

2014年

www.INSITEasset.com

INSITE: 盈石

武汉商业地产市场概览

武汉城市概览 02

武汉商业物业市场 04

武汉写字楼市场 07

盈石指数 03/06/09

基建发展助力问鼎中原



城市简介

武汉位于中国内陆中部，是湖北省的省会以及政治、经济、文化中心。同时也是华中最大的工业、商业城市，科教基地和综合交通枢纽。武汉自古就有九省通衢之说，受益于中西部大力开发，以武汉为中心的海陆空基础建设正在大规模的展开。随着多条高铁线路相继开通，计划兴建的江夏第二机场以及武汉新港的未来建设，都将确立武汉继续维持华中地区主导枢纽的地位。武汉主城区由武昌、汉口、汉阳三部分隔江组成，原本三镇居民相对独立于自身生活圈。但伴随地铁线路的落成，武汉三大火车站和多个重要商圈已经串联。



2013年武汉的国内生产总值达到9,051.3亿元，比上年高出10.0%。同时全年城镇居民人均可支配收入为29821.2元，增幅达10.2%。而全市社会消费品零售总额则增速比上年回落3个百分点，同比增长13.0%至3,878.6亿元。可喜的是市月均零售额攀升一个台阶至323.2亿元，与上年月均286亿元比较，增加多达37.2亿元。随着反腐倡廉工作的深入，导致武汉高端酒店、大型餐饮企业营业收入受到明显冲击。全市住宿和餐饮业企业零售额增长7.9%，比上年回落6.4个百分点。

另外值得关注的是，武汉新城区零售额增长速度要高于中心城区。6个新城区中东西湖区、江夏区、蔡甸区、黄陂区4个新城区零售额增长均超过18%；而7个中心城区零售额平均增长低于市均水平仅为11.8%，比上年回落1.9个百分点。

表1 - 2013年武汉市主要统计指标

面积（平方公里）	8,494
常住人口（百万）	10.22
户籍人口（%）	80.4%
地区生产总值（亿元）	9,051
地区生产总值（±%）	10.0
三次产业结构	3.7 : 48.6 : 47.7
外商直接投资（亿美元）	52.5
社会消费品零售总额（亿元）	3,879
社会消费品零售总额（±%）	13.0
城市居民人均可支配收入（元）	29,821
城市居民人均消费性支出（元）	20,157
居民消费价格指数	102.4

来源：武汉市统计局



盈石集团研究中心从国内347个城市中甄选出最具城市综合竞争力、广义商业地产市场发展潜力和地区影响力的大城市进行定期追踪与深入分析，创立了**中国首个商业地产市场晴雨表“盈石指数体系”**，并已于2014年4月16日面向全国发布了**【中国城市商业地产之盈石指数系列报告】**

其中**【盈石指数】中国城市基础设施竞争力指数**显示：

图1 – 盈石指数：中国城市基础设施竞争力指数



来源：盈石集团研究中心

图2 – 盈石指数：武汉基础设施竞争力指数



*该城市在坐标轴上位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

图3 – 武汉地铁线路图



武汉的基础设施竞争力在中国20大城市中排名第6位。作为中部地区的中心城市，武汉的区域影响力不言而喻，在中部六省中湖北武汉起到了引领聚合的作用。由于位置关系，武汉的高铁线路可达性位居全国前列。从武汉始发的快速铁路可以在5个小时内直通13个省和直辖市，覆盖半个中国版图。而在市内通行中，武汉轨道交通现已投入运营3条线路，65座车站。按照计划将在2017年建成投运7条地铁线路，使得主城区线网规模达到333公里，大大方便三镇市民的生活出行。同时在教育方面武汉拥有丰富的储备资源，目前高校数已达85所在全国位居第二，在校大学生人数已达118万位居全球大城市中第一名。

商圈分布及特点

武汉被长江汉水自然分割成汉口、武昌和汉阳三个区域。武汉三镇的商业网点在形成过程中主要以服务区域居民为出发点，整个城市的商业布局比较分散。历经多年培育和营造，目前已经基本形成较具规模的8大零售商圈：位于汉口的武广、江汉路商圈；位于武昌光谷、街道口、中南以及徐东商圈；以及位于汉阳的王家湾、钟家村商圈。位于汉口的武广商圈目前是整个武汉最为成熟以及高端的商业区域，著名的武汉国际购物中心坐落于此商圈内。随着武汉国际购物中心的扩张和商户多次调整落位，诸多国际奢侈品牌被引入到了武汉，商场的消费环境与层次在武汉也最为国际化。而以人气而论，当属武昌的光谷商圈。这里不单吸引了武汉多数的高校大学，周围大量的工作居住人口也同样支撑了商圈的活力，光谷地铁的人流

量多次突破整个2号线的30%，遥遥领先其余站点可以作为佐证。在光谷长达1,350米的世界城步行街曾获得“世界最长纯步行街”的称号，是年轻人尤其是学生群体休闲娱乐的首选之地。汉阳地区的发展相对滞后，但未来轨道交通3、4号线将在王家湾商圈处交汇。多个商业综合体目前正在龙阳大道上开土动工，相信未来几年汉阳零售物业市场将逐渐活跃。

图4 - 2014年武汉商业物业存量分布



来源：盈石集团研究中心

图5 - 武汉市优质商业物业商圈分布图



来源：盈石集团研究中心

商业物业存量及变化

根据统计武汉市目前的优质商业物业存量约在460万平方米左右。随着2011年来购物中心项目开业数量不断增长，目前已成为武汉商业物业最主要的业态，占据了总存量的46%约为211万平方米。而以往占据购物主流的百货业态在近两年供应相当有限，目前约有144平方米的营业面积占总存量的31%。武汉三镇发展均有提速，再加上整个市区的外扩，形成了目前区域商圈此起彼伏之势。在主要的八大商圈以外，新兴商圈的商业面积亦达到了201万平方米，占比44%。并且新入市的项目大多定位区域消费中心，体量较大也相对面向中端消费人群。

商业物业未来供应

在计划中2014年入市的项目高达139万平方米，并且项目基本都以购物中心为主。在目前市场接受和消费能力下，部分商圈已经呈现项目过度竞争以及产品同质化严重的现象。武汉已有因招商不利导致项目开业时间不断向后推移的案例发生。纵然部分项目未必会如期在2014年入市，但统计至2016年底整个市场的供应量还将超过265平方米，约是目前存量的六成。由于武汉城市整体还处于一个快速上升期，未来的人群集中效应和消费力上升的潜力得到了很多开发商的认同。凯德、瑞安、和记黄埔、日本永旺、华润、恒隆、香港新世界等一大批知名开发商都有项目在近几年面市，并且目标直指武汉商业项目中相对薄弱的中高端市场。

图6 – 武汉购物中心及百货历年新增供应量



来源：盈石集团研究中心

图7 – 2009年-2014年武汉新开业购物中心及百货定位



来源：盈石集团研究中心

表2 – 2014-2016年武汉主要新增商业物业项目

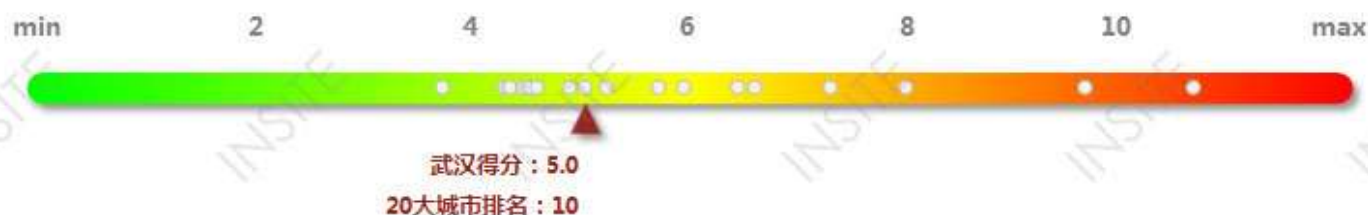
项目名称	商圈	面积 (万平方米)	时间
永旺梦乐城金银潭店	其他	17.7	2014年4季度
荟聚	其他	16.0	2015年1季度
凯德广场·1818	汉街	7.0	2015年2季度
壹方购物中心	沿江大道	10.9	2015年3季度

来源：盈石集团研究中心

盈石集团研究中心从国内347个城市中甄选出最具城市综合竞争力、广义商业地产市场发展潜力和地区影响力的大城市进行定期追踪与深入分析，创立了**中国首个商业地产市场晴雨表“盈石指数体系”**，并已于2014年4月16日面向全国发布了**【中国城市商业地产之盈石指数系列报告】**

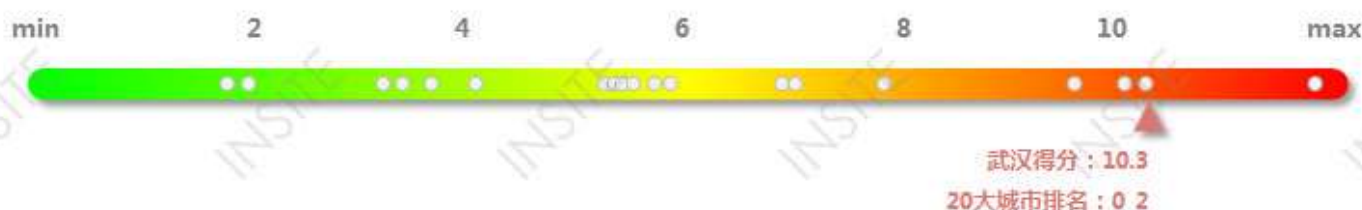
其中**【盈石指数】中国城市商业物业供给与需求指数显示：**

图8 – 盈石指数：中国城市商业物业需求强度



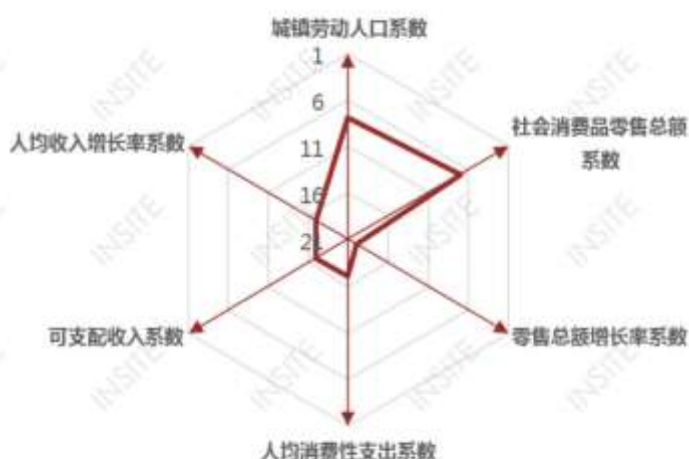
来源：盈石集团研究中心

图9 – 盈石指数：中国城市商业物业供给强度



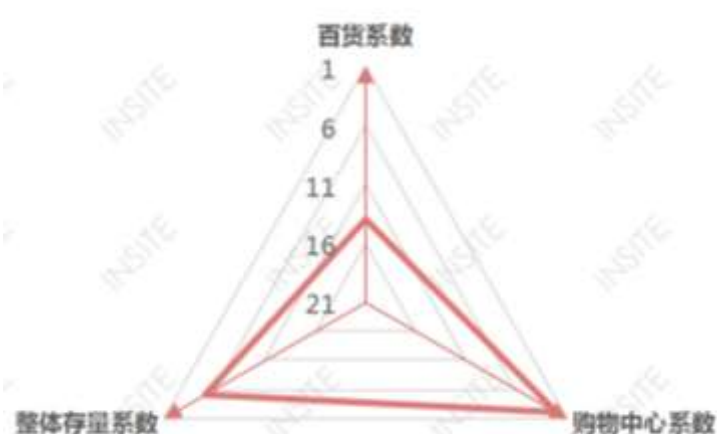
来源：盈石集团研究中心

图10 – 盈石指数：武汉商业物业需求指数



*该城市在坐标轴上的位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

图11 – 盈石指数：武汉商业物业供给指数



*该城市在坐标轴上的位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

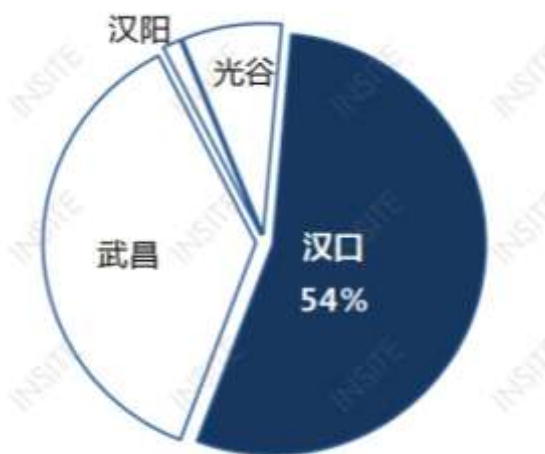
在国务院公布的中国城市规模中，武汉排名仅次于上海、北京、广州位列第四大都会城市。虽然目前武汉城镇居民的收入支出系数不高，但是他也是中国少有几个人口规模超过一千万并且经济实力仍然快速增长的地区。由于武汉重要的地位，开发商在此地投入重多。尤其是购物中心的开发力度在20大城市中排名前列，导致武汉商业物业供给强度排至全国第二。

商圈分布及特点

武汉主要写字楼格局可以从三镇为核心，再加上近些年发展迅速的光谷地区进行分布梳理。汉口建设大道商务圈是武汉高端写字楼的重要聚集地，目前占据全市甲级写字楼市场54%左右，主要分布在建设大道金融一条街，整体写字楼品质较优，租金也是目前武汉最高的。作为武汉另一个主要的写字楼商圈，武昌商圈吸引了大量的海内外投资者。未来在武昌将有两个成规模的新兴高端商务区出现，分别是武昌滨江商务区 and 以中北路至洪山广场路段为横轴，“楚河汉街”为纵轴的商务区，前者以绿地国际金融中心和积玉桥万达为主题，后者有武汉保利文化广场万达写字楼群，广泽中心和德成大厦等。而汉阳相对于汉口和武昌相对落后，高品质的写字楼屈指可数，未来的规划主要集中在汉阳大道两边。随着城市经济结构的调整，

高科技产业聚集的光谷成为众多外资企业和国内大型科技产业在武汉的重要战略据点，同时光谷地区毗邻多所高校，优质人才资源吸引了为数众多的中小企业在此办公。

图12 - 2014年武汉甲级写字楼存量分布



来源：盈石集团研究中心

图13 - 武汉市甲级写字楼商圈分布图



来源：盈石集团研究中心

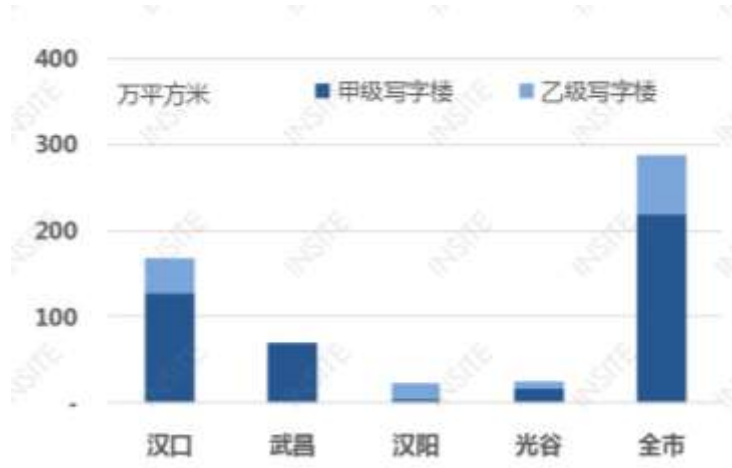
写字楼存量及变化

武汉写字楼市场近年来越来越被重视，新入市项目和体量呈现逐年增长的态势。尤其是自2011年以来的新增供应大幅上涨了115万平方米，推动目前武汉甲级写字楼存量达到了219万平方米。其中汉口依然是最主要的写字楼聚集地占比达54%，体量接近120万平方米，其中建设大道沿线是最受外资企业和金融行业青睐的地区，高品质写字楼需求保持旺盛。而武昌因万达总部国际等多栋项目入市占比也提高至了37%，但由于供应集中目前还在逐步消化。除此之外光谷还有少量的写字楼主要租户聚集在制造业、科技业以及现代服务业。

写字楼未来供应

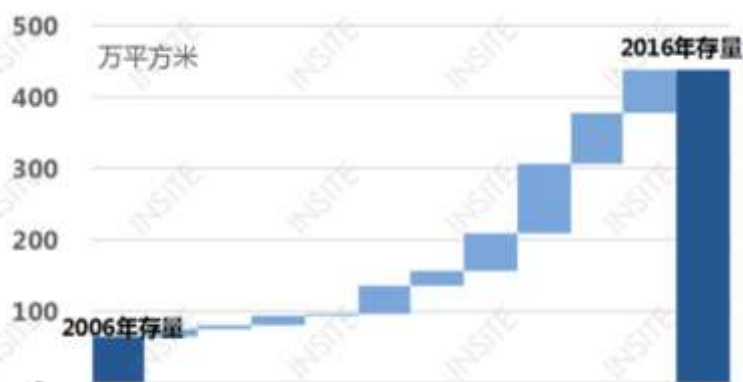
鉴于武汉的华中地区中心地位的日益凸显，大型企业纷纷入驻或寻求机会入驻武汉，武汉写字楼市场需求强劲。各大开发商都已意识到现阶段是大力开发写字楼的绝好时机，所以纷纷积极加快武汉写字楼的建设。未来三年武汉写字楼将会涌现大体量的新增供应，适当缓解整个市场求大于供的局面。根据盈石集团研究中心的统计，2014至2016年武汉未来新增甲级写字楼体量接近200万平方米，也就是说几乎等同于目前的存量。这还未包括约计在2017年交付使用，中国第三、华中第一建筑高度达606米的武汉绿地中心项目。而在中远期武汉还有多个大型综合体和超高层项目在规划建设中。

图14 - 2014年武汉写字楼存量



来源：盈石集团研究中心

图15 - 武汉甲级写字楼历年新增供应量



来源：盈石集团研究中心

表3 - 2014-2016年武汉主要新增写字楼项目

项目名称	商圈	面积 (万平方米)	时间
卓尔国际中心	汉口	18.0	2015年2季度
武汉1818中心	武昌	10.4	2015年2季度
武汉中心	汉口	7.3	2015年4季度

来源：盈石集团研究中心

盈石集团研究中心从国内347个城市中甄选出最具城市综合竞争力、广义商业地产市场发展潜力和地区影响力的大城市进行定期追踪与深入分析，创立了**中国首个商业地产市场晴雨表“盈石指数体系”**，并已于2014年4月16日面向全国发布了**【中国城市商业地产之盈石指数系列报告】**

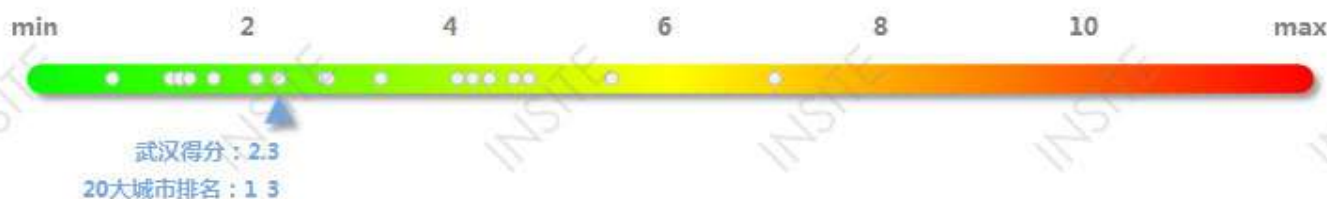
其中**【盈石指数】中国城市写字楼供给指数与需求指数**显示：

图16 – 盈石指数：中国城市写字楼需求强度



来源：盈石集团研究中心

图17 – 盈石指数：中国城市写字楼供给强度



来源：盈石集团研究中心

图18 – 盈石指数：武汉写字楼需求指数

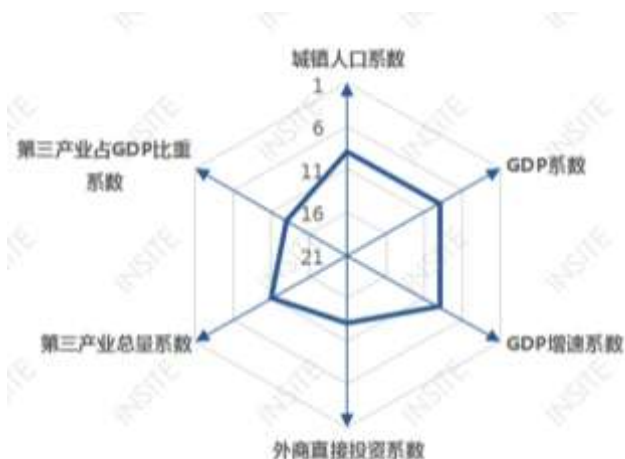
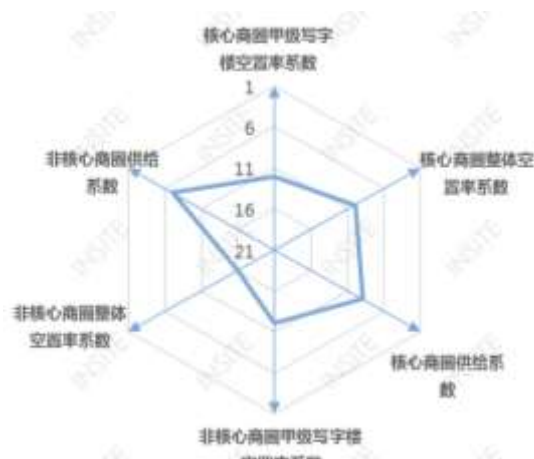


图19 – 盈石指数：武汉写字楼供给指数



*该城市在坐标轴上的位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

*该城市在坐标轴上的位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

武汉整体GDP在全国二十大城市中排名第九，2013年底已超9,000亿元，今年上半年GDP增长9%，有望在全年冲击万亿俱乐部。得益于武汉政府工业倍增计划的实施，对当地写字楼市场也产生了一定积极的作用。未来武汉的写字楼供应量将加速，但可预估的市场需求量也同样可观。

市场展望

整体城市展望

武汉商业市场的未来很大部分将取决于城市的建设规划。在水域占市域面积四分之一的大武汉，未来不可能简单的按照环状向外扩张的发展模式，而是将构想以“3+N”的城市内部空间进行构建。

“3”代表的中心城区汉口、武昌、汉阳三镇将按照“独立成市”的理念，对基础设施与公共服务进行建设。“N”代表了武汉的新城区或功能区，由于武汉目前在城镇化发展概念下，未来的演变具有多样性与复杂性，按照实际需求将延生出多个区域中心。

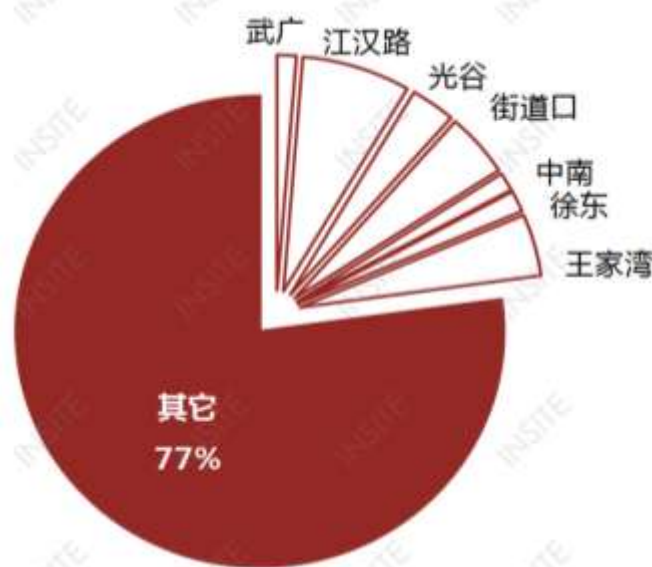
商业物业市场展望

武汉未来三年的优质商业项目供应量依然比较大，但总体开发的趋势则由传统商圈逐步转向至一些新兴区域，与城市的规划布局契合。从武汉三镇的平衡性来看，发展相对滞后的汉阳未来在沿龙阳大道一线将会有多个商业综合体入市。预计随着地铁四号线二期和三号线在未来两年开通，使得整个王家湾商圈品质与便利性将有显著提升。而如青山、后湖、东西湖等区域的发展也被众多地产商看好，日本永旺、英特宜家、万达、华润、深国投商置等旗下知名商业项目都已经在这些非传统商圈布局。

写字楼市场展望

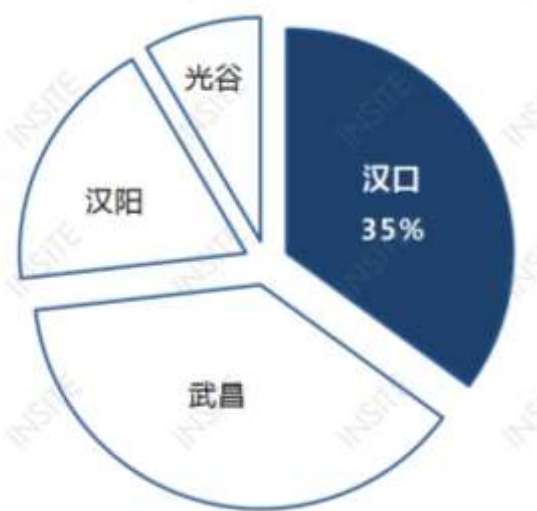
武汉作为华中地区的中心城市，长期的发展趋势能够被确立。未来写字楼市场将受益于更多省外以及外资企业涌入而受到支撑。虽然短期几年之内武汉即将面临为数众多的项目落成，但尤其在汉口和武昌区域将入市的大楼不管从设计还是品质与目前多数存量写字楼有明显的提高。所以预计在未来一段时期，武汉写字楼的成交活力将因租户对办公品质需求提升而被激发。

图20 - 2014-2016年武汉商业物业各商圈未来供应



来源：盈石集团研究中心

图21 - 2014-2016年武汉写字楼各商圈未来供应



来源：盈石集团研究中心

盈石集团研究中心研究成果

INSITE: 盈石



盈石新闻简讯



盈石微观察



盈石观点



盈石指数报告系列



盈石专题报告系列



盈石城市报告系列

关于盈石

About INSITE

盈石中国由美国大型私募基金黑石（Blackstone）共同参与创建，是专注于中国商业地产的经营管理机构，旨在为中国商业地产市场提供高品质、专业化、全方位的商业资产增值服务。

盈石中国融合了香港司培思（SPACE）商业经营管理集团对中国商业地产市场十余年的运作经验及服务网络，以及盈石资产管理有限公司的创新商业零售地产形态的运营平台，通过深度整合内部资源，全面提升商业地产各环节综合服务能力，以专业合力筑就商业地产的里程碑，致力成为中国商业地产综合服务的引领者。



关于盈石集团研究中心

About INSITE Research Center

盈石集团研究中心是盈石中国下属专业研究机构，凭借对中国商业地产的深刻认识和广阔视野，对中国商业产业进行深入分析，形成创新独特的盈石观点，建立盈石指数体系，填补行业空白，引领建立中国商业地产综合服务行业标准。

需要更多信息，请联系：

For more information, please contact:



司徒文聪 Dickson Sezto

董事长 兼 总裁

Chairman & Chief Executive Officer

盈石中国商业投资控股集团

INSITE (China) Retail Investment Holdings Group

T : +(86 21) 6182 9188

E : dickson@INSITEasset.com



张平 Sunny Zhang, MRICS

盈石集团研究中心总经理

General Manager of Corporate Research Center,
INSITE Group

英国皇家特许测量师学会中国区发言人

Media Spokesperson of RICS China

T : +(86 10) 6538 8860-268

E : sunny.zhang@INSITEasset.com

盈石（上海）

上海市长寿路1111号悦达889中心7层

☎ : +86 21 6182 9188

盈石（北京）

北京市朝阳区西大望路1号温特莱中心B座1509

☎ : +86 10 6538 8860

盈石（深圳）

中国深圳南山区文心四路天利中央广场C座2702-03

☎ : +86 755 8659 5012

盈石（成都）

成都市高新区天府大道1700号环球中心E2 1-3-609

☎ : +86 28 6873 0852

盈石（武汉）

武汉市江汉区青年路308号花园道写字楼7楼

☎ : 153 3729 0791