



戴德梁行

武汉

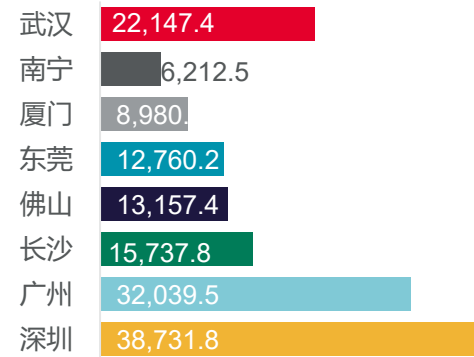
写字楼与零售市场概况

2026年第一季度

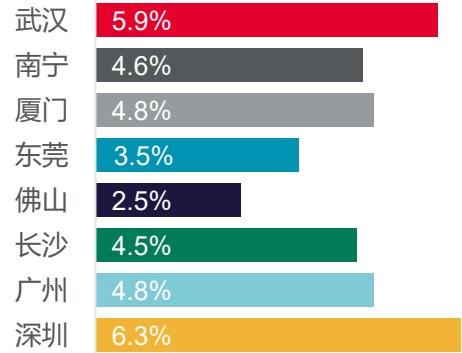
Better never settles

武汉宏观经济概况

地区生产总值 (亿元)

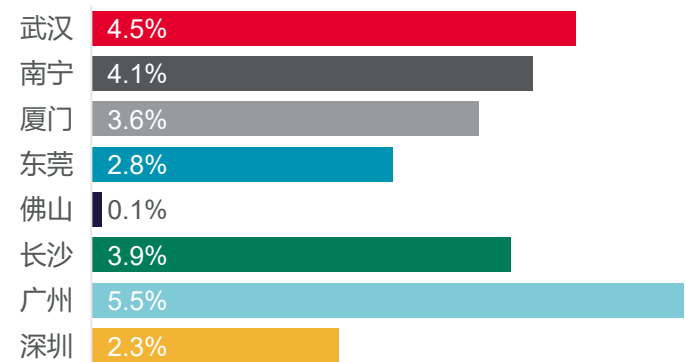


第三产业增长率

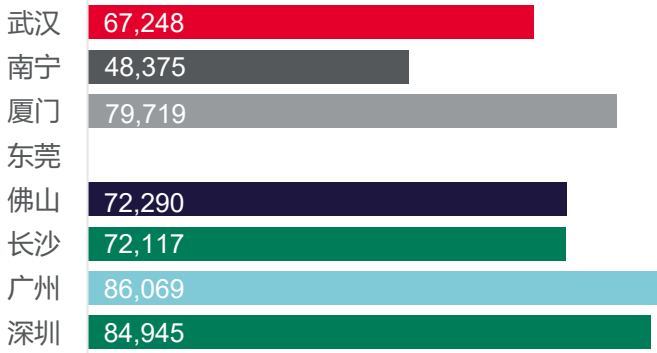


注：人口为年末常住人口数据，其他数据为2025Q4累计值；
来源：当地统计局

社会消费品零售总额增长率

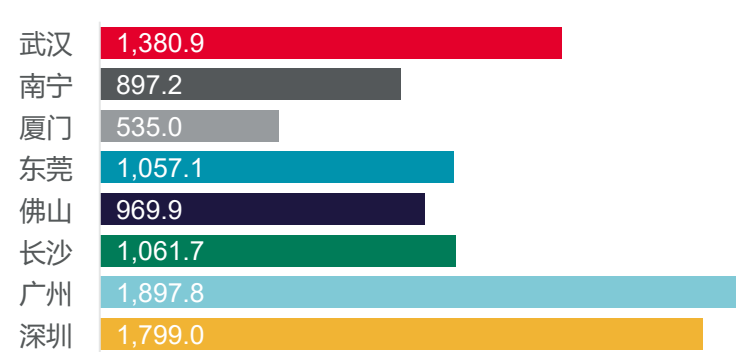


城镇居民人均可支配收入 (元)

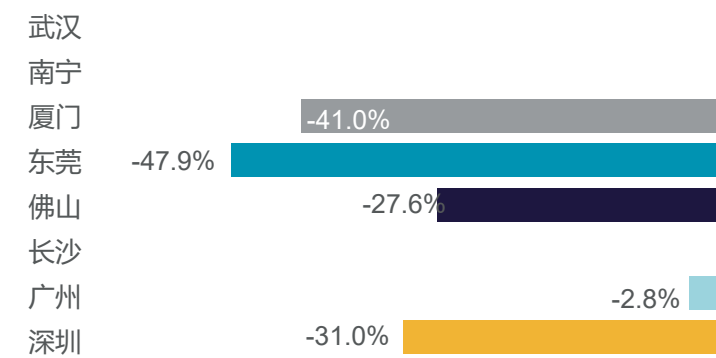


* 中国居民可支配收入按扣除相关税收和强制性社会保障缴款后的总收入计算。

2024年人口 (万)



房地产开发投资增速



主要地块成交情况

区域	竞得方	成交时间	土地用途	土地面积 (平方米)	总价 (亿元)	容积率	楼面价 (元/平方米)	地块编号
新洲	武汉市鑫焱盛房地产开发有限公司	2026年 第一季度	商住	9,764.8	0.10	\	598.9	P (2026) 001号
沌口	武汉嘉地常青置业有限公司	2026年 第一季度	居住	21,754.2	2.71	\	5,329.6	P (2026) 003号
沌口	武汉经开新程置业有限公司	2026年 第一季度	商业	3,041.8	0.29	\	4,684.4	P (2026) 004号
沌口	武汉二三二四项目管理有限公司	2026年 第一季度	住宅	45,290.2	4.25	\	4,076.4	P (2026) 005号
沌口	武汉贰伍壹捌肆项目管理有限公司	2026年 第一季度	商住混合	22,355.0	1.57	\	2,807.8	P (2026) 006号
沌口	武汉贰伍壹捌肆项目管理有限公司	2026年 第一季度	商住混合	32,594.0	2.29	\	2,808.0	P (2026) 007号
沌口	武汉军山城市资产运营有限公司	2026年 第一季度	商务金融	22,152.3	0.27	\	820.1	P (2026) 008号
汉南	武汉车谷体育场馆运营投资发展有限公司	2026年 第一季度	商业	19,329.8	0.23	\	779.8	P (2026) 010号
汉阳	武汉市汉阳城市更新投资有限公司	2026年 第一季度	居住、防护绿地	52,328.2	6.00	\	5,030.2	P (2026) 013号

来源: 武汉国土资源和房屋管理局, 戴德梁行研究部

01

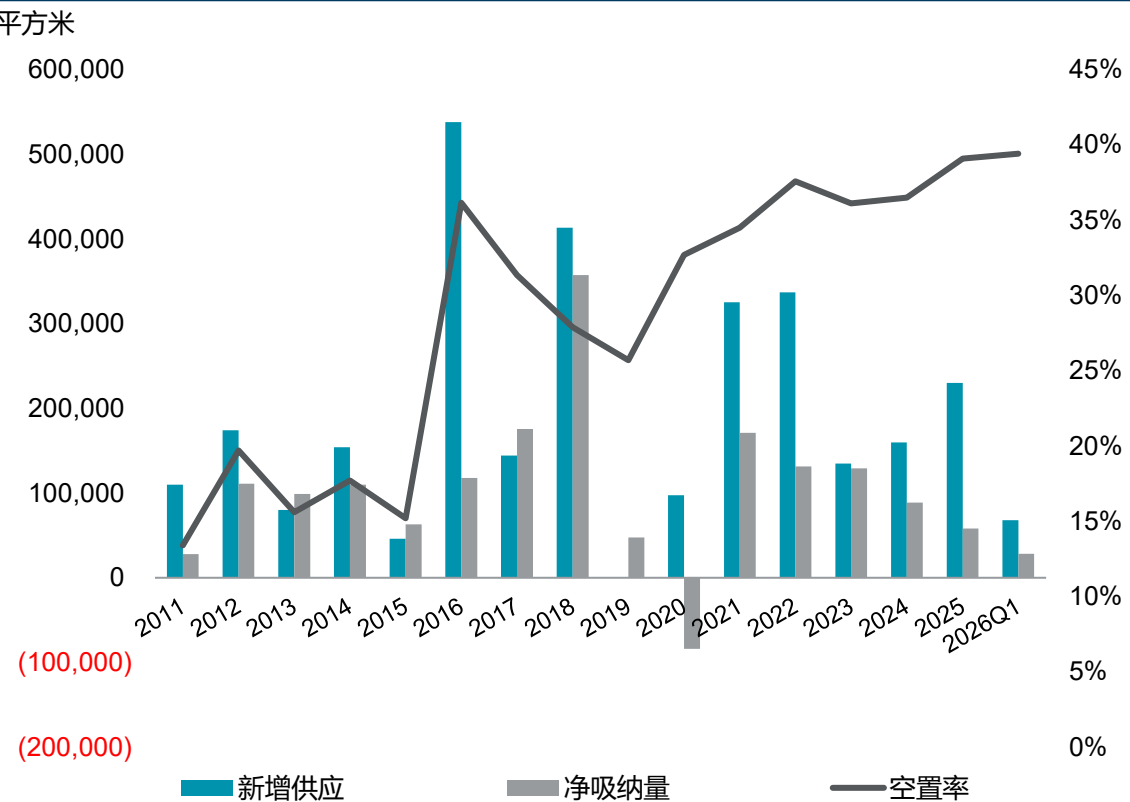
甲级写字楼市场概况

OFFICE

武汉写字楼市场

主要市场指标

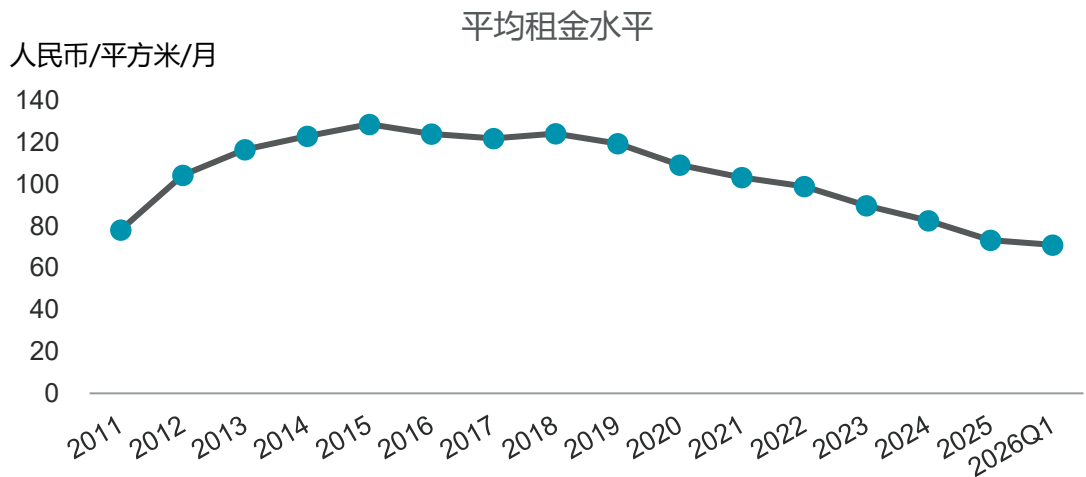
新增供应，净吸纳量和空置率



注：此表新增供应及净吸纳量为年内累计指标
来源：戴德梁行研究部

存量 (平方米)	新增供应 (平方米)	平均租金 (元/平方米/月)	空置率	净吸纳量 (平方米)
3,501,272	68,000	71.0	39.4%	28,373.9
环比	同比	环比	环比	同比
↑	↑	↓	↑	↑

注：此表为单季指标



写字楼市场各区域概况

五大核心区域

总存量
3,501,272平方米

核心区域	平均租金 (元/平方米/月)	空置率
建设大道	64.9	34.5%
武广	61.7	47.6%
汉口&武昌沿江	74.9	43.4%
中南中北	86.6	32.7%
光谷	71.8	39.7%

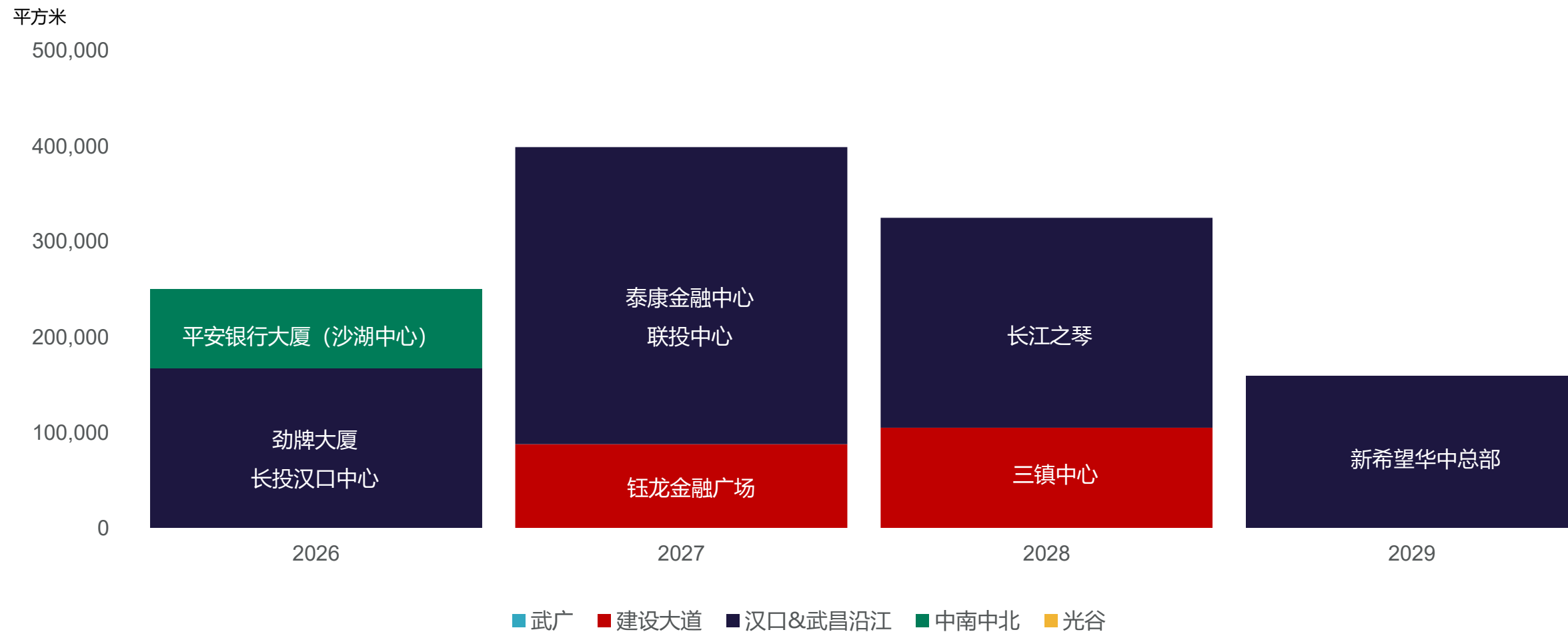


注：“平均租金”指基于建筑面积计算的写字楼租金面价（元/平方米/月）。

来源：戴德梁行研究部

武汉写字楼市场

未来供应 (2026-2029)



来源: 戴德梁行研究部

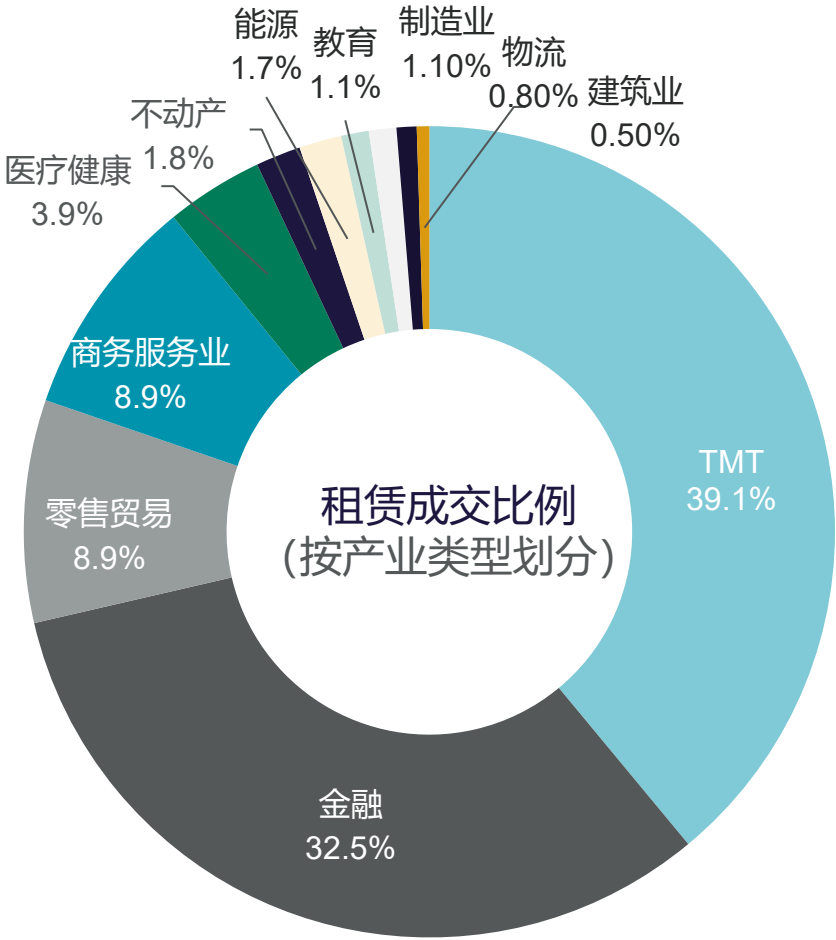
武汉写字楼市场

租赁成交

主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积（平方米）
恒隆广场	武广	浦发银行	15,000
阿里中心T1	武昌沿江	某科技实业类企业	6,000
新世界国贸大厦	建设大道	中移系统集成	2,200
铭丰大厦	光谷	北京九思易自动化	500
襄阳大厦	中南中北	声博士	300

来源：戴德梁行研究部



注：以成交面积计

武汉写字楼市场

市场总结

概况

- 2026年一季度，武汉甲级写字楼市场迎来KIC创新天地企业天地的交付，推动全市核心商务区甲级写字楼总存量至350.1万平方米。
- 受新增供应影响，一季度五大核心商务区整体空置率环比上升约0.3个百分点至39.4%，创历史新高。一季度市场需求整体有所回升，五大核心商务区共录得约2.8万平方米的净吸纳量，表现优于去年同期。优质项目的持续交付加剧存量市场竞争，以价换量已成为市场常态，截至一季度末武汉核心商务区甲级写字楼整体租金环比下降3.1%至每月每平方米71.0元。
- 分区域来看，一季度武广及中南中北商务区租赁成交表现最为活跃，分别贡献核心商务区甲级写字楼季度总成交面积的37.8%与31.8%。其中，武广片区成交去化主要由金融行业需求驱动，中南中北商务区则显著受益于TMT行业的租赁拉动。



展望

- 整体来看，一季度武汉核心商务区甲级写字楼租赁需求主要由TMT、金融及零售贸易行业共同支撑，分别占季度市场总成交面积的39.1%、32.5%及8.9%。其中，TMT行业成交覆盖面广阔：涵盖数字营销、文化传媒、软件信息服务、系统集成、大数据、智能科技等多个细分赛道，多元化特征显著；其次，本土中小科创企业表现活跃，办公需求整体向轻量化、弹性化、灵活化方向演进。
- 本季度武汉甲级写字楼租赁成交由搬迁需求绝对主导，搬迁驱动的面积占比达85%，成为市场成交的核心拉动力。在整体租金下行趋势下，核心商务区优质项目为加快去化，普遍采取定制化装修、精装交付等更为灵活多元的租赁策略，从而对非核心区域及老旧办公载体形成了明显的租户虹吸效应。
- 2026年内，武汉甲级写字楼市场预计还将迎来平安银行大厦、劲牌大厦、长投汉口中心约25.0万平方米优质甲级办公空间。



02

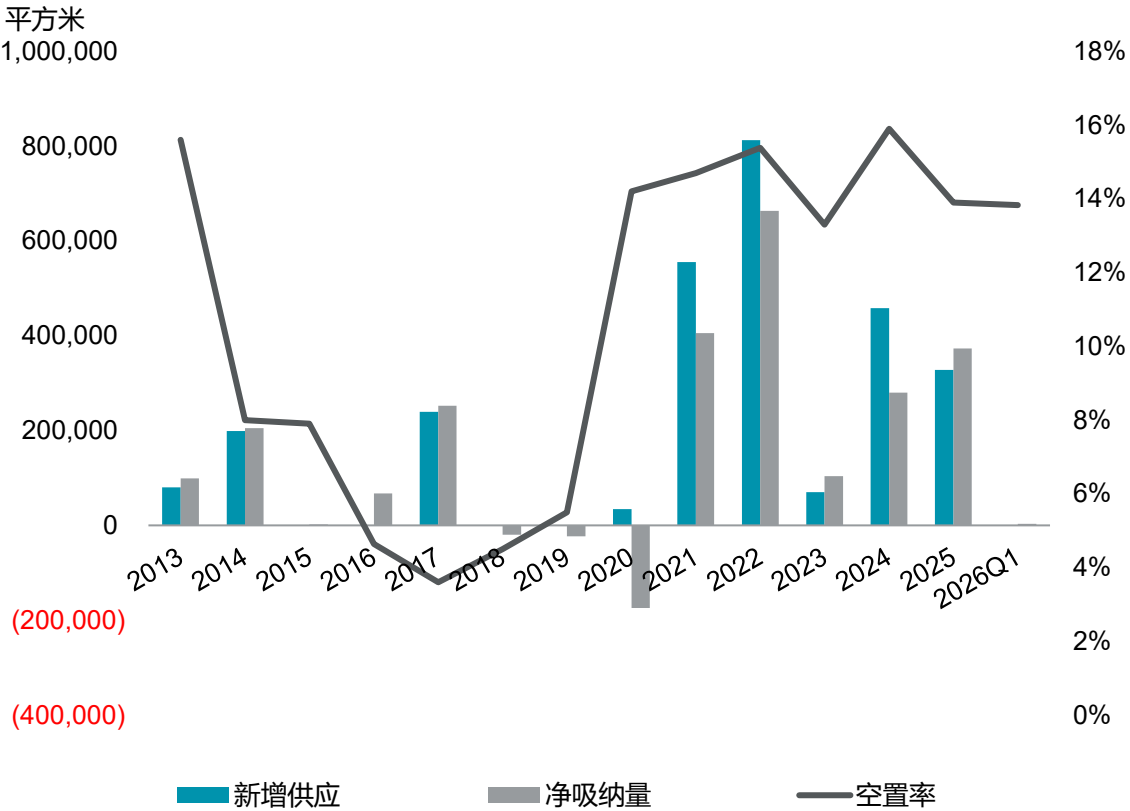
优质零售市场概况

RETAIL

武汉零售市场

主要市场指标

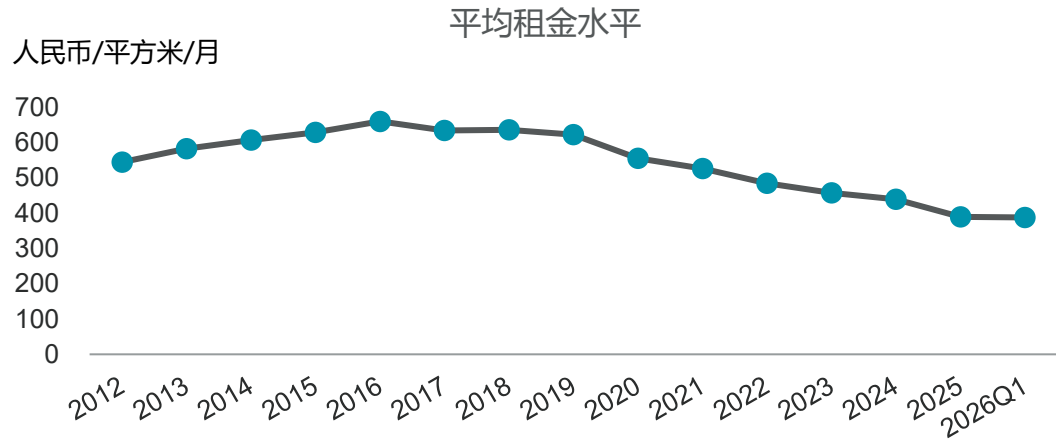
新增供应, 净吸纳量和空置率



注: 此表新增供应及净吸纳量为年内累计指标, 租金为首层平均租金
来源: 戴德梁行研究部

存量 (平方米)	新增供应 (平方米)	平均租金 (元/平方米/月)	空置率	净吸纳量 (平方米)
4,839,624	0	387.7	13.8%	2,972.6
环比	同比	环比	环比	同比
→	→	↓	↓	↓

注: 此表为单季指标



零售市场各区域概况

五大核心商圈

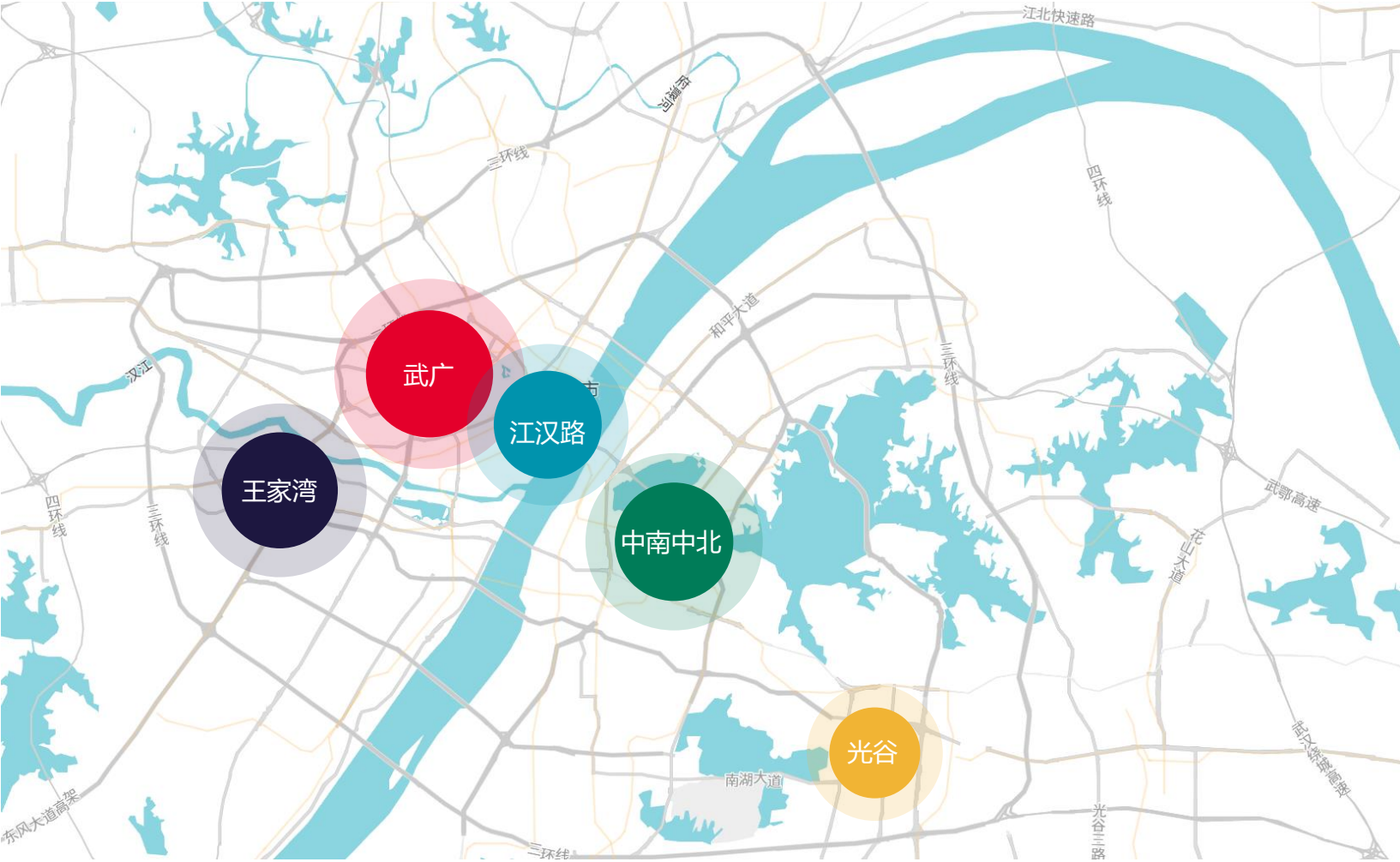
总存量

4,839,624 平方米

核心区域	存量 (万平方米)	平均租金 (元/平方米/月)	空置率
武广	142.1	437.3	10.0%
江汉路	47.8	306.3	27.7%
王家湾	41.6	358.3	12.5%
中南中北	137.2	430.0	10.5%
光谷	115.2	350.0	17.4%

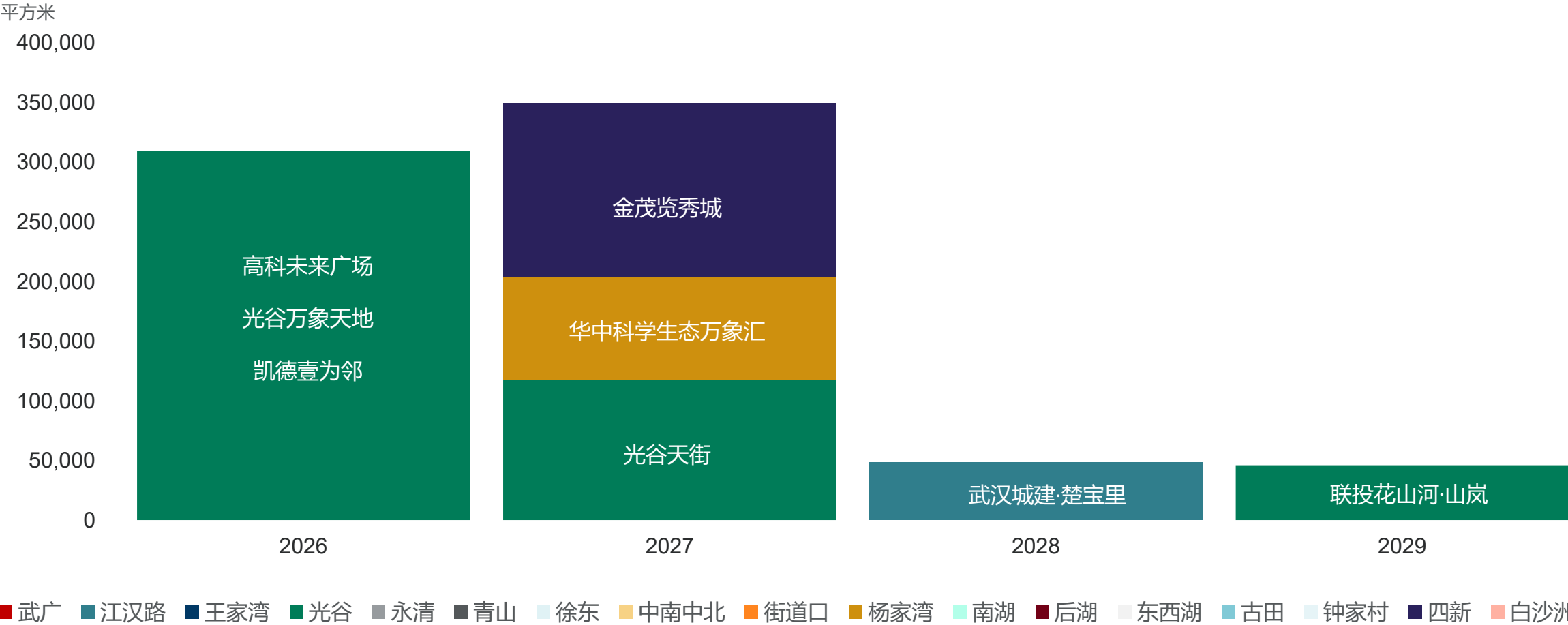
注：“平均租金”指基于使用面积的首层平均租金（元/平方米/月），不包含物业管理费和推广费等。

来源：戴德梁行研究部



武汉零售市场

未来供应 (2026-2029)



来源: 戴德梁行研究部

武汉零售市场

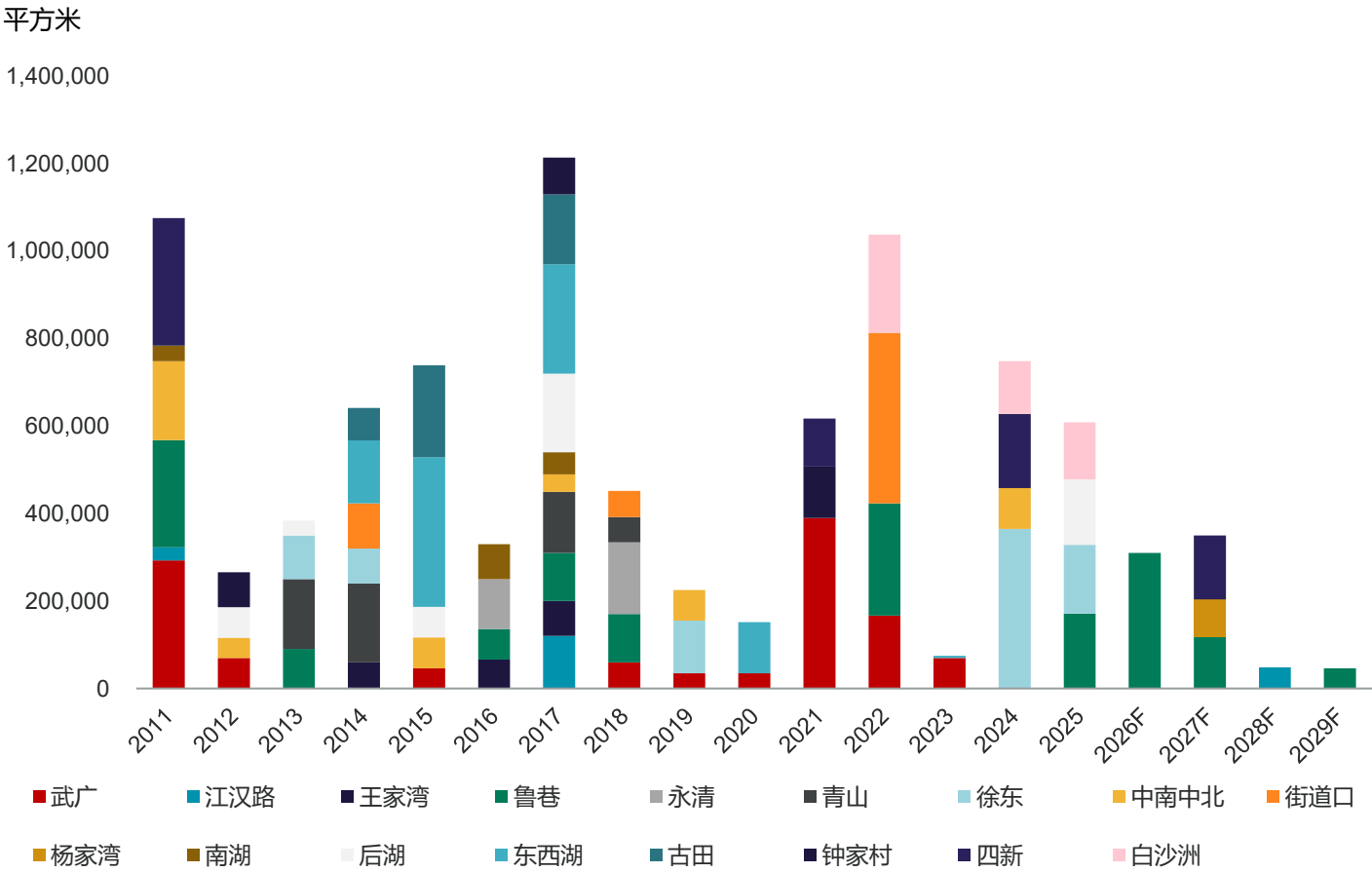
未来供应和租赁成交

主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
SKP	中南中北	LE LABO	100
武商MALL	武广	Maison Margiela	217
武汉万象城	武广	POPOP	70
光谷星悦广场	光谷	卡希尔家庭娱乐中心	2,700

来源: 戴德梁行研究部

新增供应 (按各区域市场划分)



武汉零售市场

市场总结

概况

- 2026年一季度，武汉核心商圈优质零售市场未有优质新项目开业，五大核心商圈优质零售项目总存量维持在484.0万平方米。
- 一季度春节假期，武汉零售市场表现活跃，据银联商务大数据显示，春节期间全市线下实体店累计消费金额达228.11亿元，同比增长26.73%，实现良好开局。进入3月，随着樱花季系列文旅活动及武汉马拉松赛事顺利举办，有效吸引了外部客流，进一步带动商圈消费升温，为开年零售市场复苏提供了有力支撑。
- 截至一季度末，武汉核心商圈优质零售市场整体空置率稳中略降，环比下降0.1个百分点至13.8%。市场租金录得每月每平方米387.7元，环比下降约0.5%。



展望

- 从新店开业情况来看，餐饮业态仍然是一季度市场拓店的主力业态，占到核心商圈季度新店开业数量的39.0%，但值得注意的是零售业态的开店占比有较大提升，占到约38.4%。
- 细分来看，餐饮业态中，轻食简餐、地方特色小吃、新式茶饮是拓店的主流品类，相比之下高端正餐拓店相对谨慎，多集中在武广、中南中北等辐射能级较高的商圈；零售业态中，生活零售、运动户外、美妆护肤是当下拓店的三大主力。
- 2026年内，武汉零售市场预计还将迎来高科未来广场、凯德壹为邻和光谷万象天地的开业。





程家龙 Jialong Cheng

大中华区副总裁
华南及华中区董事总经理
jialong.cheng@cushwake.com

张晓端 Xiaoduan Zhang

华南及华中区研究部主管
xiaoduan.zhang@cushwake.com

周星 Xing Zhou

武汉公司总经理
xing.zhou@cushwake.com

胡韵 Cherry Hu

武汉研究部经理
cherry.y.hu@cushwake.com

中国湖北省武汉市建设大道568号新世界国贸大厦
1座4908-4912室
Tel : +86 27 6885 0962
www.cushmanwakefield.com.cn



关于戴德梁行

戴德梁行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**350**多个办公室，拥有**53,000**名专业员工。在大中华区，**23**家分公司合力引领市场发展。**2025**年公司全球营业收入达**103**亿美元，核心业务涵盖估价及顾问服务、策略发展顾问、项目管理服务、资本市场、项目及企业服务、产业地产、商业地产等。戴德梁行致力于“戴领无限超越”，赢得众多行业重磅奖项和至高荣誉。更多详情，请浏览www.cushmanwakefield.com.cn或关注我们的官方微信（戴德梁行）。

免责声明

©2026戴德梁行。版权所有。本报告中所包含的信息从多个被认为是可靠的来源收集，包括由戴德梁行委托完成的报告。本报告仅供信息参考之用，其中可能包含错误或遗漏；本报告不对其准确性作出任何保证或声明。

本报告中的任何内容均不得被视为CWK证券未来表现的指标。您不应基于此处的观点，购买或出售CWK或任何其他公司的证券。CWK对于基于本报告所包含的信息所购买或出售的证券，概不负责。您在浏览本报告时，即放弃因报告中信息的准确性、完整性、充分性或您使用报告中包含的信息而对CWK以及CWK的关联公司、高级职员、董事、雇员、代理人、顾问和代表提出任何索赔。

Better never settles