后疫情时期
武汉房地产市场
发展趋势预判

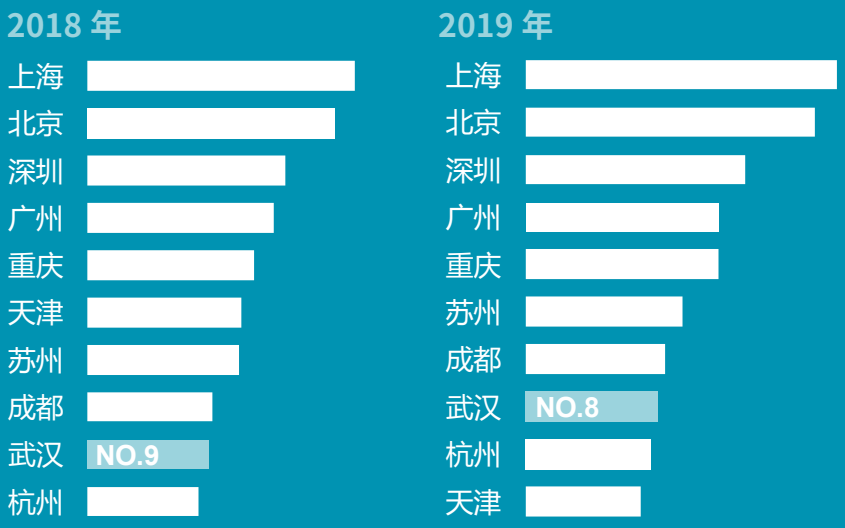


CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

宏观经济：
万亿俱乐部坚守考验

近年来，武汉经济发展态势良好，2018 年全市生产总值达到 1.48 万亿元，三次产业构成持续优化，为 2.4 ： 43.0 ： 54.6，并已经形成了四大增加值过千亿元的重点产业，包括金融、商贸、物流及建筑业。2018 年武汉市的 GDP 总量在中国大陆地区各大城市中排名为第 9 位。根据目前各城市统计局公布的最新数据，2019 年武汉市 GDP 总量排名将升至第 8 位。

预计 2019 年武汉 GDP 排名升至第八位



来源 : 各城市统计局，戴德梁行研究部

武汉四大千亿增加值产业



然而，作为疫情始发地和重灾区的武汉，2020 年 1 月 22 日封城之后，整个城市的经济活动就陷入了停摆的状态。因疫情造成的长时间停工将对各行业的上下游供应链造成阻断，导致企业资金链紧张。经济形势不明朗对市场信心影响极大，在资金压力之下，各方观望态度加深，市场需求萎缩成为必然。这将导致部分企业因缺少订单而无法全面复工生产，周而复始形成一种恶性循环。供应端导致的经济萎缩势必延续到消费端，原本就因为在消费旺季全市停摆而损失巨大的商贸行业将面对居民收入下降后减少的消费需求。





GDP 万亿俱乐部坚守战

截至本报告发布时间，我们估计武汉停工停产会持续到第二季度，对全市各行各业的影响将至少持续一年。尤其是在疫情已显示全球蔓延的趋势之下，2020 年武汉 GDP 总量是否能坚守在万亿俱乐部内，这给武汉市的经济发展带来一次史无前例的考验。

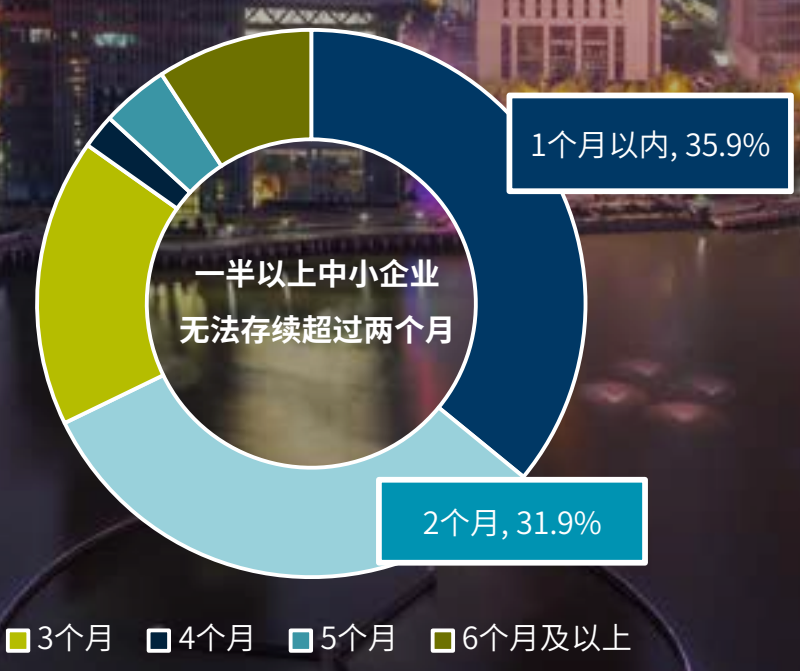
写字楼市场：
中小企业存续困难，租金空置压力倍增

短期影响

需求：

租赁需求短期内下降将成定局，中小企业退租情况将增加

无营业收入状态下，中国中小企业可持续的时间长度

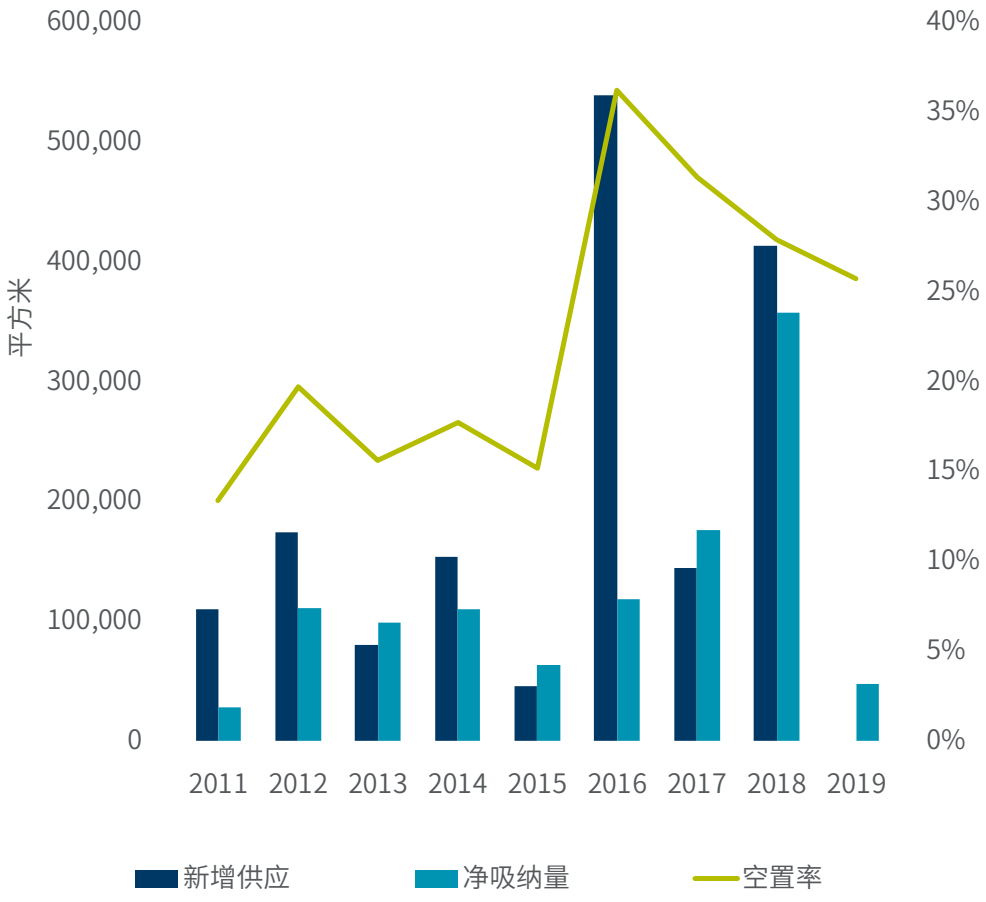


来源：清华大学、北京大学《疫情对中小企业的影响及应对思考》，戴德梁行研究部



清华大学、北京大学教授的《疫情对中小企业的影响及应对思考》报告中指出，在无营业收入状态下，一半以上的中小企业很有可能无法存续超过两个月。截至本报告发布时间，武汉依然是处在停工停产的状态，且疫情已开始显现全球蔓延的态势。面对突如其来的疫情，对于资金链紧张的中小企业来说，在经营压力之下，很有可能选择削减高昂的甲级写字楼租赁成本，武汉甲级写字楼业主在短期内面临的退租情况或增加。同时，武汉作为中国疫情爆发的中心，短期内外来企业落户本市的需求也将有所下降。可以预见的是，在 2020 年，武汉甲级写字楼年均净吸纳量 15 万平方米的水平将难以持续。

武汉甲级写字楼历年供需走势



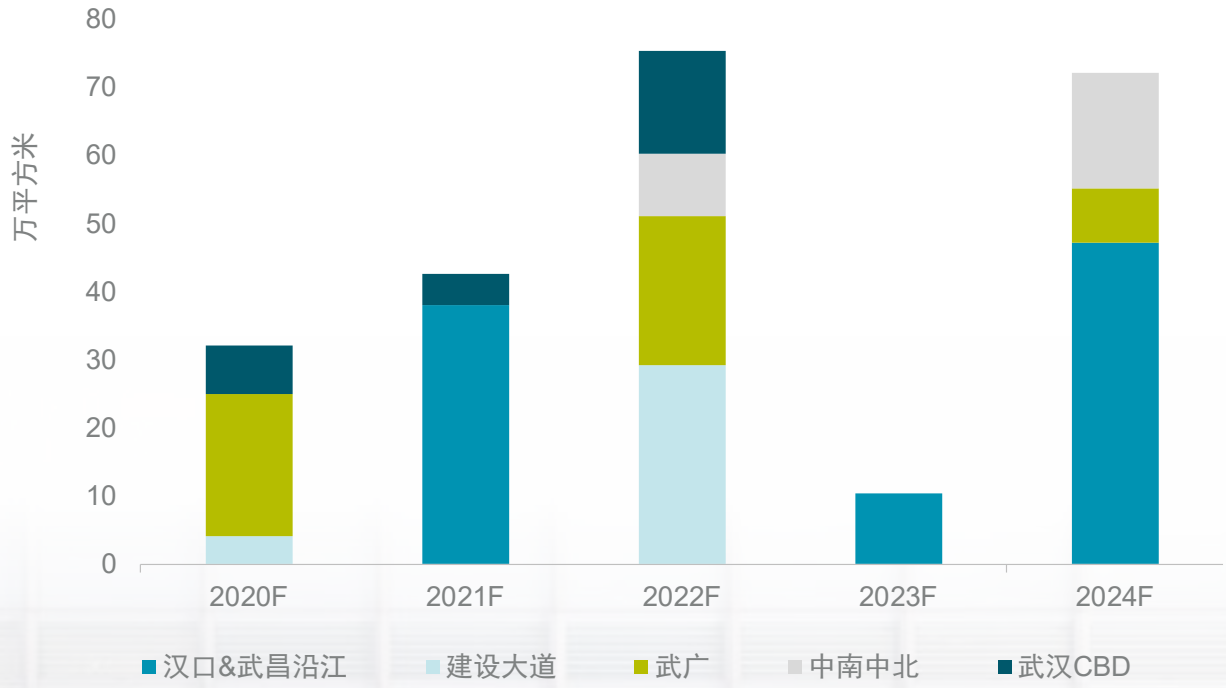
来源 : 戴德梁行研究部

供应：

项目延期、供应整体推迟一定程度上缓解市场竞争压力

根据戴德梁行研究部在 2019 年四季度的预测，也就是疫情爆发前，2020 年武汉甲级写字楼市场预计将迎来约 32.1 万平方米的优质新增供应。然而，目前就疫情的影响来看，这些原本预计在 2020 年交付的优质项目工期延长将成定局。但从另一方面来说，市场供应的整体推迟也会一定程度上缓解 2020 年武汉甲级写字楼租赁市场的竞争压力。

疫情爆发前预计武汉甲级写字楼未来供应

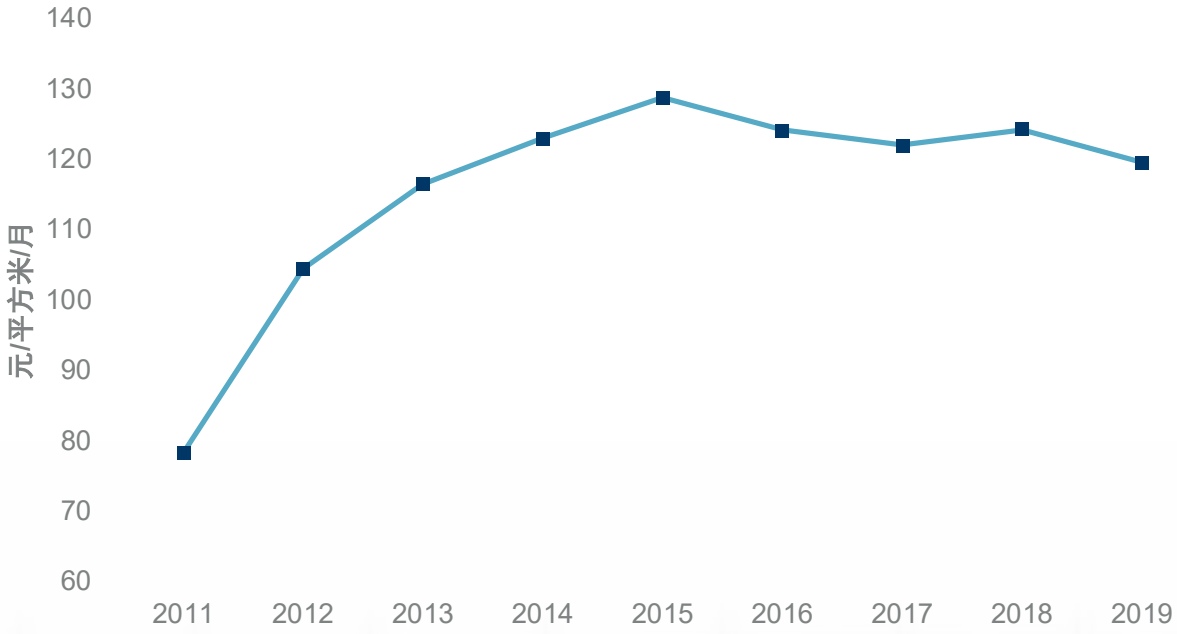


来源：戴德梁行研究部

影响：
短期来看，武汉甲级写字楼租金下降通道开启

在经济增长放缓以及上一年庞大的新增供应压力之下，2019 年武汉甲级写字楼平均租金同比下滑了 3.8%。而疫情导致的办公需求萎缩将再次向租金和空置率施加压力，预计 2020 年内甲级写字楼租金整体将呈现下滑态势。

武汉历年甲级写字楼平均租金



来源 : 戴德梁行研究部

长期影响

专业的物业服务价值将会更受市场重视

在本次疫情中，写字楼专业物业管理服务的价值无疑得到了最大的体现。专业的物管服务团队在楼宇人流管控、楼宇消杀、防疫物资的采购发放、楼宇应急管理秩序方面发挥关键作用。尤其是复工后，专业的物业管理服务能有效帮助租户分流复工、做好楼宇的疫情防控安排、健康和安全管理工作。

健康、智能成未来楼宇发展趋势

经过本次疫情，未来在楼宇的建筑设计上开发商无疑会更加关注建筑室内空气质量的健康管理以及楼宇硬件的智能化的开发，包括智慧门禁、智能巡更、周界警报、人流量统计分析等。对于业主来说，在楼宇租赁的选择上也会更加注重楼宇的健康管理和设施的智能化。

应对措施

业主：短期减租策略或在一定程度上减少租户流失

由于武汉现在仍处于封城阶段，截至目前武汉写字楼业主采取减租策略的情况还不普遍，市场观望情绪浓厚。但就 2020 年市场需求受疫情影响下降已成定局这一预期来看，采取短期减租策略可以在一定程度上减少租户流失、增强租户粘性。

租户：短期或是入驻窗口期

对于资金情况稳定，有扩大办公需求或有在汉开设分部的企业来说，2020 年无疑将是一个入驻的好机会。在武汉写字楼市场整体租赁需求下降，租金下行通道开启的背景下，企业有较大概率能以较优惠的租约条件获得较高品质的办公空间。



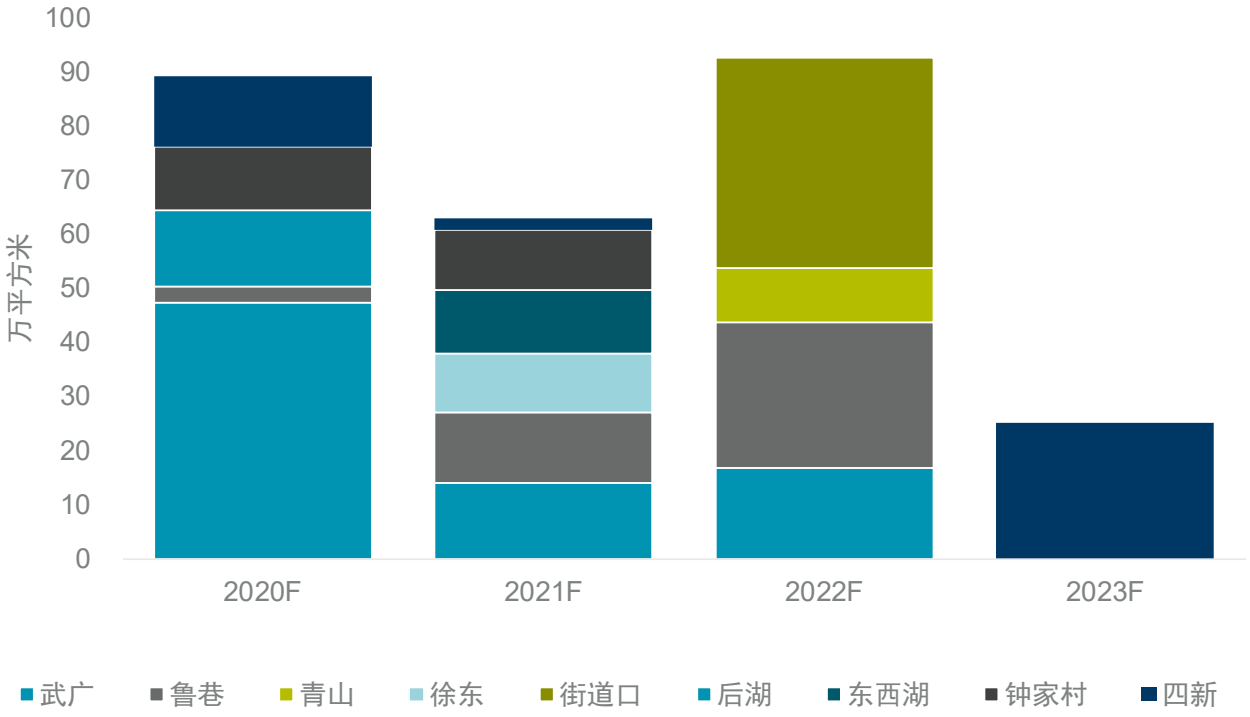
零售市场：
疫情后期把握社交需求消费窗口成关键

购物中心运营商

项目工期延长、招商难度增加将成为普遍现象

根据戴德梁行研究部 2019 年四季度的预测，2020 年武汉优质零售市场预计将迎来 89.2 万平方米的新供应，其中接近 50 万平方米的优质新项目将集中供应于武广商圈。本次疫情在中短期内将对武汉实体零售市场造成较大冲击，新增项目工期延期、招商难度增加将成为普遍现象。

疫情爆发前预计武汉优质商业未来供应



来源：戴德梁行研究部

减租政策或成为疫情时期的双赢选择

为共度难关，近期不少商业集团推出减免租金政策，这可能成为疫情时期的双赢选择。减租政策虽然短期来看会导致业主方租金收入的减少，但是长期来看不仅维持了项目的整体出租率而且增强了与品牌方的互相信任和合作诚意。

湖北省、武汉市相关主动发布减免租金通知的商业集团（不完全统计）

集团公司	租金减免措施	在汉代表项目	期限
保利	全体商户租金减免	保利广场	1 月 25-1 月 30 日
大洋	全体品牌商户租金减免	大洋百货	1 月 28 — 2 月 2 日
万达	所有商户租金物业费全免	万达广场	1 月 24 日— 2 月 25 日
首创	12 家首创奥莱项目全体商户实行免租、免扣率、免物业费、免推广费	首创奥特莱斯	1 月 23 日— 2 月 29 日
凯德	租金和物业费全免	凯德广场、凯德 1818、凯德西城	1 月 25 日— 2 月 13 日
银泰	租金全免	银泰创意城	休业期间
瑞安	租金、物业费和推广费全免	武汉天地	1 月 24 日— 2 月 29 日
永旺	租金和物业费减半	永旺	1 月 25 日— 2 月 29 日
印力	租金减半	印力中心	2 月 1 日— 2 月 29 日

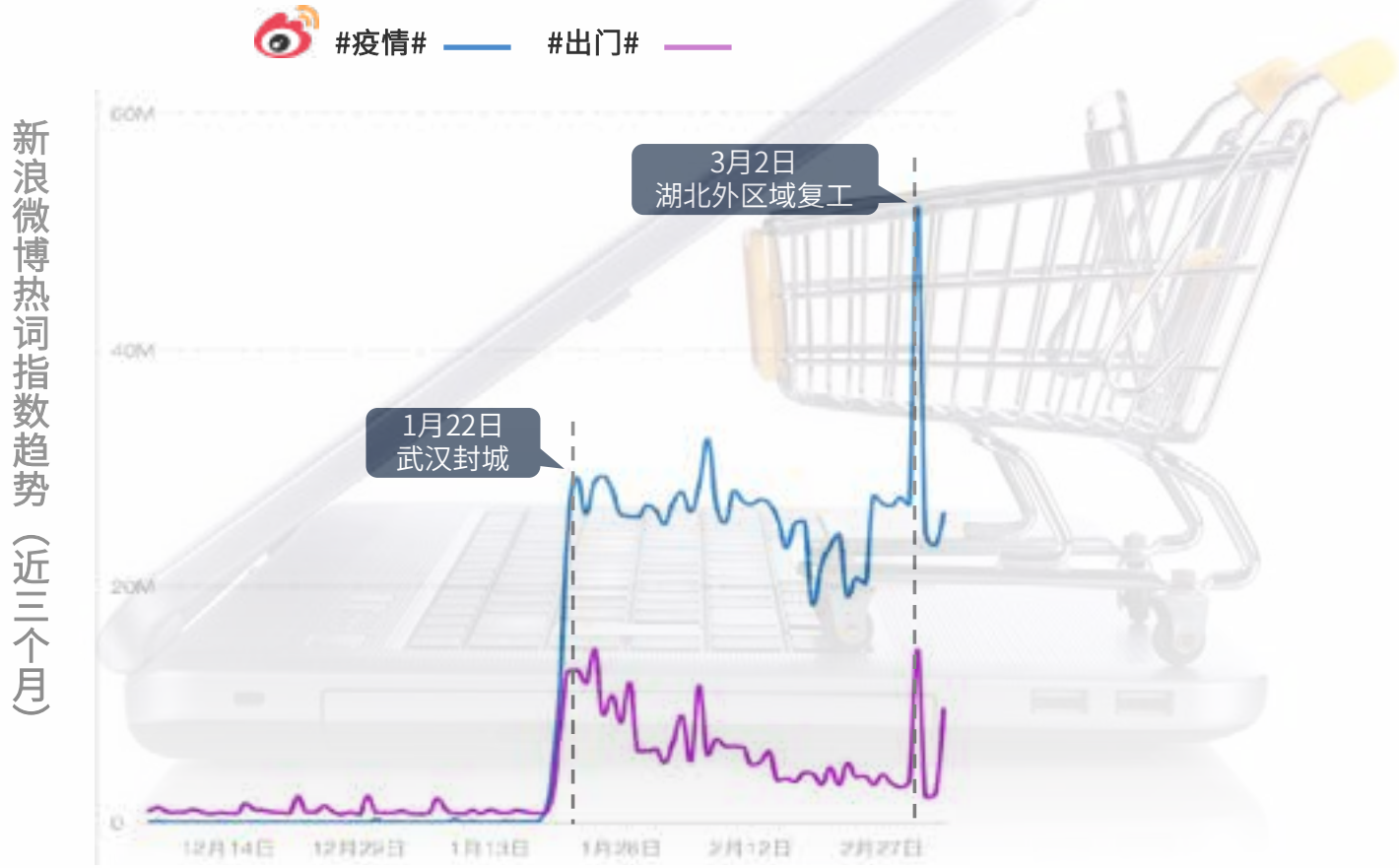
来源 : 戴德梁行研究部

把握疫后消费窗口期成关键

疫情过后，社交需求将出现大幅反弹是大概率事件，新浪微博热词指数趋势显示，“疫情”和“出门”这两个关键词被提及的频率飙升，而且表现出高度的同步率。这意味着居民渴望释放被压抑的外出购物、外出就餐、娱乐消费需求。

对于购物中心运营商来说，把握疫情结束后的“补偿性”消费窗口期将成为关键。目前，武汉人民“家里蹲”时长已长达 3 个月左右。长期被压抑的外出自由和消费限制或将激发疫情结束后市民的“补偿性”消费心理，因此对购物中心来说，在疫情后有针对性的做好营销准备是十分必要的。

疫情过后将迎来社交需求的爆发



来源：新浪微博微指数，戴德梁行研究部

本土超商

“全民团购”培养消费习惯，线上消费目标人群扩张

武汉市封城、小区封闭等政策的实施导致疫情期间武汉“全民团购”现象显著，每天“十几个微信群”团购买菜成为武汉市民封城生活的重点。这一现象无疑拓宽了线上消费目标人群年龄跨度、培养了市民线上消费习惯，从中长期来看，武汉市线上消费需求将进一步被激发。

本土超商物流及配送能力在本次疫情中得到提升

封城期间线上团购成为武汉市民购物的主要途径。武汉市市域面积 8,494.4 平方公里，电商生鲜配送一般有距离限制，造成大部分的区域的生鲜蔬菜配送主要还是依靠门店分布广泛的本土超商。本次疫情为武汉本土传统超商线上线下资源整合提供了积累运营经验和提高运营能力的机会。

无人商店、无人配送迎新机遇

本次新冠病毒的高传染性特征加快了无人商店、无人配送等领域的发展。从火神山的阿里无人商店到美团和京东的无人配送车、再到医院的无人配送机器人，新冠疫情无疑推动了无人技术的发展和多场景应用。



住宅市场：
成交量探底后回升

受疫情防控措施影响，各地住宅项目停工停售，市场交易停摆冻结，导致开发商压力巨大。全国各地房地产相关管理部门陆续针对土地出让和新房销售环节出台了应对措施，如延期缴纳土地出让金、顺延开竣工期限、调整预售条件等。而武汉目前仍然以疫情防控为首要任务，楼市相关调整政策，如有，预计将于第二、三季度出台。待疫情过后，预计武汉楼市的整体成交量将在探底后企稳回升。



各地住宅市场相关政策

土地出让环节

延期缴纳土地出让金：
上海、浙江省、广西省、西安、天津、南京、济南、合肥、苏州

顺延开竣工期限：
上海、杭州、天津、合肥、苏州

调整土地出让保证金比例：
南昌、青岛

销售环节

调整预售条件：
苏州、无锡、厦门、福州、焦作、莆田

购房补贴：
衡阳

调整住房公积金贷款额度 / 首付比例：
东莞

疫情防控人员特定购房政策：
武汉

来源：各地规划和自然资源局、各地住建局，戴德梁行研究部



产业地产市场

园区或因低密度、低成本获青睐

本次疫情过后出于成本考虑，部分企业或考虑将办公场地转移至商务园区。一方面商务园区的低密度办公环境在后疫情时期可能更受市场欢迎；另一方面，商务园区相对写字楼低廉的租赁成本，也会激发一些成本敏感型中小企业的搬迁需求。

生物医药、医疗设备、远程教育等疫情相关产业扩租需求或上升

从产业角度来看，疫情对武汉商务园区的部分租户例如生物医药、医疗设备、互联网教育、线上游戏直播等产业有正向发展推动作用，下半年相关产业企业租户或有扩租或新租办公租赁需求。截至2019 年底，武汉已汇集了包括尚德机构、精锐教育、vipkid、猿辅导等 36 家国内知名在线教育机构。

疫情倒逼园区软硬件开发理念提升

在本次疫情的考验下，拥有统一业权，企业信息化平台搭建完善，并能为客户提供专业的物业及设施管理服务的园区将脱颖而出。这也将倒逼开发商重视园区数字化平台的搭建，通过提供产业服务来增加企业租户对园区的粘性，从而实现项目中长期的整体增值。

物流及冷链仓储需求将有所增加

目前，武汉物流地产市场的主要客群由电子商务、第三方物流及制造业构成，其中电商行业一直是需求端的主要驱动力。本次疫情武汉所采取的封城措施，在抑制线下消费的同时将原有线上消费目标人群向更高年龄层次进行了扩张，消费人群的扩大和消费习惯的养成将在中长期带来线上消费业务量的增加。

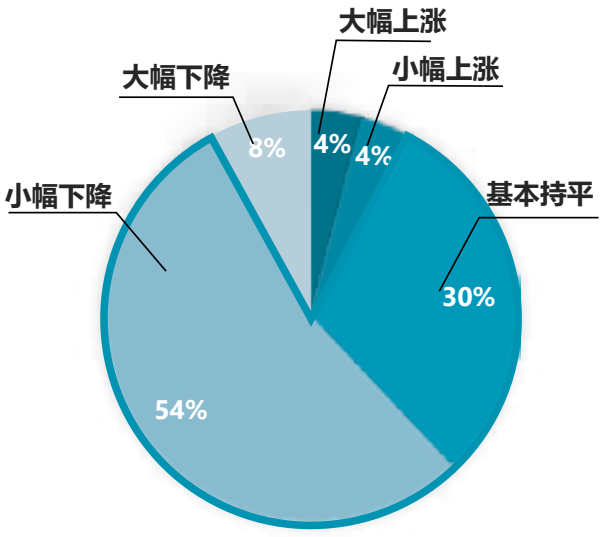




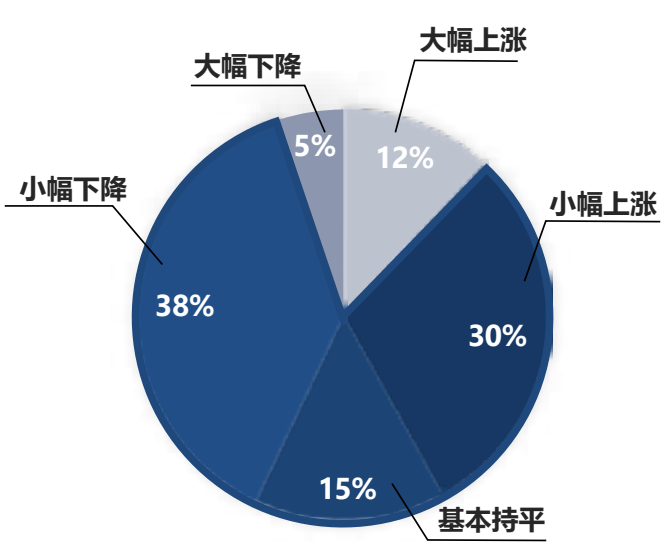
这一点也可以从戴德梁行武汉产业地产部对物流地产客户的问卷调查验证。调查结果显示，大部分客户认为武汉未来物流地产整体市场预期将保持稳定，虽然租金下行压力较大，但是预计空置率将不会出现太大的波动。

物流地产整体预期稳定，租金下行压力较大，空置率将小幅波动

租金趋势



空置率趋势



来源：戴德梁行武汉产业地产部《疫情专项问卷调查》





政府救市扶持政策

疫情之下，各级政府陆续出台相关政策稳定经济和民生，武汉市政府也在2月22日出台二十一条措施，帮助中小企业应对疫情带来的负面影响。这些举措总的来说可以分为四大类，包括减轻企业经营负担、提供金融支持、保障企业用工以及加大政策执行力度等。预计复工之后，武汉政府将针对市场反应出台后续的扶持政策，以便维护市场经济活动更加有序高效恢复。

武汉市政府出台扶持政策应对疫情

减轻企业负担

- 免征五个月养老保险、失业保险、工伤保险单位缴费部分
- 减免部分税费、缓交税款
- 国有资产减免租金
- 降低要素成本，工业用水、天然气价格均下调10%

金融支持

- 稳定信贷供给
- 降低融资成本
- 防控防疫企业给予贴息支持

保障企业用工

- 加大援企稳岗力度（2月25日已划拨2.9亿元，受惠企业超9万家）
- 延期缴纳社保和住房公积金

加大政策执行力度

- 加快兑现支持企业发展专项资金
- 加大技改和研发补助力度
- 加强行业扶持
- 优化政务服务，推进“一网通办”

来源：武汉市人民政府办公厅《关于印发应对新冠肺炎疫情支持中小企业经营发展有关政策措施的通知》，戴德梁行研究部

武汉内生性发展动力将支撑后续经济恢复

武汉内生性发展动力

武汉城市定位：

中部中心城市、长江经济带支点城市

人才高地：

2019 年普通高等院校 83 所，全国排名第二；2017 年启动五年“百万大学生留汉就业创业工程”，2019 年 10 月已超额完成目标

高新产业快速发展：

2019 年高新技术产业增加值占经济总量比重达 24.5%；数字经济占比 40%

来源：武汉市政府，武汉统计局，戴德梁行研究部

需求处于上升通道行业



长期来看，武汉作为中部中心城市、长江经济带支点城市的整体战略定位不会发生改变，将仍然是推动中国整体经济增长的重要节点城市。虽然疫情的发生让武汉市整体停摆近 3 个月，但得益于丰富的教育资源、快速发展的高新技术产业，武汉市整体基本面仍然向好，其内生性发展动力将推动全市经济快速复苏。戴德梁行预计，需求处于上升时期的远程教育、线上游戏、医疗健康、新零售以及社区商业等行业很有可能将先一步复苏，对武汉房地产市场的健康发展形成支撑。

大中华区研究部联系人



林荣杰
亚太区
研究部主管
james.shepherd@cushwake.com



张晓端
华南及华西区
研究部主管
xiaoduan.zhang@cushwake.com



魏东
北中国区
研究部主管
sabrina.d.wei@cushwake.com



贺凯
香港
研究部主管及董事
reed.hatcher@cushwake.com



Shaun Brodie
华东区
研究部主管
shaun.fv.brodie@cushwake.com



薛惠珍
台湾
研究部主管
wendy.hj.hsueh@cushwake.com



黄广平
武汉、长沙及郑州公司
总经理
adam.gp.huang@cushwake.com



胡韵
武汉研究部
高级分析师
cherry.y.hu@cushwake.com

关于戴德梁行

戴德梁行（纽约证券交易所股票代码：CWK）是享誉全球的房地产服务和咨询顾问公司，通过兼具本土洞察与全球视野的房地产解决方案为客户创造卓越价值。戴德梁行遍布全球 60 多个国家，设有 400 多个办公室，拥有 53000 名专业员工。在大中华区，我们的 22 家分公司合力引领市场发展，并于 2017 和 2018 连续两年蝉联《欧洲货币》综合实力、租赁及销售代理、评估、研究四项中国区年度大奖。2019 年公司营业收入达 88 亿美元，核心业务涵盖物业管理、设施管理、项目管理、租赁代理、资本市场及顾问服务等。更多详情，请浏览 www.cushmanwakefield.com.cn 或关注我们的微信（戴德梁行）。

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用，并非对报告中所载市场或物业的全面描述。报告中所引用的来自公告渠道的信息，尽管戴德梁行相信其可靠性，但该等信息并未经戴德梁行核实，因此戴德梁行不能担保其准确和全面。对于报告中所载信息的准确性和完整性，戴德梁行不做任何明示或暗示的担保，也不承担任何责任。戴德梁行在报告中所述的任何观点仅供参考，并不对依赖该观点而采取的任何措施或行动、以及由此引起的任何风险承担任何责任。戴德梁行保留一切版权，未经许可，不得转载。

© 戴德梁行 2020 年