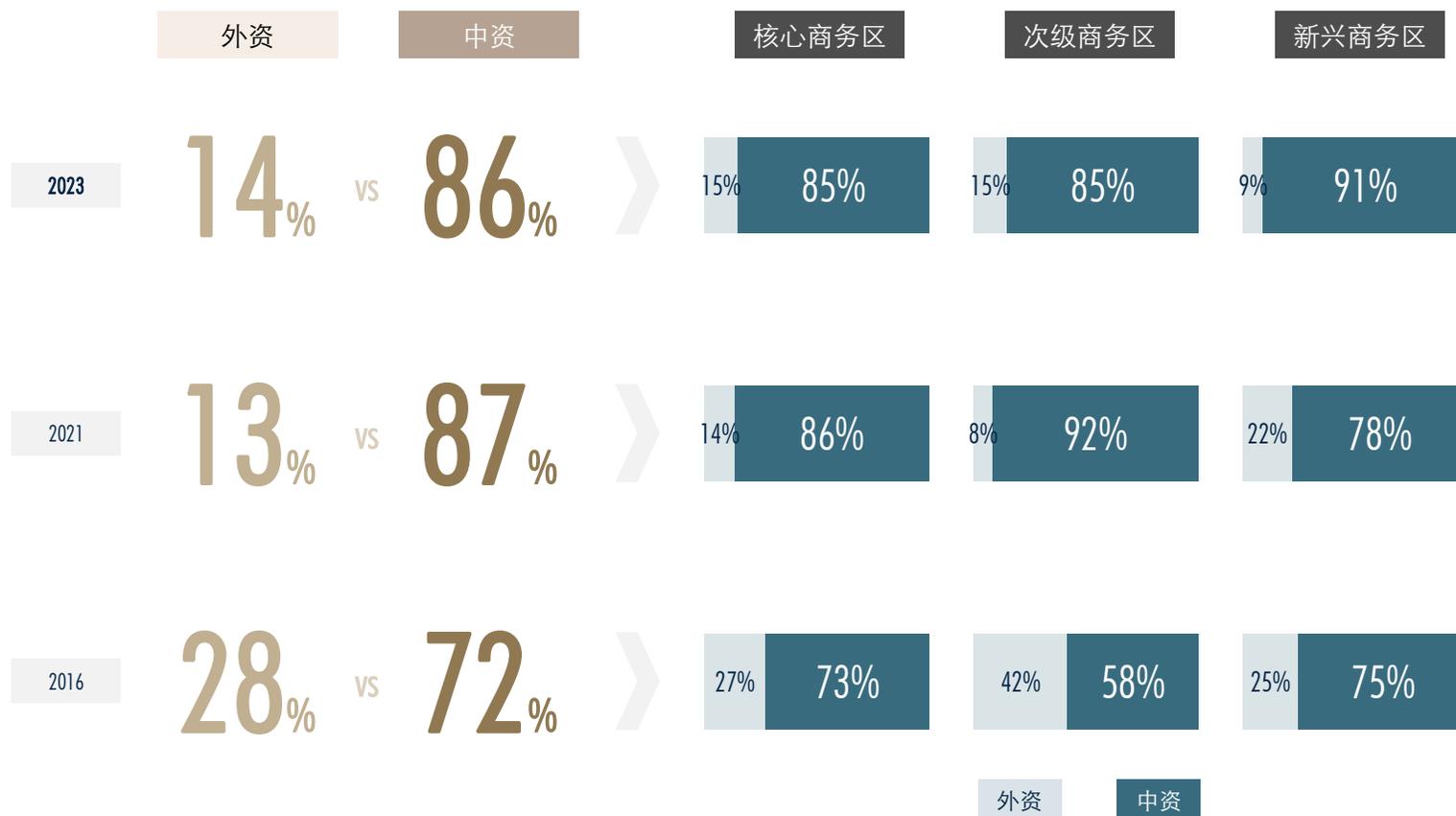
以在线教育为主的科技互联网行业疫情后疯狂扩容，行业在2021年行业占比首次突破20%。伴随相关政策落地，科技互联网行业在退租潮的衍生下，需求逐步回归平稳化。

专业服务：势头强劲，支撑需求

以律师事务所为代表性的专业服务企业，新设立、升级及搬迁的需求持续攀升。2023年，专业服务行业超越传统金融业，攀升至全年甲级写字楼市场新增租赁行业贡献的首位。

中资企业持续主导，成本差异缩减带动外资向非新区域聚集

图表：武汉甲级写字楼内外资分析（按租赁面积）



中资持续主导，行业属性与区域能级挂钩

目前，武汉甲级写字楼市场租户中有86%为中资企业。细分行业上，虽然近几年排名前后有所变更，但金融业、房地产建筑业以及科技互联网行业仍稳居中资行业的前三位。

中资企业的选址主要基于行业属性，超过七成的中资金融企业落户于建设大道、中南中北路及汉口沿江三大核心商务区。以航空路及光谷为代表的次级商务区则是医药业与科技互联网行业的聚集地。新兴商圈内甲级写字楼租户的行业属并不突出，各行业占比较为平均。

外资贡献缩减，品牌议价获取选址红利

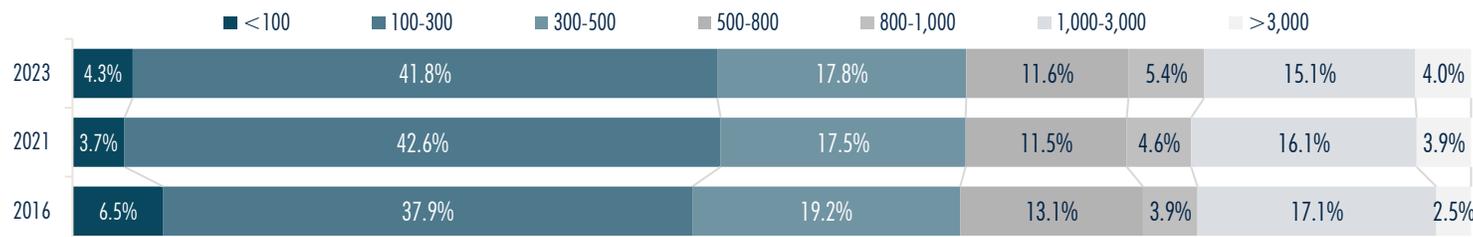
外资企业租赁面积持续压缩，租赁份额从2016年的近三成下跌至目前14%的水平。外资企业写字楼租赁持续以制造业、金融业及房地产建筑业为三大源动力。

商务圈能级在外资企业的选址策略上变化明显。基于对租赁成本更高的敏感性，叠加市场需求持续不振，优质外资企业的品牌议价能力持续加深，核心及次级商务区的新项目成为外资企业制定不动产策略中更具性价比的优质选择。

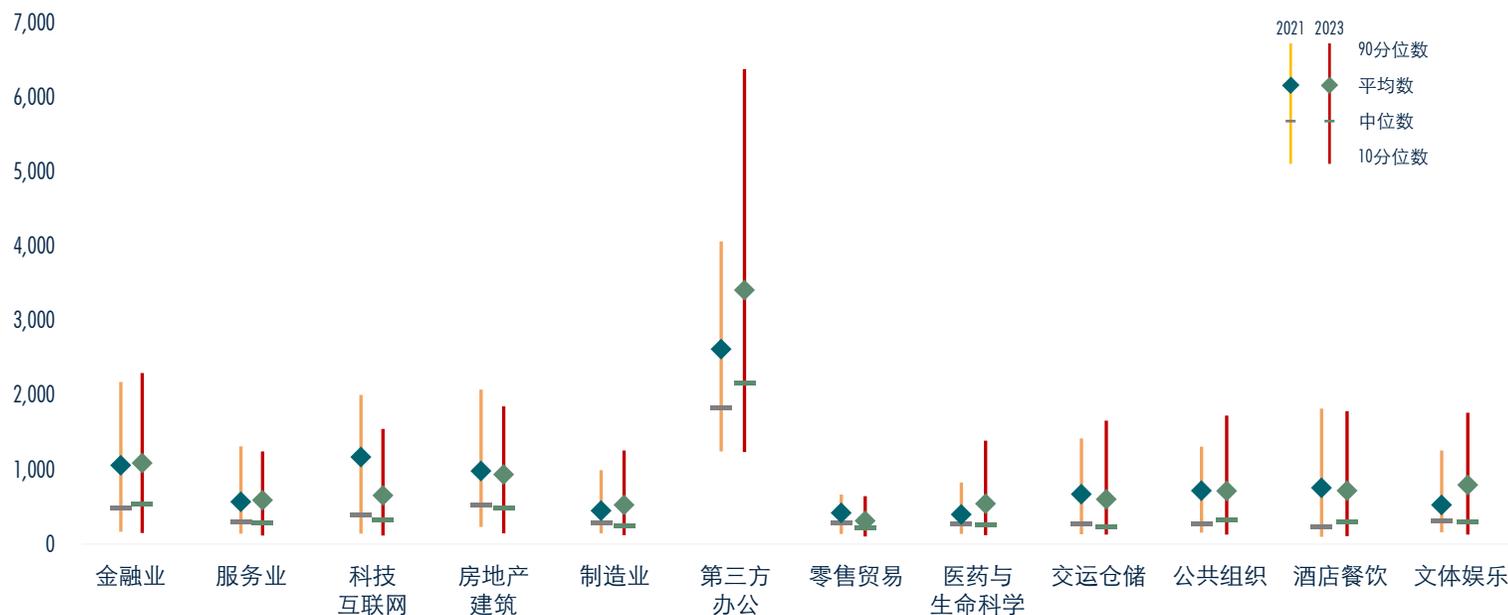
注：报告百分比数据精准到千分位，四舍五入可能导致数据加总不等于100%。
数据来源：第一太平戴维斯研究部，2024年4月

租户平均面积缩减，细分行业多元变化

图表：武汉甲级写字楼租户面积段分析（按企业个数）



图表：武汉甲级写字楼主要行业租赁面积分析



注：报告百分比数据精准到千分位，四舍五入可能导致数据加总不等于100%。
数据来源：第一太平戴维斯研究部，2024年4月

图表：武汉甲级写字楼租户平均租赁面积



甲级写字楼租户平均租赁缩减

截至2023年第四季度末，武汉甲级写字楼租户平均租赁面积为744平方米，较2021年下降4.6%。

租赁面积在行业细分上呈现多元变化趋势

行业细分上，**金融业、服务业、房地产建筑业**的平均租赁面积水平较为稳定，平均承租面积的波动均在-10%至10%之间。

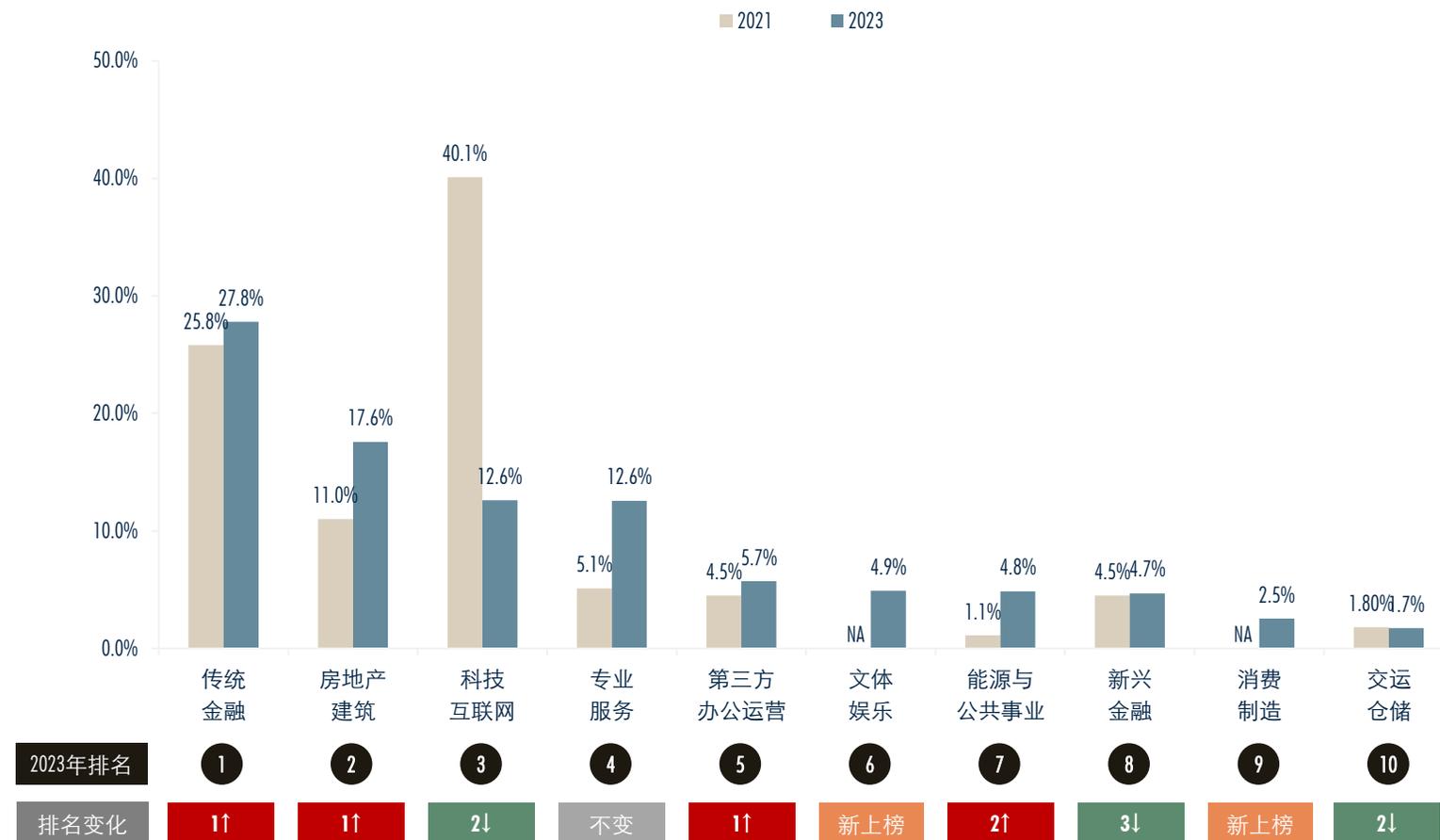
市场去库存压力加速楼宇运营商与头部第三方办公品牌的合作，带动**第三方办公空间**平均承租面积由不足2,500平方米攀升至超过3,000平方米，增幅达到31.3%。

与此同时，伴随着消费逐步回温，**文体娱乐、以消费制造为主导的制造业**等行业承租面积均有超过20%的增幅。

与2021年相比，**科技互联网行业**平均租赁面积出现较大降幅，平均租赁面积由1,210平方米降至650平方米，降幅超过45%。

专业服务大面积贡献翻倍增长，科技互联网断崖式缩减

图表：武汉甲级写字楼承租面积大于3,000平方米的大面积租户行业排名（按承租面积）



图表：武汉甲级写字楼大面积租户占比分析



租赁面积超过3,000平方米的企业个数占比小幅增长0.1个百分点，面积贡献率上占比下降1.1个百分点。趋势变化源于大面积租户的平均租赁面积轻微缩减。

行业分析上，大面积租户依然集中于传统金融、房地产建筑、科技互联网、专业服务等行业。第三方办公、能源与公共事业等均有明显增长。其中，**专业服务类大面积租户占比翻倍，占比由5.1%快速上升至12.6%**，成为大面积去化的主要推动力。

在线教育行业退租潮带动**科技互联网行业大面积占比贡献率断崖式下滑，从2021年的40.1%下降至12.6%**。

文体娱乐、消费制造则是2023的新上榜的大面积租户行业。

注：报告百分比数据精准到千分位，四舍五入可能导致数据加总不等于100%。
数据来源：第一太平戴维斯研究部，2024年4月

[第一太平戴维斯 | 武汉甲级写字楼市场专题报告 | 流动的需求]

租赁行为

甲级写字楼租赁行为 | 调研综述



近三年，市场新增租赁需求表现疲软，在去化数值上持续下滑的同时，企业的租赁行为也发生变化。除在市场供应过剩、租金下行周期中持续主导的升级需求外，企业在甲级楼宇之间的搬迁也表现得更为活跃，存量租户的搬迁在市场去化中起到了至关重要的作用。第一太平戴维斯研究部通过整合2022至2023年连续八个季度的市场数据，共计逾2,000条新租及退租的甲级楼宇成交案例，对企业搬迁及升级量化分析，对租赁轨迹进行深入探讨。

本次租赁行为分析涉及武汉42个甲级写字楼项目，样本总建筑面积292.1万平方米，累计调研市场租赁及退租案例共计超过2,000条，案例涉及面积超过100万平方米。

调研样本

符合甲级写字楼标准，截至2023年四季度已交付并运营的项目

研究对象

符合上述标准项目中，2022年一季度至2023年四季度的市场租赁案例

面积定义

本文租赁面积均指建筑面积

统计时间

2022年一季度至2023年四季度

市场样本

42

栋甲级写字楼



样本总面积

292.1

万平方米



新租、退租案例

2,000+

条成交、退租案例



租赁案例面积

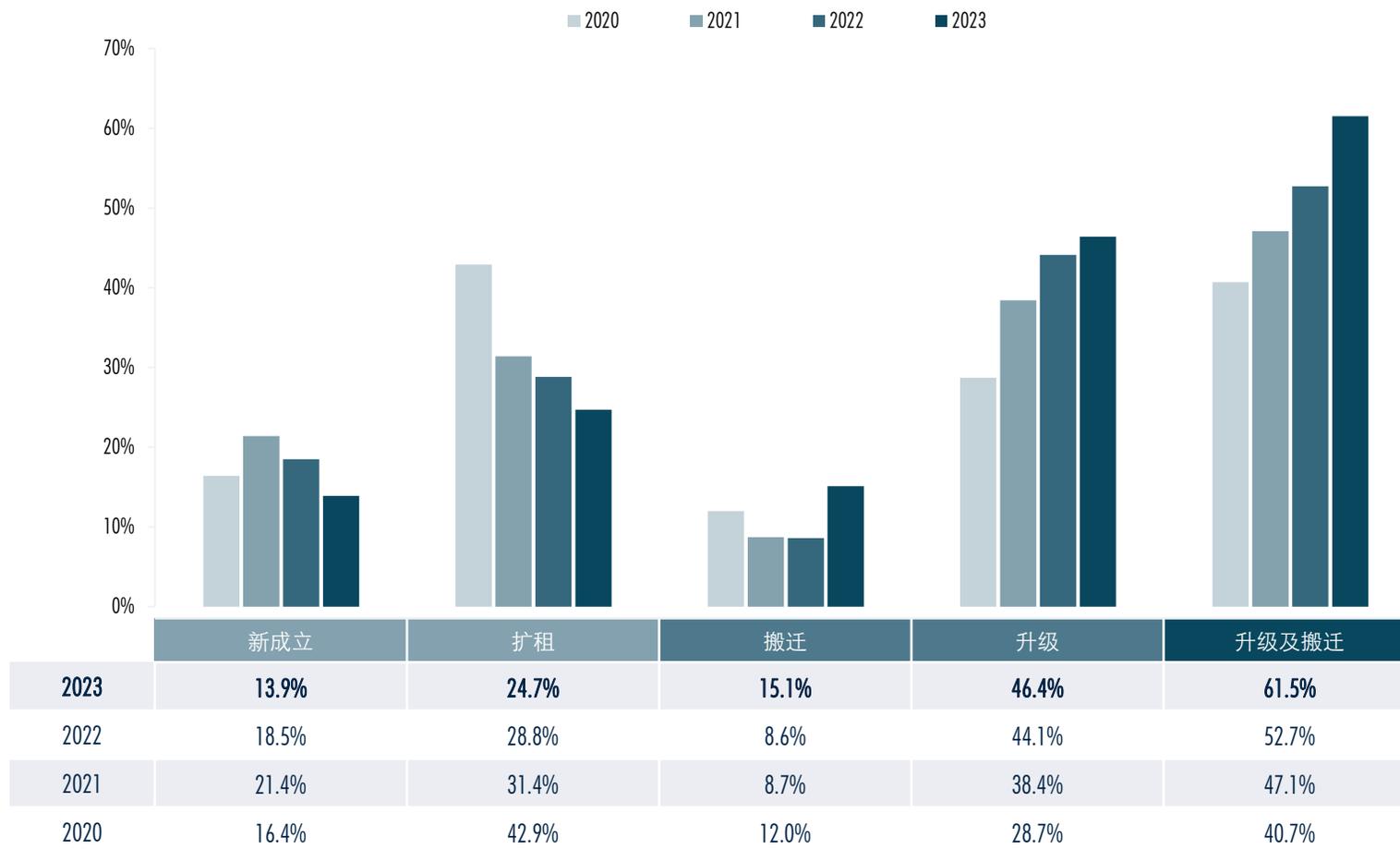
100+

万平方米



升级需求持续主导，企业搬迁活跃度提升

图表：武汉甲级写字楼新增租赁需求租赁行为分析（2020至2023年，按租赁面积）



武汉甲级写字楼市场增量在2017年后呈几何级数增长，存量规模快速攀升。虽然市场租赁需求也呈现多元化发展趋势，并在疫情后逐步回暖，但需求增长速率依然滞后于市场供应端。

租赁市场持续向租户端倾斜。2022年市场步入第二轮供应高峰，租金随之进入疫情后的第二轮加速下行期。2020年至2023年，甲级写字楼平均租金指数下跌超过25%。截至2023年底，甲级写字楼平均账面租金水平已经跌破90元每平方米每月。

从新增需求的租赁行为上，企业升级依然占据主导。此外，租户搬迁需求在2023年明显提升。2023年，按租赁面积统计，升级及搬迁占比分别达到46.4%和15.1%，占比共计超过六成。两类需求同比分别增长2.3和6.5个百分点。

搬迁

办公场所变更发生在两个甲级楼宇之间或在原甲级楼宇内部进行置换。

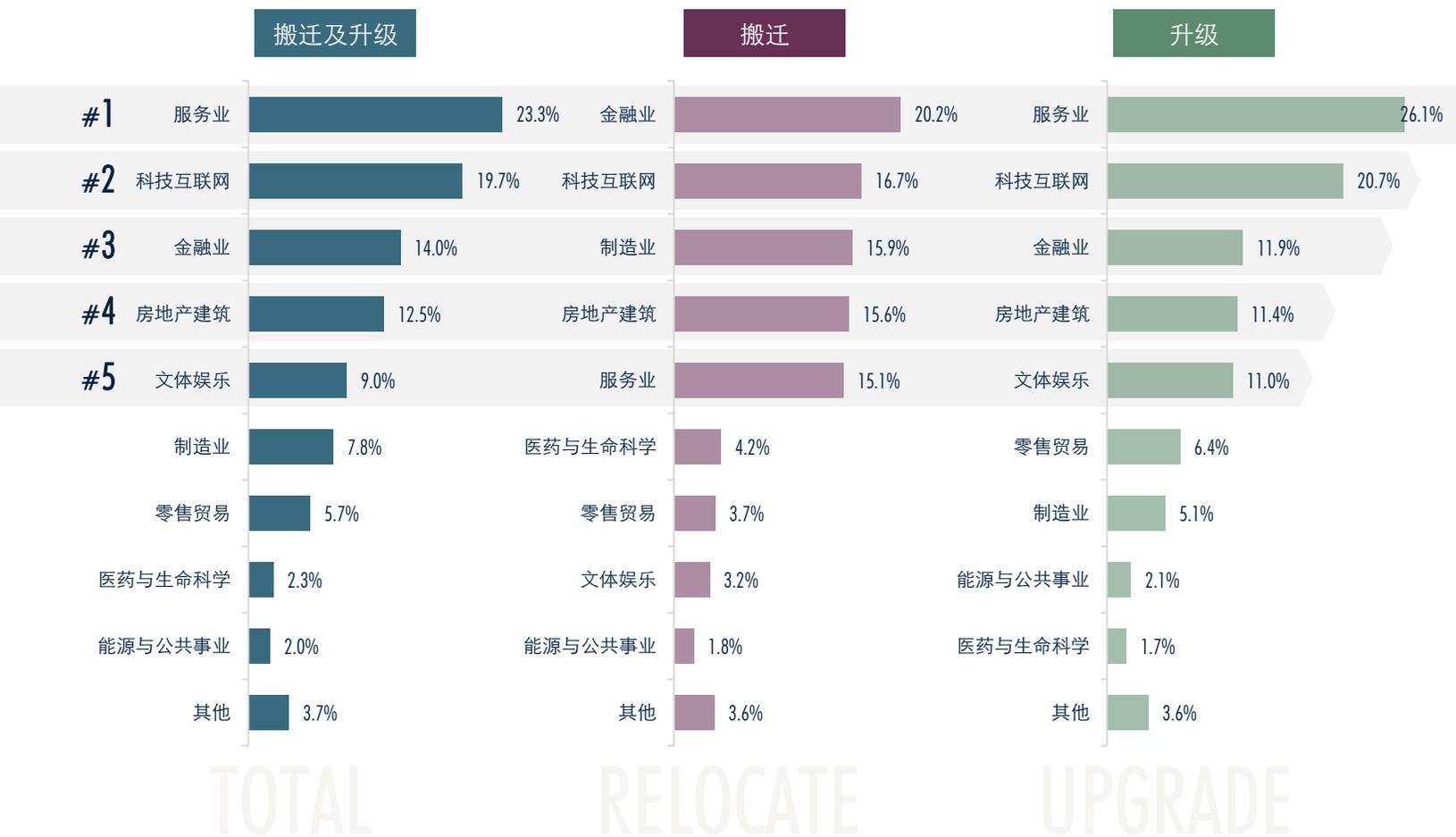
升级

企业从非甲级楼宇搬迁至甲级楼宇中。

注：报告百分比数据精准到千分位，四舍五入可能导致数据加总不等于100%。
数据来源：第一太平戴维斯研究部，2024年4月

金融业搬迁最大化租赁边际效益，服务业升级提升企业形象

图表：武汉甲级写字楼企业搬迁及升级行为需求行业分析（2022至2023年，按承租面积）



企业在不动产决策对于搬迁或升级的选择上，行业上呈现出差异性。从行业的分布看，企业搬迁在不同行业之间的表现更为均衡。升级需求中，服务业及科技互联网行业的意愿趋势更为显著。

搬迁

金融业对于门户形象要求保持在行业前列，即使在降本增效、资源整合的前提下，金融企业依然保持在甲级楼宇中的“占有率”。因此，金融业在办公场所变更时，大多选择搬迁至性价比更高的甲级楼宇中，将租赁成本边际效用最大化。

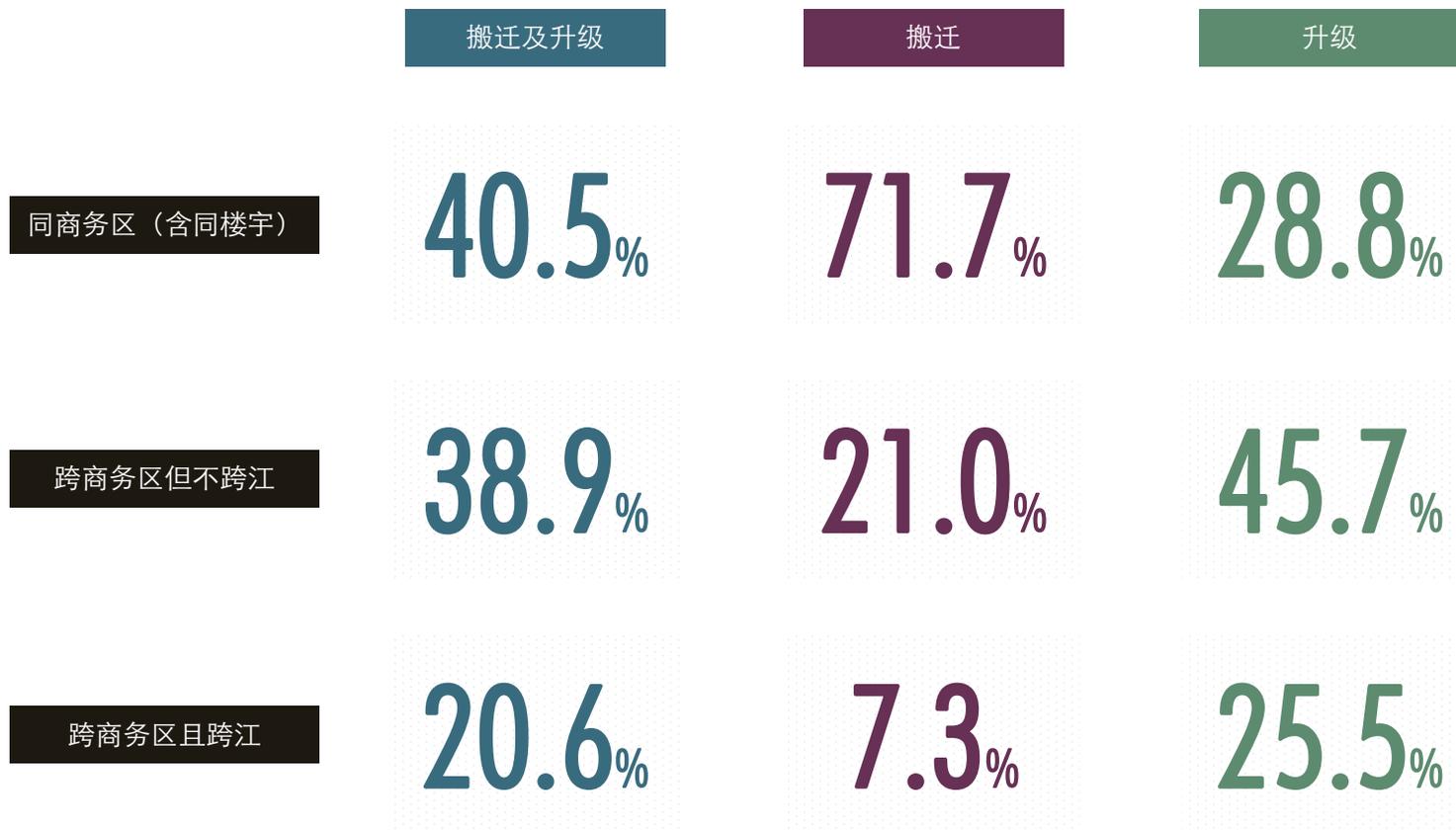
升级

企业升级需求的迸发开始于疫情后科技互联网行业的快速扩张，但随着行业整体回归平稳，该行业在企业升级中的贡献率顺势下滑。但该行仍在持续剥离业务板块，将更基于市场化的业务部门，升级搬迁至位于成熟商务板块中的甲级楼宇中。此外，2022年至2023年间，服务业升级表现最为活跃，且多偏好于拎包入住的精装户型。

注：报告百分比数据精准到千分位，四舍五入可能导致数据加总不等于100%。
数据来源：第一太平戴维斯研究部，2024年4月

企业搬迁寻访同区域熟识度，升级场所灵活度更高

图表：武汉甲级写字楼企业搬迁及升级行为区域变化分析（2022至2023年，按企业个数）



依据武汉写字楼市场商务区的划分标准及武汉两江四岸的城市格局，我们对企业办公场所升级或搬迁路径分为三种类型。

- 同商务区内变更，其中包含同楼宇内的办公室置换；
- 跨商务区，但不跨江的场所变更；
- 跨商务区，同时也跨越江域的搬迁或升级。

搬迁

原办公场所已经落位于甲级写字楼的企业，在执行办公室搬迁的时候，71.7%的企业会选择在同商务区的就近甲级楼宇设置新场所或在同楼宇中置换新的办公室。仅有7.3%的企业会选择跨江而置，将办公室搬迁至全新的商务区。

升级

企业升级至甲级楼宇，在商务区圈层的选择上则表现的更加灵活，近三成的企业升级至同区域的甲级楼宇，更有四分之一的企业可以接受跨越商务区并跨越江域去升级办公场所。

注：报告百分比数据精准到千分位，四舍五入可能导致数据加总不等于100%。
数据来源：第一太平戴维研究部，2024年4月

就近原则为搬迁首选，升级办公体验优于距离

图表：武汉甲级写字楼企业搬迁及升级行为平均距离分析（2022至2023年）



企业在办公室选址中，除了商务区的区位选择外，企业往往也会对于新旧办公场所的直线距离进行勾勒。整合升级及搬迁两类办公选址行为，企业新旧办公场所之间的平均距离为5.6公里。细化至两类不同的租赁行为，对于距离的敏感度差异化明显。

搬迁

企业从原始甲级办公场所搬迁至新场所，对于距离的敏感度远高于企业升级。企业搬迁行为中，新旧场所之间的平均距离为1.4公里，其中同区域搬迁不仅占据整体搬迁七成以上的需求。同区域搬迁平均可接纳直线距离平均数值为0.4公里。跨区域的平均直线距离也仅为3.9公里，约等于企业天地1号与恒隆广场的车行距离。

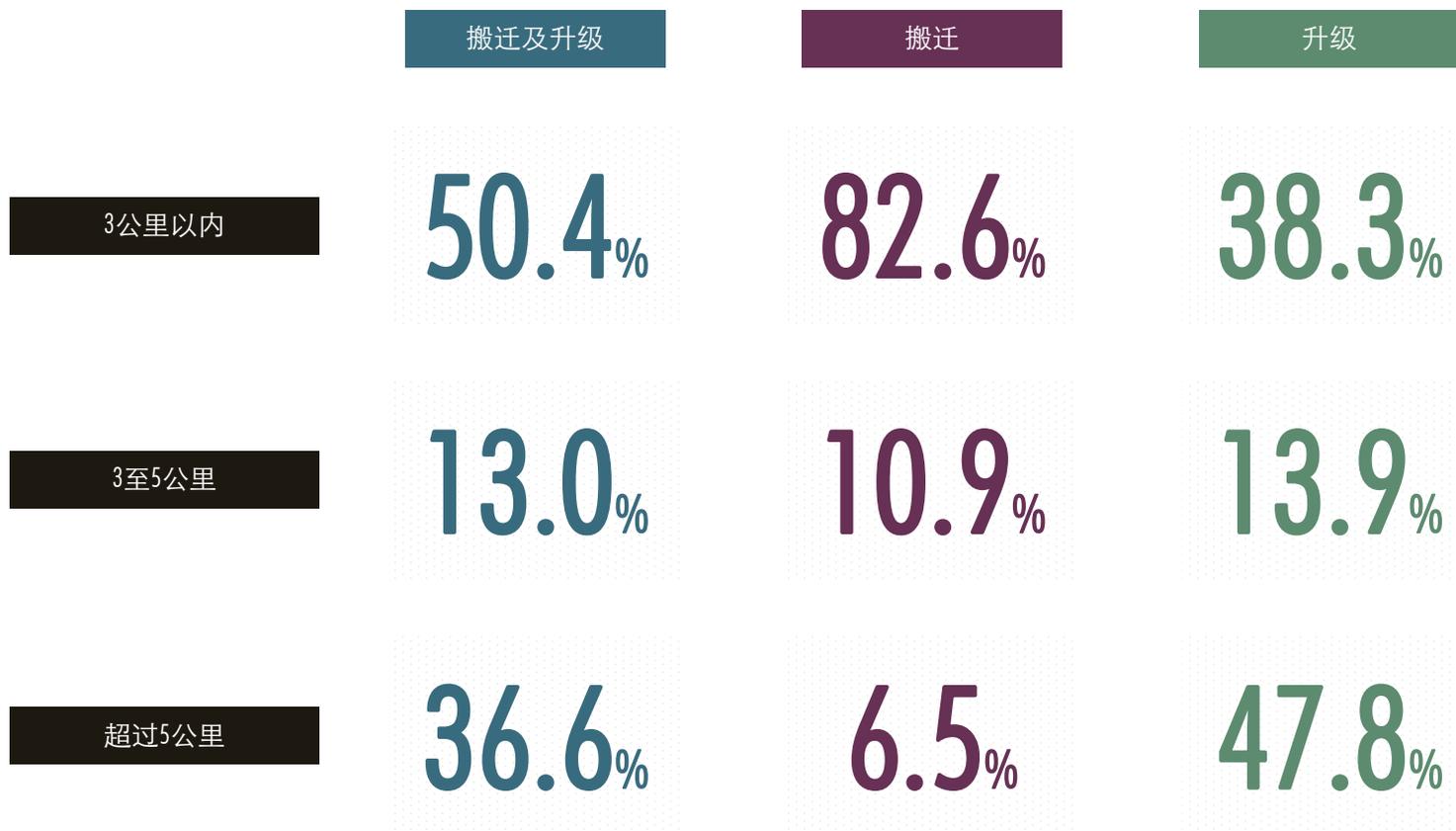
升级

企业升级需求对于全新办公场所的距离偏好相对较弱。一是相较于乙级写字楼或商务园区，甲级写字楼存量较小，选择更具局限性；二是升级需求中，企业对于办公场所整体格局和品质感提升的需求度会更为迫切。从直线距离来看，企业升级平均直线距离为7.2公里，为搬迁平均距离的逾5倍。

注：报告百分比数据精准到千分位，四舍五入可能导致数据加总不等于100%。
数据来源：第一太平戴维斯研究部，2024年4月

三公里为企业搬迁黄金范围，近半数升级发生在五公里外

图表：武汉甲级写字楼企业搬迁及升级行为距离半径圈层分析（2022至2023年，按企业个数）



基于上述的距离分析，进一步细化距离分割，搬迁与升级办公的办公选址策略得到更为具象的分析。升级搬迁的企业中，有一半的企业在半径3公里以内选取新的办公地点。企业搬迁仍表现出对于距离更高的敏感度。

搬迁

企业搬迁全新办公场所，对于新选址的落位，有超过八成租户是选在直线半径在3公里以内的项目。此类搬迁偏好源于企业在商务区中形成的成熟上下游网络以及企业联动性。与此同时，伴随着区域半径的递增，企业搬迁意向也逐步减弱。搬迁半径3至5公里与5公里以上的企业占比分别为10.9%与6.5%。

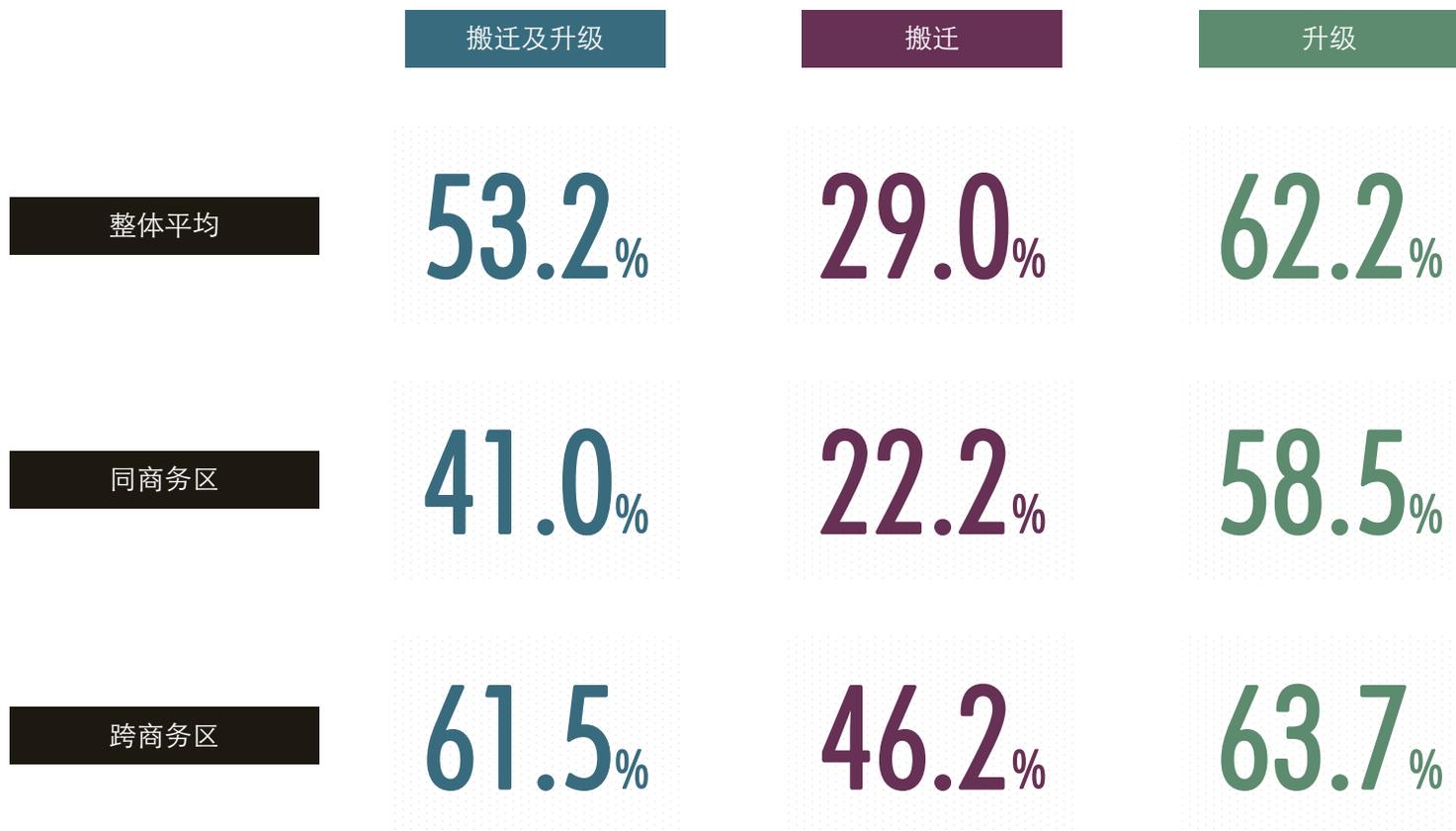
升级

企业升级至甲级楼宇时，市场表现出现两极分化。近四成的企业升级意愿落位于原办公地点辐射半径3公里以内。另外近一半的企业选址在5公里以外的甲级写字楼项目。3至5公里内的升级搬迁仅占比13.9%，企业升级办公场所该区域的楼宇偏好较低。

注：报告百分比数据精准到千分位，四舍五入可能导致数据加总不等于100%。
数据来源：第一太平戴维斯研究部，2024年4月

企业办公场所升级与地铁通达性提升需求粘性更高

图表：武汉甲级写字楼企业搬迁及升级行为地铁通达性改善分析（2022至2023年，按企业个数）



办公策略选址中，地铁通达性同样是企业选址全新办公地点不可忽略的决策要素之一。从整体数据来看，有一半的企业在搬迁或升级至新办公地点后，地铁通达性有所提升。

搬迁

按照租赁行为类型来看，企业搬迁依然以就近原则为依托。研究发现，同商务区内的搬迁中，企业对于地铁通达性的提升没有明显偏好，仅有两成企业在搬迁至同商务区新办公场所后，轨道交通变得更为便利，而跨区域搬迁中，此类企业占比达到46.2%。

升级

企业升级办公场所，跨区域升级对于地铁通达性的偏好度更高。从整体来看，有超过六成的企业选择在跨区升级中同时提升办公的轨道交通的通达性，比例为搬迁行为的两倍。同区域内的办公场所升级中，亦有58.5%的企业地铁通达性得到明显提升。

注：报告百分比数据精准到千分位，四舍五入可能导致数据加总不等于100%。
数据来源：第一太平戴维研究部，2024年4月

[第一太平戴维斯 | 武汉甲级写字楼市场专题报告 | 流动的需求]

市场洞察

同区域场所变更热度上升，升级办公与地铁粘性更高

图表：武汉甲级写字楼搬迁及升级行为区域及地铁通达性交叉分析（2022至2023年，按企业个数）

搬迁及升级

	2022-2023	2022	2023	2022-2023	2022	2023
	同区域			跨区域		
新旧办公场所区域分析占比	40.5%	35.2%	46.8%	59.5%	64.8%	53.2%
地铁通达性提升占比	41.0%	49.0%	33.9%	61.5%	59.3%	64.5%

搬迁

	2022-2023	2022	2023	2022-2023	2022	2023
	同区域			跨区域		
新旧办公场所搬迁区域分析占比	71.7%	71.2%	72.2%	28.3%	28.8%	27.8%
地铁通达性提升占比	22.2%	38.1%	10.5%	46.2%	41.2%	50.0%

升级

	2022-2023	2022	2023	2022-2023	2022	2023
	同区域			跨区域		
办公场所升级区域分析占比	28.8%	25.2%	33.8%	71.2%	74.8%	66.2%
地铁通达性提升占比	58.5%	57.4%	59.6%	63.7%	61.3%	67.6%

发现#1

同商务区内企业搬迁、办公升级均呈上升趋势

从2022年至2023年的数据整合上看，企业在同商务区中搬迁及升级的企业个数占比由35.2%（2022年）上升至46.8%（2023年）。企业升级办公场所上，同区域偏好同比上涨更为明显。2022年，25.2%的企业在升级办公地点会选在与原始办公地点在同一商务区内，而2023年，此数值上升至33.8%。

发现#2

跨区域变更办公场所与地铁通达性提升具有更高粘性

办公场所变更更加遵守就近原则外，企业在选择全新商务区中的项目作为备选时，对于地铁通达性能否提升的关注更高。

2022年跨区域升级及搬迁在地铁通达性改善上的企业个数占比为59.3%，而2023年占比提升至64.5%。其中，升级至甲级写字楼的办公场所变更对于地铁的依赖性依然更高，无论是同区域还是跨区域，企业占比均有不同程度的提升。

注：报告百分比数据精准到千分位，四舍五入可能导致数据加总不等于100%。
数据来源：第一太平戴维斯研究部，2024年4月

商务区边界融合，选址距离拥有黄金三公里

图表：武汉甲级写字楼搬迁及升级行为平均距离及行为半径交叉分析（2022至2023年，按企业个数）

平均距离

	2022	2023	总计
搬迁	1.6	1.2	1.4
升级	7.4	6.8	7.2
升级及搬迁	6.2	4.9	5.6

搬迁+升级

	2022	2023	总计
3公里以内	46.9%	54.5%	50.4%
3至5公里	12.8%	13.3%	13.0%
超过5公里	40.3%	32.2%	36.6%

搬迁

	2022	2023	总计
3公里以内	78.0%	86.1%	82.6%
3至5公里	13.6%	8.9%	10.9%
超过5公里	8.5%	5.1%	6.5%

升级

	2022	2023	总计
3公里以内	38.3%	38.3%	38.3%
3至5公里	12.6%	15.6%	13.9%
超过5公里	49.1%	46.1%	47.8%

注：报告百分比数据精准到千分位，四舍五入可能导致数据加总不等于100%。
数据来源：第一太平戴维斯研究部，2024年4月

自2022年起，存量租户的升级及搬迁需求进入快速释放的黄金时期。租户选址上，商务区之间的边界感有所弱化。企业办公场所的搬迁与升级逐步跨越边界限制，回归距离量化本质。

发现#3

选址距离“话语权”加重

企业制定全新办公选址策略上，距离的“话语权”逐步加深。搬迁及升级的新旧办公场所之间的平均直线距离分别由2022年的1.6公里、7.4公里下降至2023年的1.2公里及6.8公里，同比下滑25.0%和8.1%。

发现#4

企业搬迁表现持续两极分化，升级办公距离范围表现平稳

按照距离段分析，企业搬迁距离选择在3公里以内的个数占比同比增长至86.1%，而超过5公里的搬迁占比大幅下滑，由8.5%下滑至5.1%。相较于搬迁需求，升级需求的核心诉求仍集中于办公品质、企业品牌门面的提升。因此，距离优先级占比的变化并没有搬迁需求明显，但也可看出两极变化的轻微浮动。

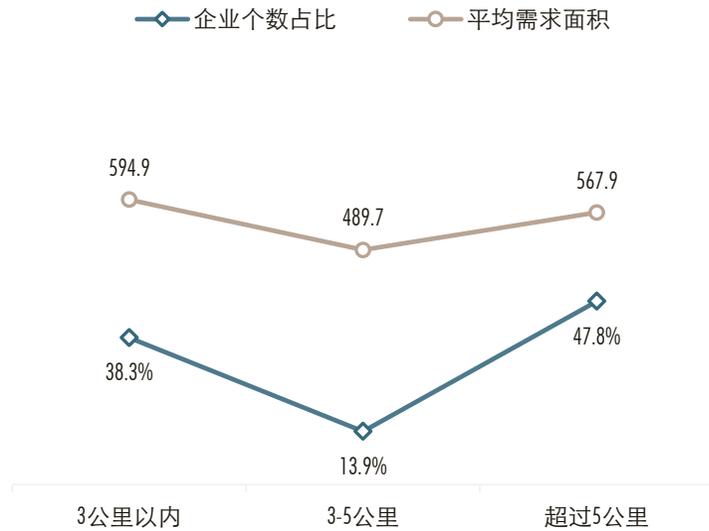
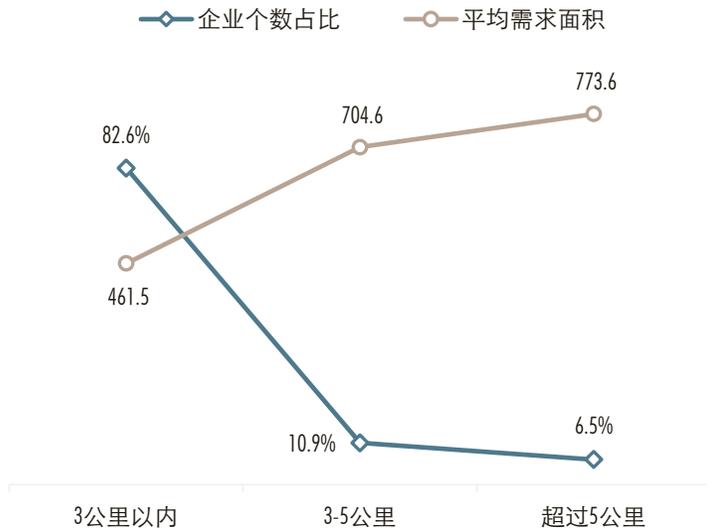
搬迁升级距离与平均面积需求呈现不同走势

图表：武汉甲级写字楼搬迁及升级行为距离分析及平均需求面积（2022至2023年，按企业个数）

搬迁+升级			
搬迁及升级	按企业个数 (%)	按租赁面积 (%)	平均租赁面积 (平方米)
3公里以内	50.4%	48.9%	535.3
3至5公里	13.0%	12.7%	538.5
超过5公里	36.6%	38.3%	577.9

搬迁-X型

升级-双V型



基于黄金三公里概念，企业搬迁和升级的合计分析中，超一半企业选在3公里以内实行搬迁或升级。而选在3至5公里范围内实行办公变更的企业，无论从企业个数或是租赁面积占比均为最低。相较于其他距离，3至5公里属于场所变更的“尴尬”区域。

发现#5

市场搬迁与升级办公呈现不同走势

搬迁-X型走势

搬迁距离与企业平均需求面积呈现出X型变化，企业需求面积越大，对于远距离的包容度越高。

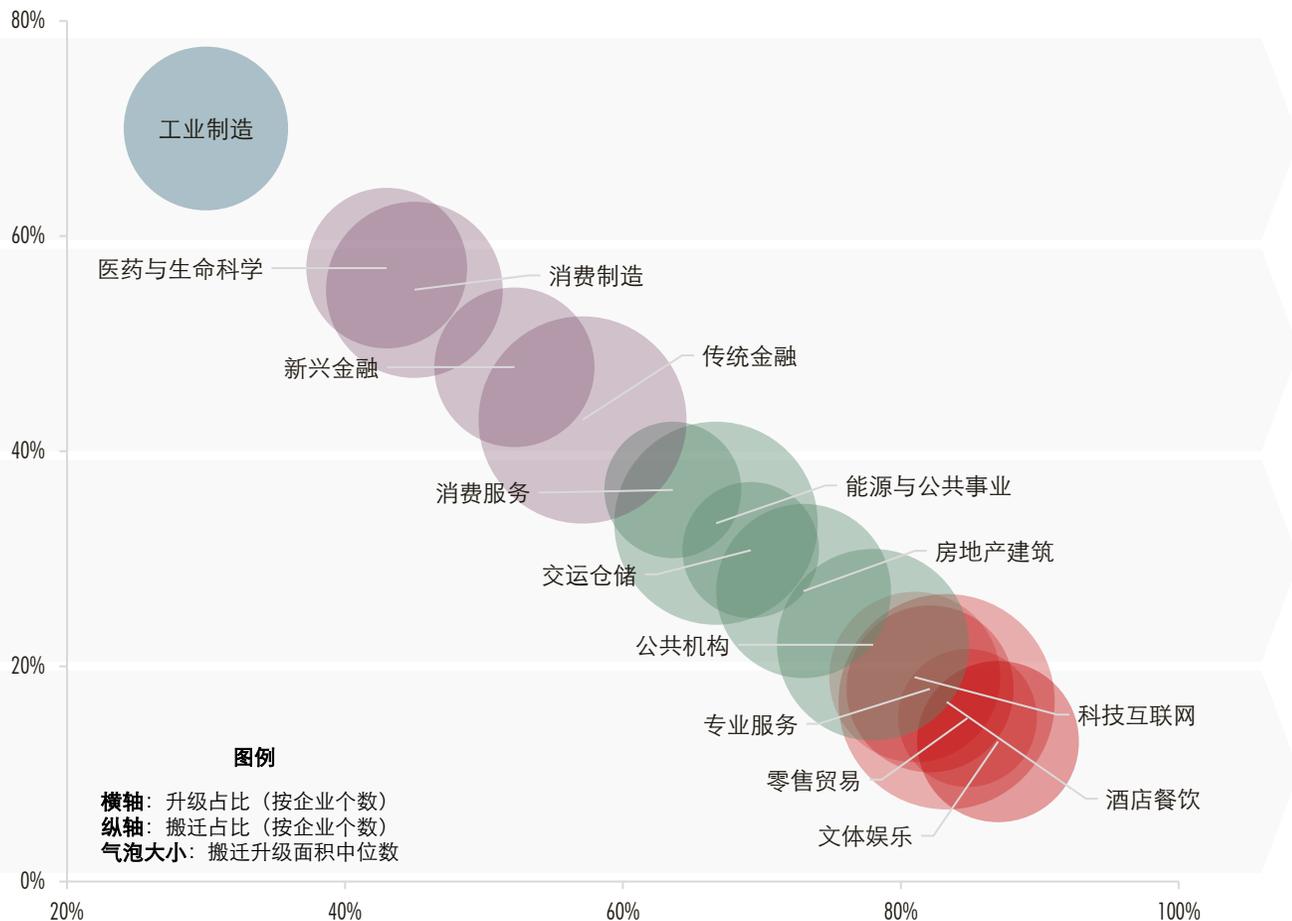
升级-双V型走势

企业升级的平均面积及占比则呈现出“双V”变化趋势。企业距离偏好在3公里以内以及超过5公里占比均在40%左右，且平均需求面积亦呈现出双端上扬。

注：报告百分比数据精准到千分位，四舍五入可能导致数据加总不等于100%。
数据来源：第一太平戴维斯研究部，2024年4月

行业租赁行为分析及需求面积中位数

图表：武汉甲级写字楼各行业搬迁及升级行为占比及面积中位数分析（2022至2023年，按企业个数）



基于同一行业中升级及搬迁的企业个数需求，我们将行业类型分为四类：

搬迁强偏好型



代表行业：**工业制造业**

所有行业中，工业制造企业搬迁偏好表现最为强烈。基于连续八个季度的搬迁和升级数据，工业制造行业中有七成公司选择**搬迁**至更优质的甲级楼宇中。

偏好均衡型



代表行业：**医药与生命科学、消费制造、新兴金融、传统金融**

医药相关、消费制造与金融业选址偏好上表现的更为均衡，企业在搬迁和升级之间的占比**保持在40%至60%**。

升级偏好型



代表行业：**消费服务、能源与公共事业、交运仓储、房地产建筑、公共机构**

上述五大代表行业表现出较为明显的升级需求偏差。企业的品牌形象以及资源整合的不动产策略，进而促使此类企业的升级需求加速释放。

升级强偏好型



代表行业：**科技互联网、专业服务、酒店餐饮、零售贸易、文体娱乐**

上述行业属于**升级强偏好型**，升级在两类行为中的个数占比**超过八成**。其中，科技互联网行业以及专业服务的升级需求成为近年来市场去化的核心动力之一。

注：报告百分比数据精准到千分位，四舍五入可能导致数据加总不等于100%。
 数据来源：第一太平戴维斯研究部，2024年4月

结语

在市场持续以价换量以及企业降本增效的多重推动下，如何挖掘以及稳固企业租赁需求已经成为业主、代理行等各方市场参与者面临的严峻挑战。

伴随市场新增租赁需求量不断下滑，价格无疑仍是锁定目标客户的最有利武器，但了解客户的“流动性”将为企业制定租赁策略及业务目标时，提供更具前瞻性的视角。

第一太平戴维斯研究部基于多年数据累积及分析，首次发布基于武汉甲级写字楼2022至2023年连续八个季度的租赁交易数据，对于企业搬迁及办公场所升级两类主导市场的租赁行为进行分析解读，剖析企业流动路径，希望基于详实的数据及严谨的分析逻辑，为业主方、运营方、代理行等提供更有支撑力的决策依据，共同助力武汉楼宇经济的发展。



研究部

钱琦琦 Ashley Qian
高级经理
武汉
ashley.qian@savills.com.cn

胡妍 Evelyn Hu
分析师
武汉
evelyn.hu@savills.com.cn

中央管理部

伍嘉乐 Thomas Ng
董事长
武汉
thomas.ng@savills.com.cn

商业楼宇部

付丽 Shirley Fu
负责人
武汉
shirley.fu@savills.com.cn



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而非跟随者，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。

扫一扫 小程序
查看更多研究报告

