

# 2022武汉写字楼 租户调查

专题报告

---

世邦魏理仕研究部

2022年12月



# 前言

自2022年上半年起，奥密克戎疫情在全国多地频发，写字楼办公企业的商务活动受到不同程度影响。武汉作为最早受到疫情影响的城市之一，在三年中展示出独特韧性。尤其在2022年，武汉写字楼市场供应端有望创近十年新高，需求端亦有不俗表现。

在此背景下，CBRE世邦魏理仕对武汉甲级写字楼进行全面普查，对比2017年和2022年甲级写字楼需求结构，并进一步对重点租户问卷调查，从需求势能、租赁策略、办公空间、ESG四个维度，速写本地租赁用户画像，对比武汉与全国租赁需求差异，探寻写字楼租赁市场的未来趋势。



Henry Wang 王祎  
CBRE世邦魏理仕武汉  
董事总经理



## 武汉写字楼租户普查

01 租户普查

02 新增租户

## 武汉写字楼重点租户调查

03 需求势能

04 租赁策略

05 多元空间

06 ESG（环境、社会和治理）



# 目录

# 武汉写字楼租户普查

---



## 调查背景

本次武汉甲级写字楼租户普查覆盖35栋甲级楼宇，涉及企业总数达1,651家，总租赁面积达132万平方米，样本率约91%。建设大道、中南中北路及汉口沿江商务区三个核心商务区的样本占比达52%，24%的样本来自航空路及中国光谷两个次级商务区，另有25%的样本来自新兴商务区。

图表1：武汉甲级写字楼租户普查样本分布及统计数据



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年12月

01

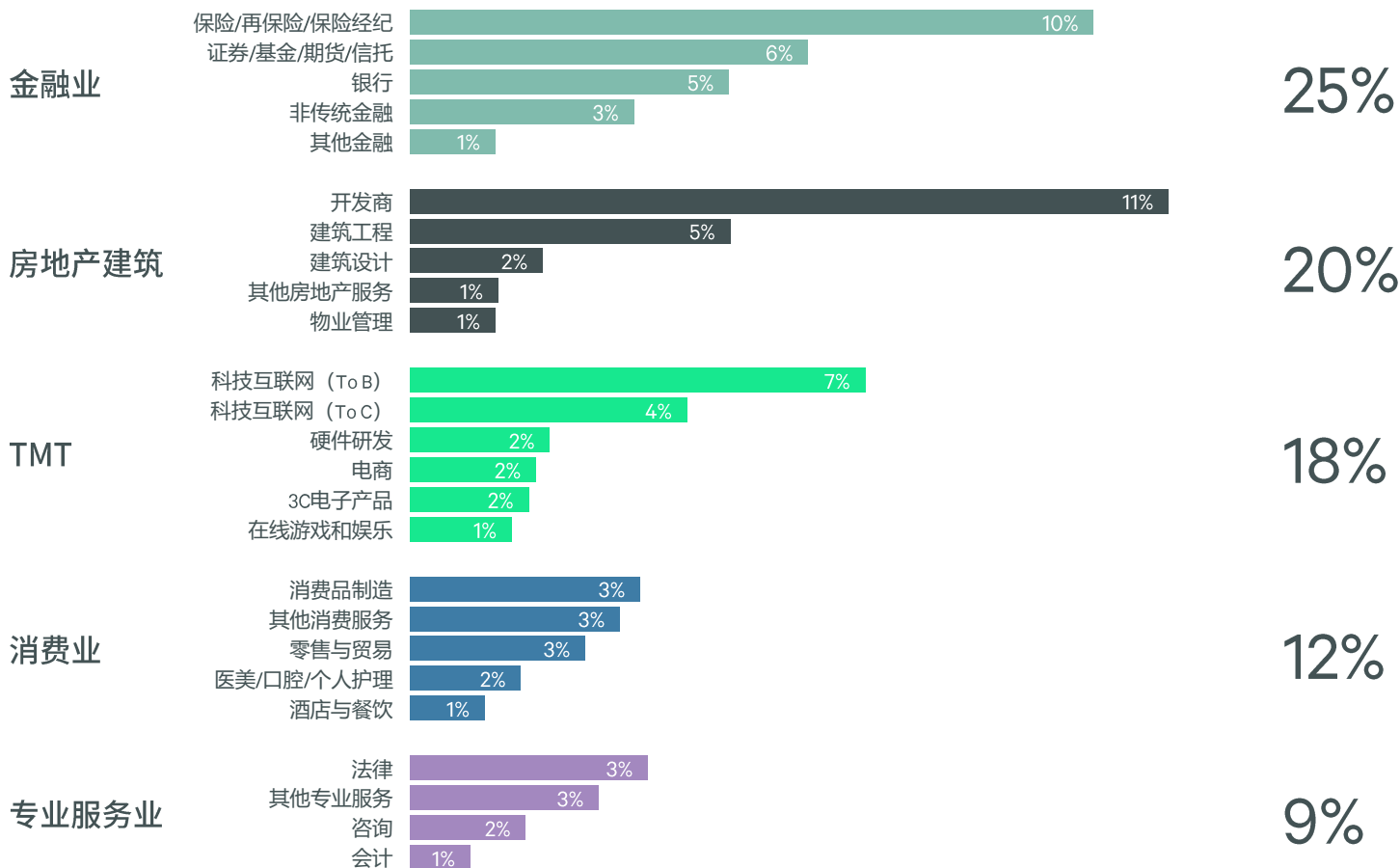
# 租戶普查

# 金融、房地产建筑、TMT 稳居租户占比前三位

金融业、房地产建筑、TMT为武汉甲级写字楼租户前三大主力，且占比遥遥领先，三大行业在全市甲级楼宇租户中占比超过63%。从细分行业来看，金融业中的保险/再保险/保险经纪、房地产建筑中的开发商、TMT中的科技互联网（To B）在整体市场需求所占比重分别达到10%、11%和7%，均在所在行业内部表现亮眼。

2022-2024年，武汉将聚焦区域金融中心建设，持续做大金融市场总体规模，推进金融创新发展。这将持续利好金融行业在写字楼租赁市场的表现。

图表2：2022年武汉甲级写字楼租户构成（按租赁面积）

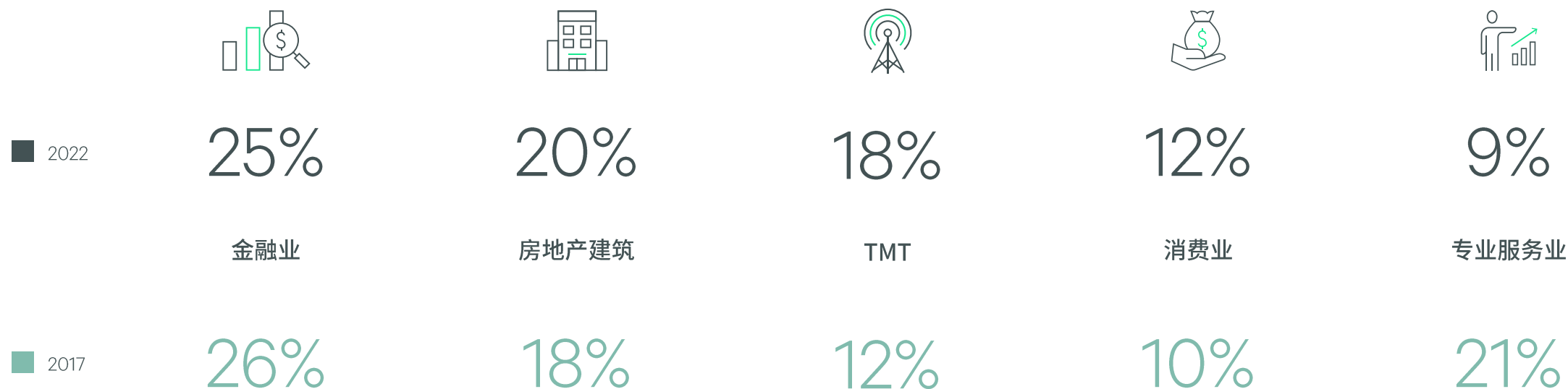


数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年12月

## TMT行业需求占比增长明显

对比2017年武汉甲级写字楼主力租户构成，TMT行业占比明显增加，由12%上升至18%。继北京、上海、粤港澳大湾区国际科创中心和成渝区域科创中心之后，武汉将加快建设成为具有全国影响力的科技创新中心，强化原始创新策源地功能，建设制造业创新高地，打造创新型城市群第一方阵，打造绿色发展中国样板，深化科技体制改革。金融业占比略有收缩，主要受非传统金融行业占比减少影响。而房地产建筑虽然受到行业调整影响，但工程建设类企业强势扩张，推动行业整体需求占比上升2个百分点。

图表3：历年主力租户构成变化（按租赁面积）



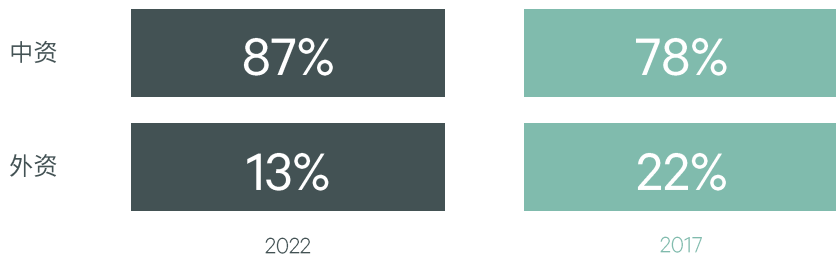
数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年12月

# 中资企业主导地位增强， 外资企业行业偏好显著

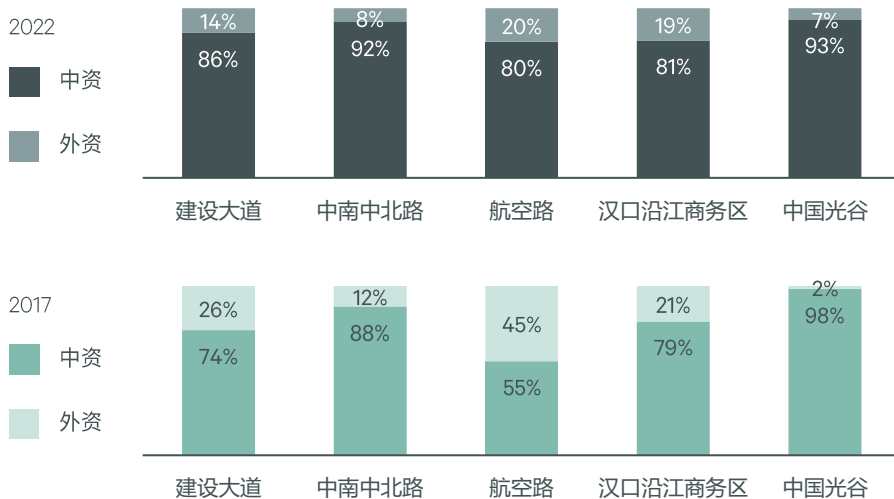
中资企业在五年中需求占比持续攀升，整体租赁需求由78%上升至87%，行业上仍以金融、房地产建筑、TMT企业扩张为主，在中南中北路及中国光谷商务区占据主导地位。

相比之下，外资企业虽在需求占比上有所收缩，但租赁面积稳步上升，并且表现出更强的行业导向作用，以领事馆、消费业、制造业、医药及生命科学为代表的外资企业在武汉稳步扩张。

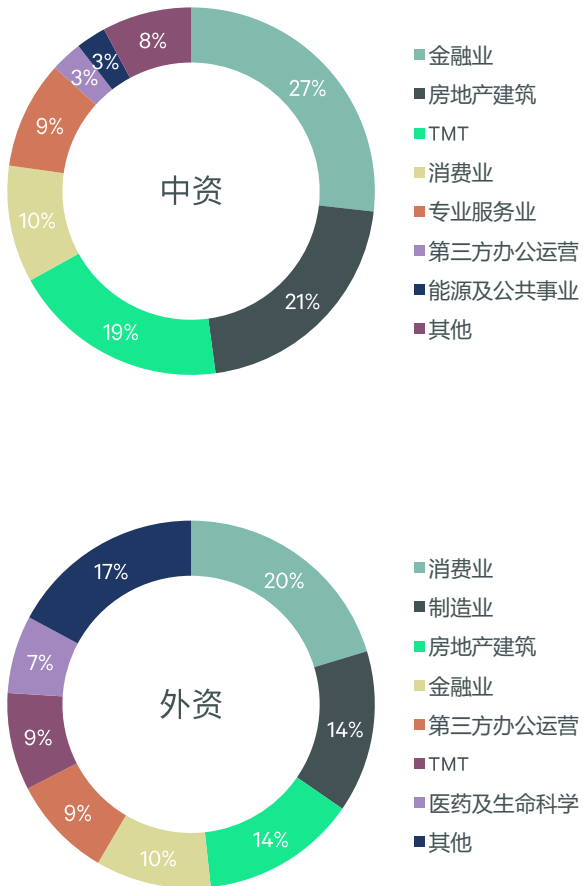
图表4：中外资租户租赁面积占比变化



图表5：中外资租户主要商圈分布（按租赁面积）



图表6：中外资租户租赁面积按行业分布

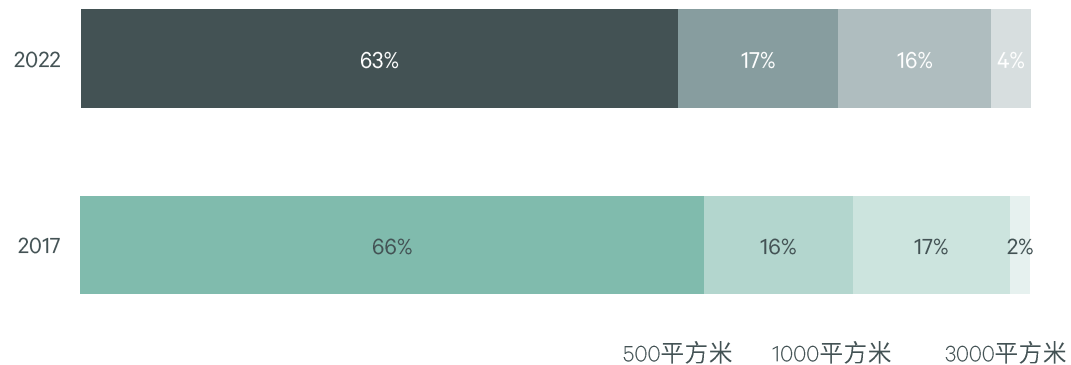


数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年12月

## 总部经济持续发力

租赁面积3,000平方米及以上的大面积租户数量在五年内成倍增长，从2017年的22家上升至2022年的74家，租赁面积占比上升10个百分点至30%。大面积租户的增长主要来自于金融业、房地产建筑和TMT行业的中资头部企业在武汉设立区域总部，形成总部经济效应，持续推动大面积租赁去化。

图表7：租户数量按面积段分布

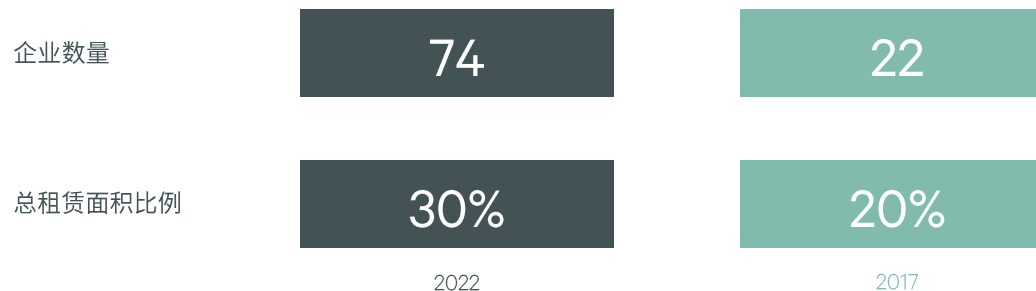


数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年12月

图表8：2022年大面积租户（3,000平方米及以上）数量按行业分布



图表9：大面积租户数量及占比（租赁面积3,000平方米及以上）



02

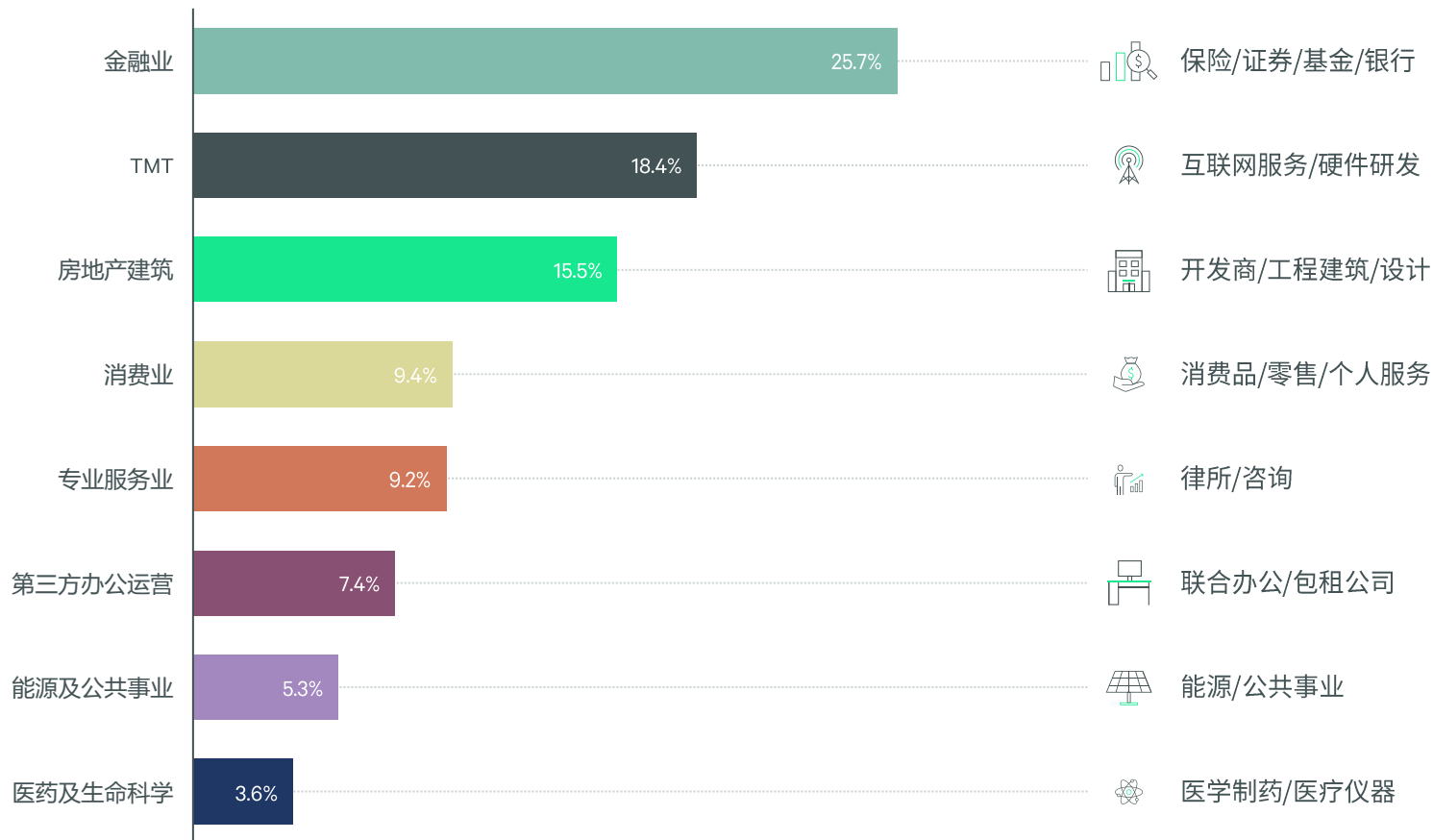
# 新增租戶

# 金融业与TMT行业引领 全年租赁需求

从2022全年来看，金融业与TMT仍是武汉甲级写字楼新增租赁的主力行业来源。两大行业政策利好背景下，稳步驱动租赁需求释放。房地产建筑行业稳定发挥，除开发商升级搬迁外，建筑工程类企业表现亮眼。

尽管疫情对线下消费带来不利影响，以消费品制造、医美、口腔、个人护理为代表的消费业企业仍在不确定因素下展现出强劲韧性，在全年新增租赁需求中位列第四。

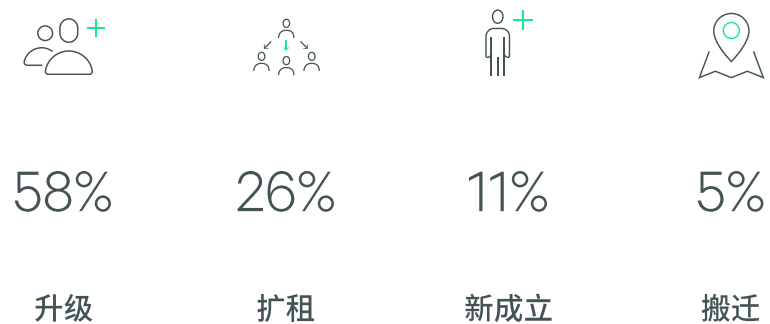
图表10：2022年武汉甲级写字楼新增租赁行业占比



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年12月

# 中资企业稳步扩张，升级扩租需求持续释放

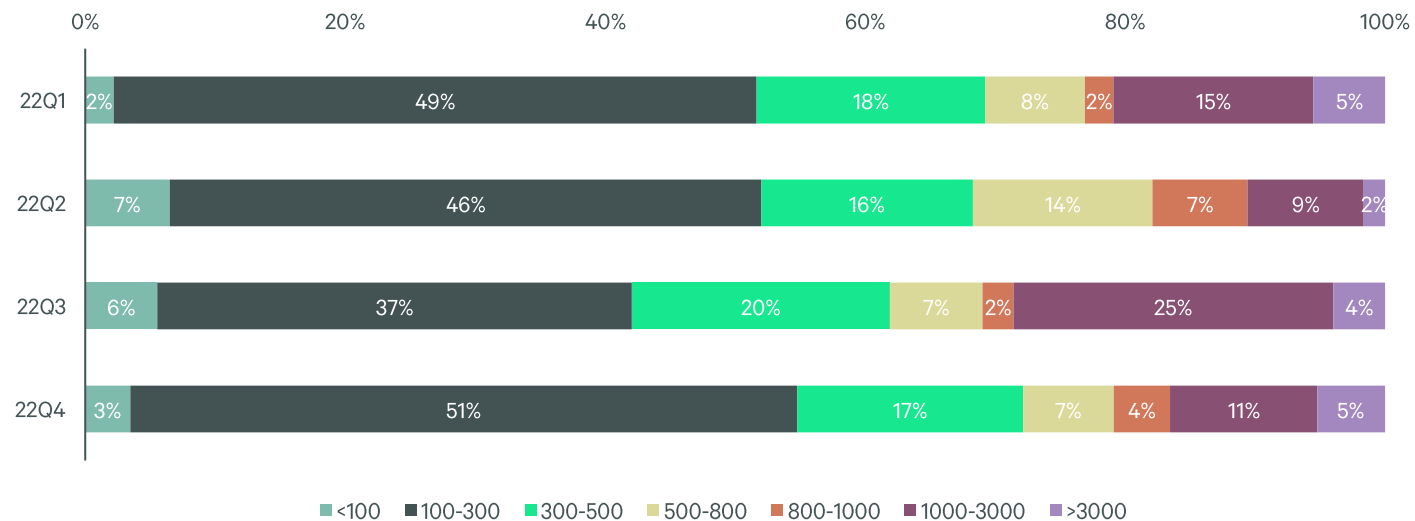
图表11：2022年武汉甲级写字楼新增租赁需求类型占比



图表12：2022年武汉甲级写字楼新增租赁资本来源占比



图表13：2022年武汉甲级写字楼新增租赁面积段占比



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年12月

# 武汉写字楼重点租户调查

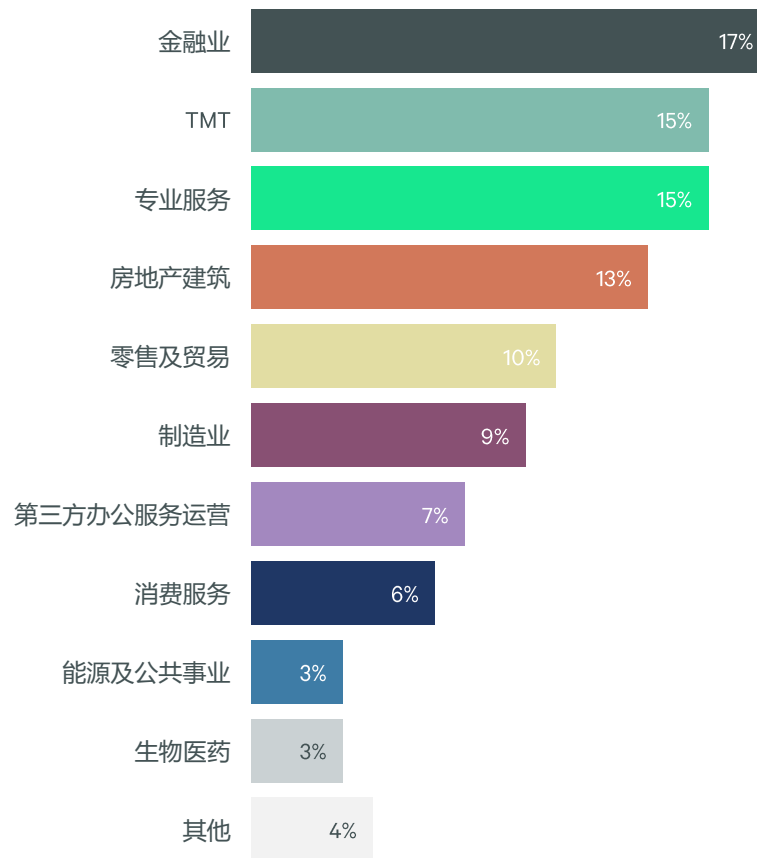
---

# 调查背景

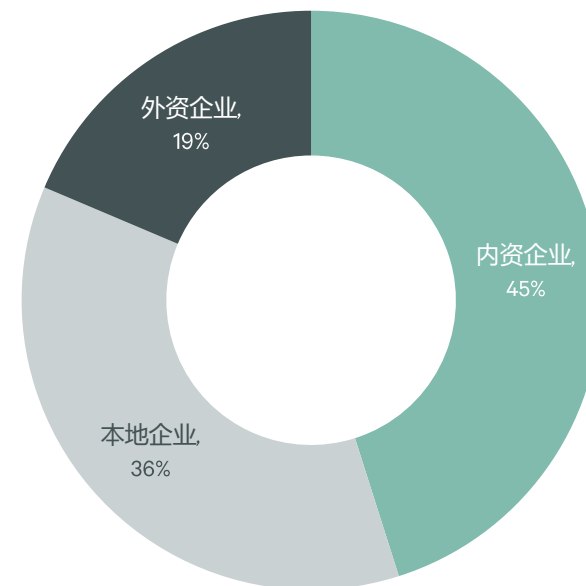
基于全市普查结果，世邦魏理仕于2022年9月29日起对重点租户进行问卷调查。截至10月25日，累计收到104份回复，其中有效问卷102份。

受访企业涵盖金融业、TMT、专业服务、房地产建筑等主要行业。受访企业以内资和本地为主，其中45%为内资企业，36%来自本地企业。

图表14：受访企业行业占比



图表15：受访企业资本来源占比



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年12月

03

# 需求势能

## 企业年内营业收入受到不同程度影响

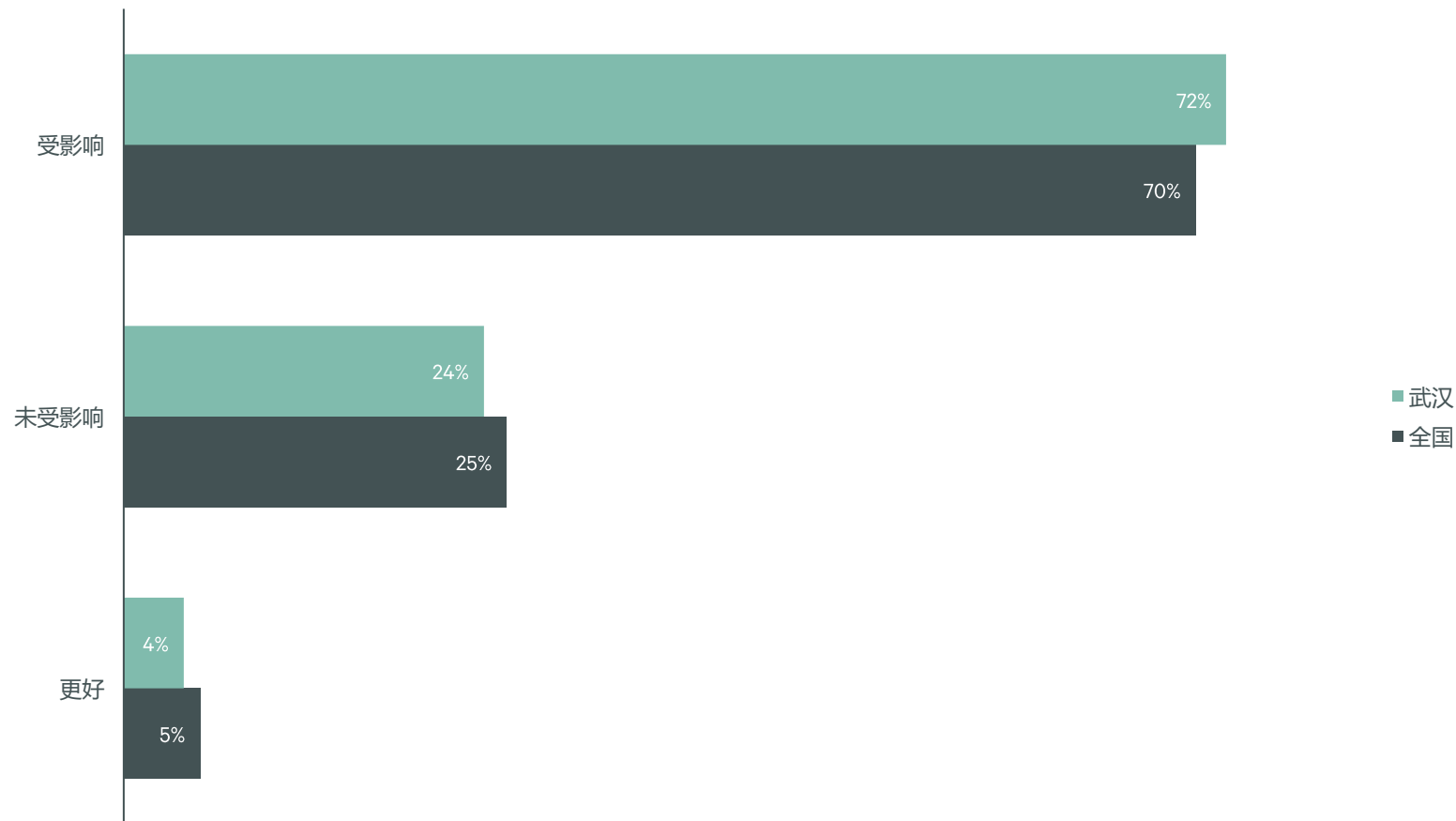
本次调查的数据显示，72%的武汉受访企业因疫情影响预期年内营业收入下降，但仍有近四分之一的企业表示营业收入预期未受影响。4%的企业预期年内营业收入将增长。这一结果与全国调研数据接近。

分行业来看，预期营业收入增长的企业主要来自金融业、TMT、消费品制造以及生物医药行业。而房地产建筑、餐饮及消费服务均对营业收入预期作出下调。

数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年12月

图表16：2022年疫情对企业本年度营业收入的影响

问题：与2021年相比较，您认为今年奥密克戎病毒疫情爆发后对贵司2022全年营业收入将产生如何影响？



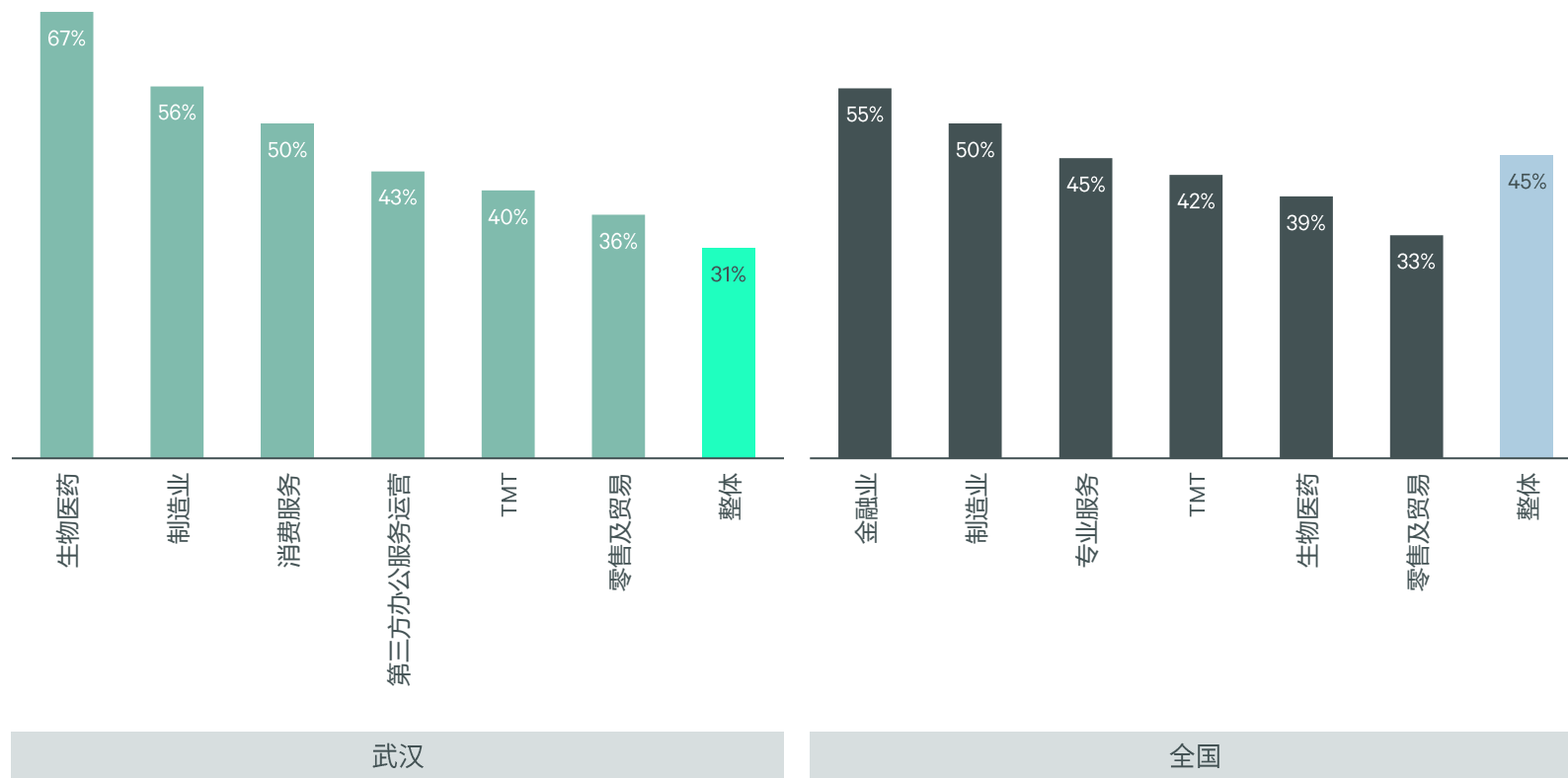
# 预计生物医药、制造业将引领2023年营收增长

超过三成的武汉受访企业预期2023年营业收入将实现增长，另有34%的受访企业预期未来一年营业收入与2022年持平。

各行业预期明年营业收入增长的企业中，生物医药占比67%位于首位，同时56%的制造业企业预期增长。值得注意的是，随着灵活办公需求提升以及企业装修支出预算减少，共同推动了43%的第三方办公服务运营企业预期营收增长。

图表17：2023年预期营业收入增长的行业占比

问题：与2022年相比较，请问贵司如何预期2023年的营业收入情况？



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年12月

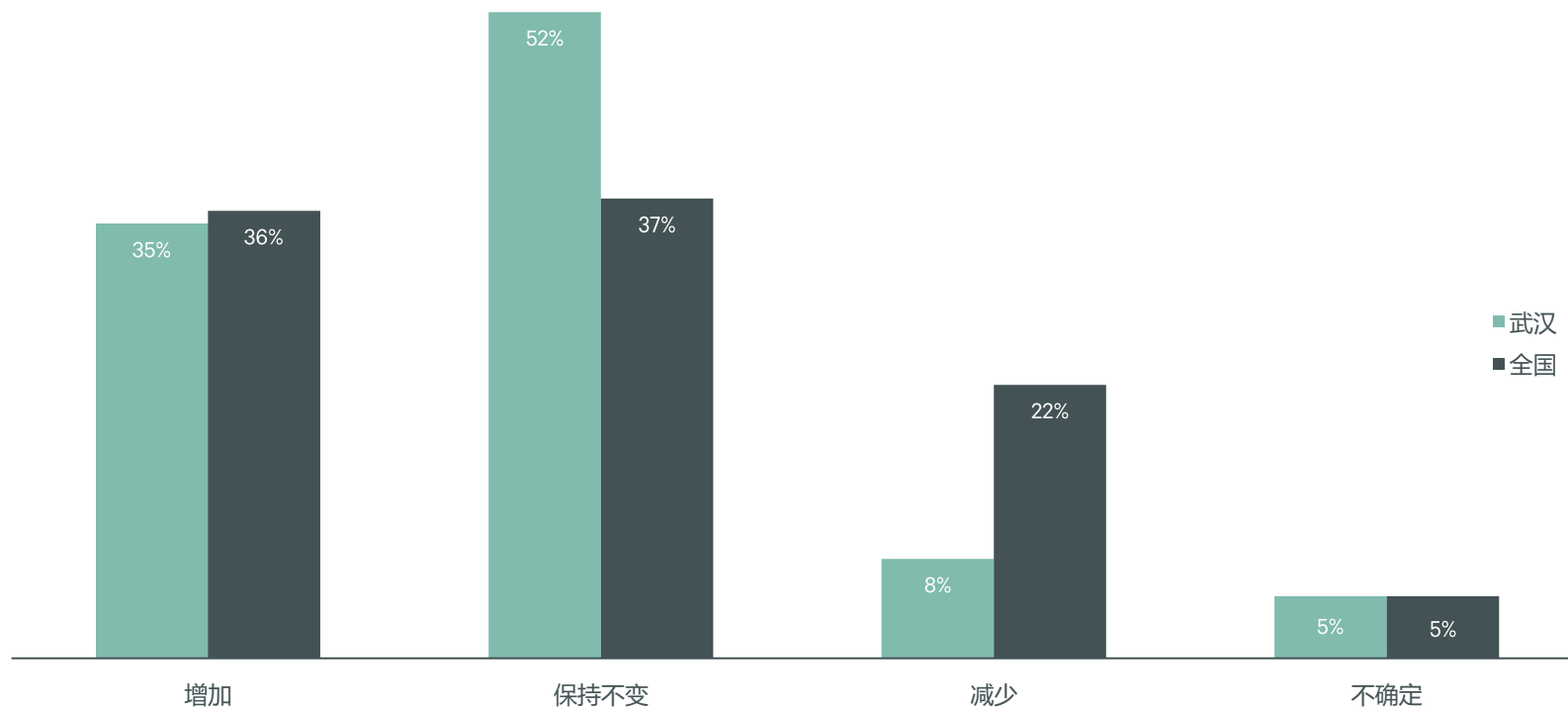
## 超过三成企业计划增加办公面积

35%的武汉受访企业预计将在2023年增加办公面积，与全国调研数据几乎持平。而52%的武汉受访企业表示维持现有办公面积，这一比例高于全国。

仅有8%的武汉受访企业计划缩减办公面积，远低于全国数据22%。

图表18：2023年企业办公面积变化预测

问题：未来一年（到2023年底），您认为贵司的总体办公面积将如何变化？



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年12月

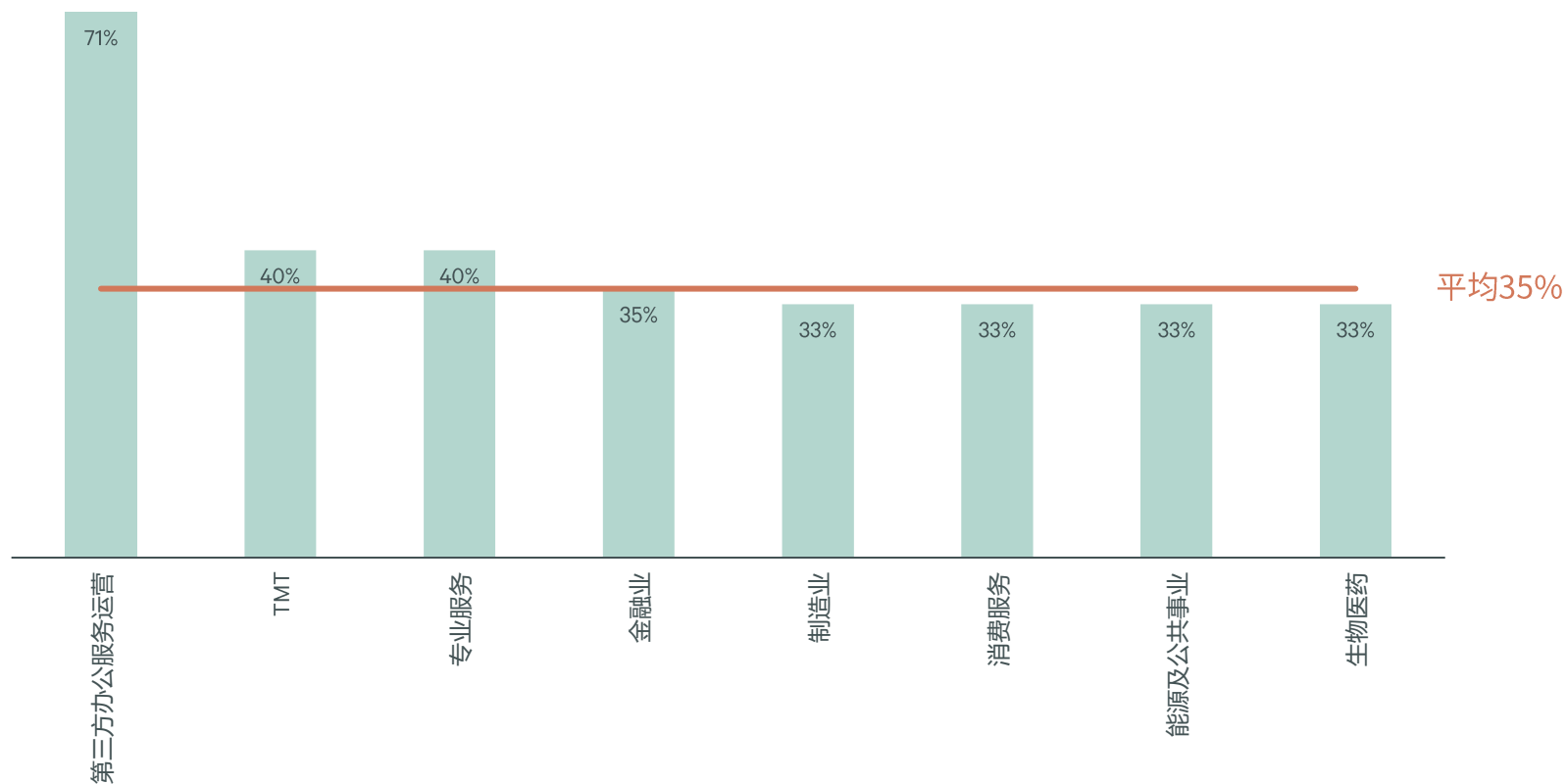
## 第三方办公服务扩张意愿强烈

如前所述，由于企业装修支出预算减少，同等价格下，租户更愿意选择能够拎包入住的精装修产品。顺应这一市场需求，71%的第三方办公服务营运企业预计将在2023年扩张租赁面积。

同时，TMT、专业服务、金融业均表现出高于武汉受访企业平均值的扩张意愿。

图表19：2023年预期办公面积增加的行业占比

问题：未来一年（到2023年底），您认为贵司的总体办公面积将如何变化？



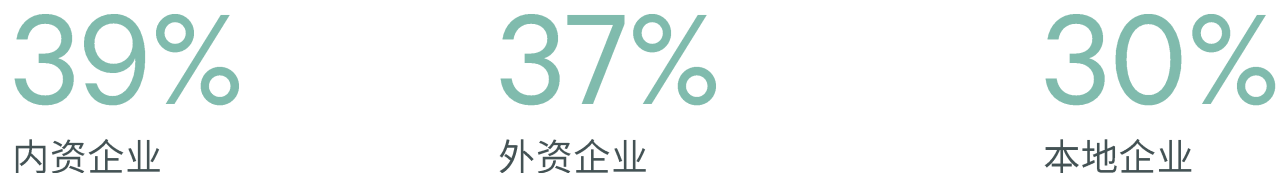
数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年12月

## 内资企业扩张意愿明显

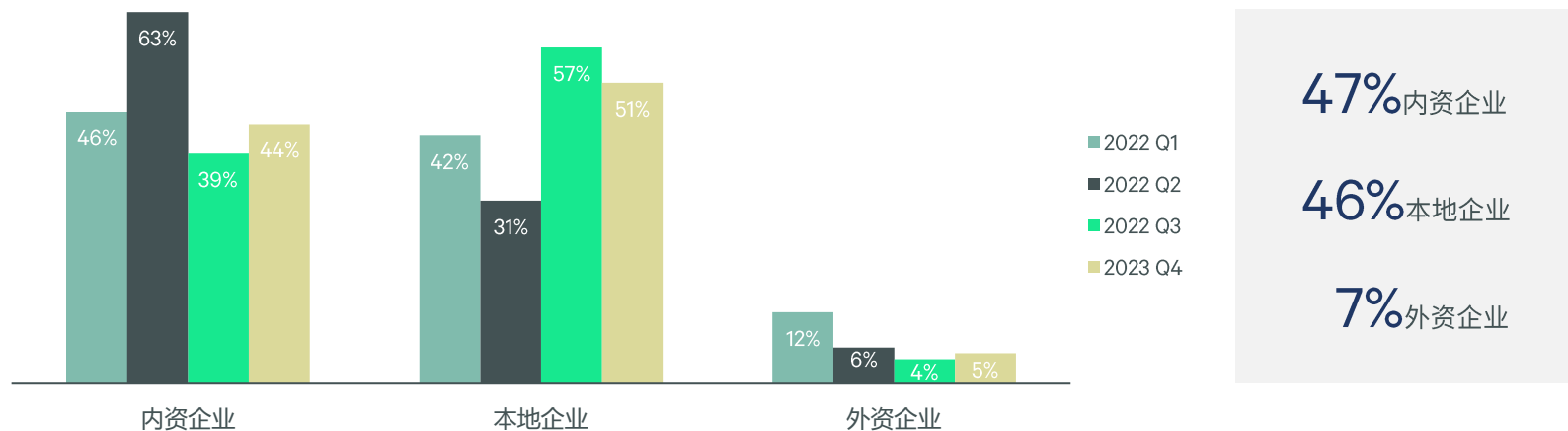
武汉受访企业中，39%的内资企业计划增加办公面积，扩张意愿最为明显。从2022全年武汉甲级写字楼租赁需求来看，内资企业在上半年连续两个季度占比第一。而本地企业从第三季度起反超，成为新增租赁中主要资本来源。整体来看，中资企业一直是武汉写字楼租赁市场的主要需求来源。

图表20：2023年预期办公面积增加的内外资占比

问题：未来一年（到2023年底），您认为贵司的总体办公面积将如何变化？



图表21：2022年武汉甲级写字楼新增租赁资本来源占比



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年12月

04

# 租赁策略

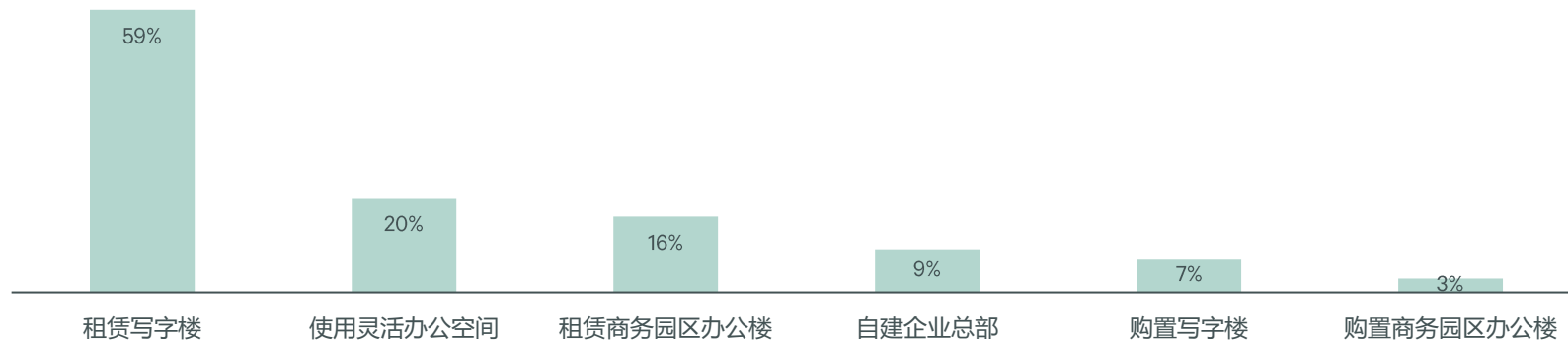
## 租赁写字楼仍是企业办公的主要选择

59%的武汉受访企业表示，在扩张办公面积时，租赁写字楼是他们最倾向的物业类型。在各种办公物业类型中，租赁写字楼占据了绝对主流。

同时调查结果也显示，疫情的不稳定性使20%的受访企业考虑使用灵活办公空间，这一占比超过了其他物业类型位居第二。

图表22：企业办公物业类型偏好

问题：未来三年，请问贵司在增加办公面积时，最倾向的物业类型是什么？



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年12月

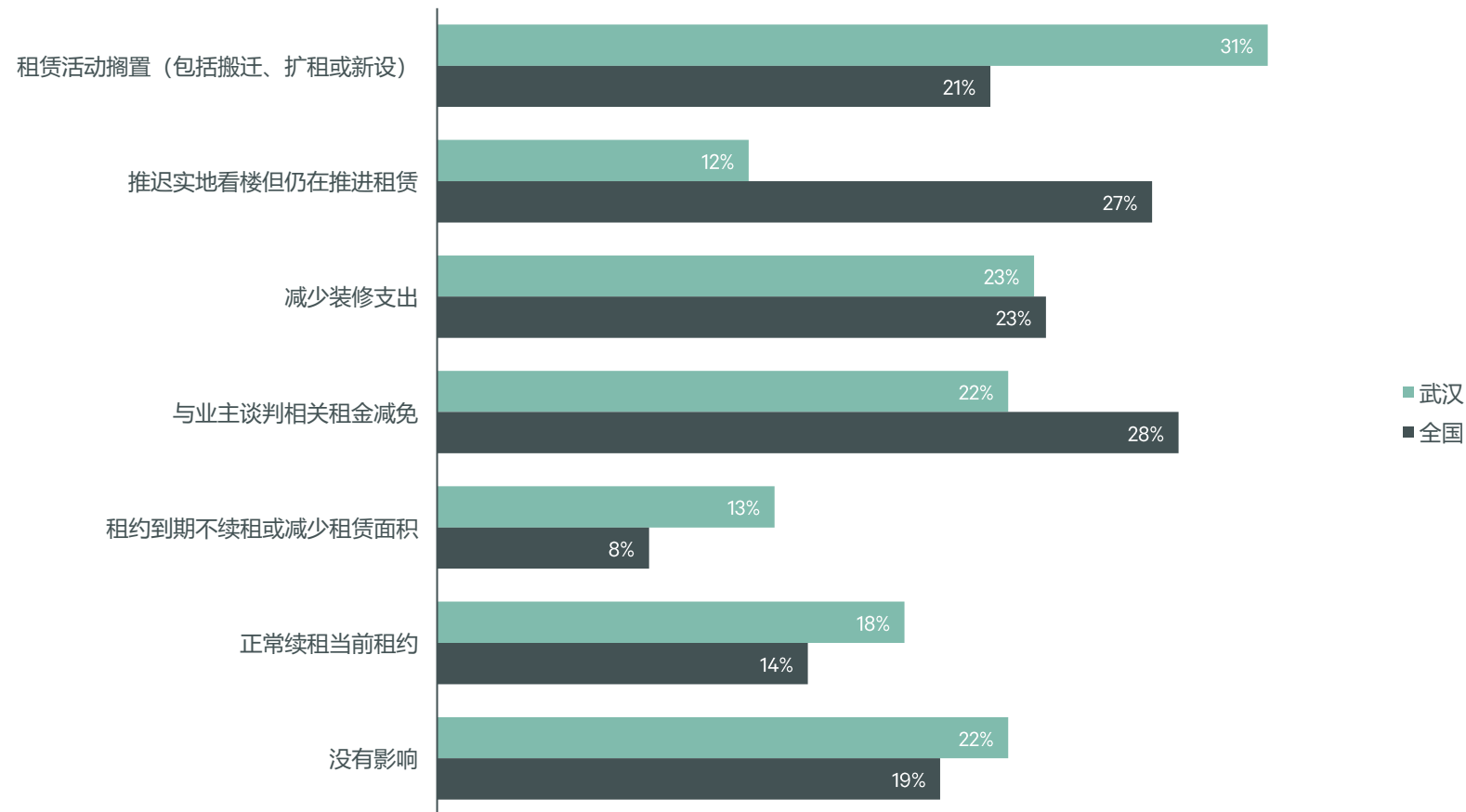
## 短期内受疫情影响企业租赁活动受阻

短期来看，疫情主要影响了租赁活动进度，31%的武汉受访企业表示租赁活动搁置，并有12%的受访企业表示实地看楼推迟。

受宏观层面影响，企业对租赁成本更加敏感，22%的受访企业向业主寻求租金减免方案，23%的企业降低装修支出。同时，不确定因素加深也使18%的企业选择续租当前租约。

图表23：2022年疫情对企业不动产租赁策略的短期影响

问题：请问2022年奥密克戎疫情对贵司的不动产租赁策略产生了哪些短期的影响？



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年12月

# 租赁抗风险性与办公弹性成为长期诉求

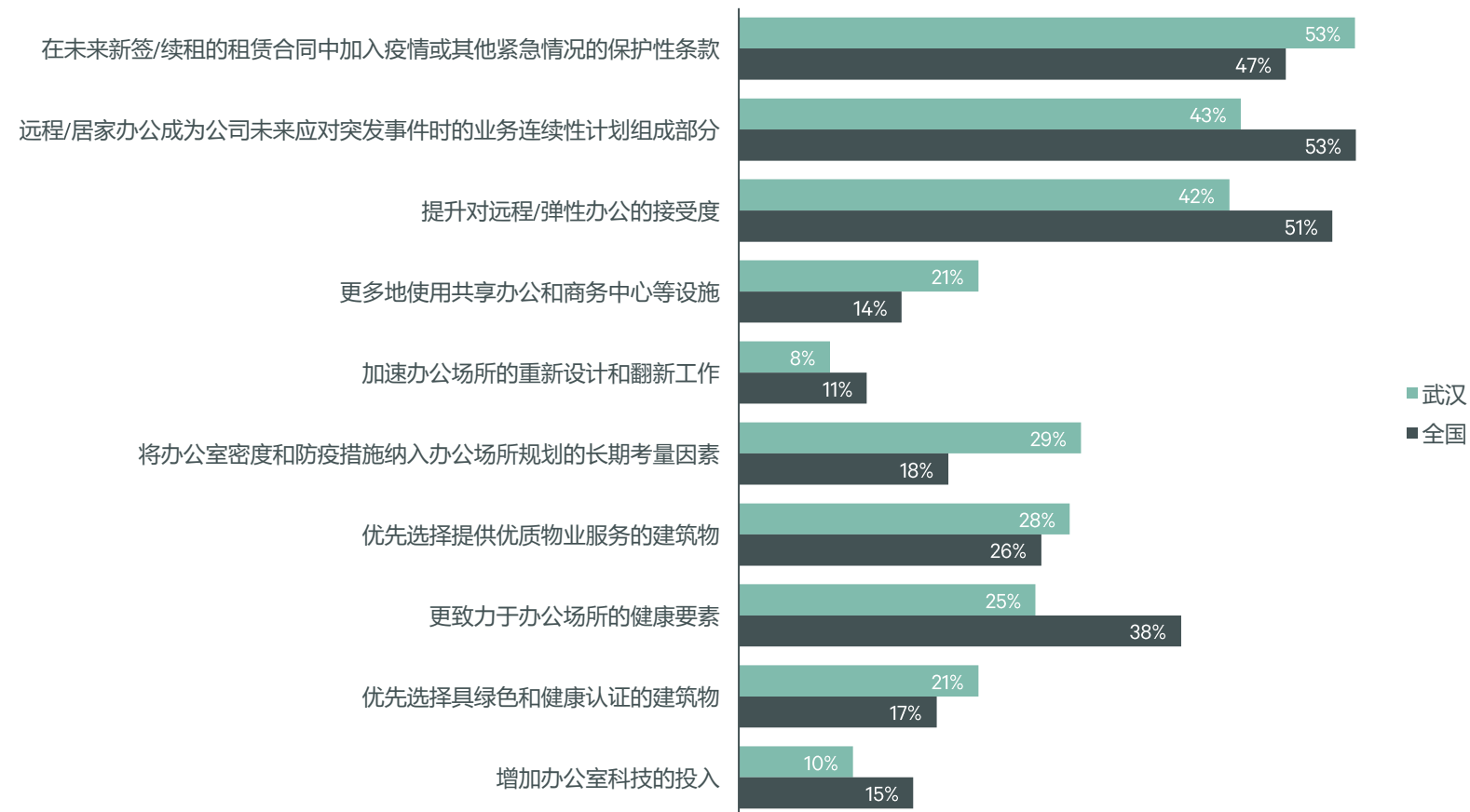
超过半数武汉受访企业表示，希望未来在租赁合同中加入应对疫情或其他紧急情况的保护性条款，租赁活动的抗风险性受到最高关注。

另外，分别有43%和42%的企业关注远程/居家办公策略以及提升对弹性办公的接受度。

长期来看，企业对办公密度、防疫措施、物业服务、绿色健康的关注度都将纳入租赁策略考量因素。

图表24：2022年疫情对企业不动产租赁策略的长期影响

问题：请问2022年奥密克戎疫情对贵司的不动产租赁策略产生了哪些长期的影响？



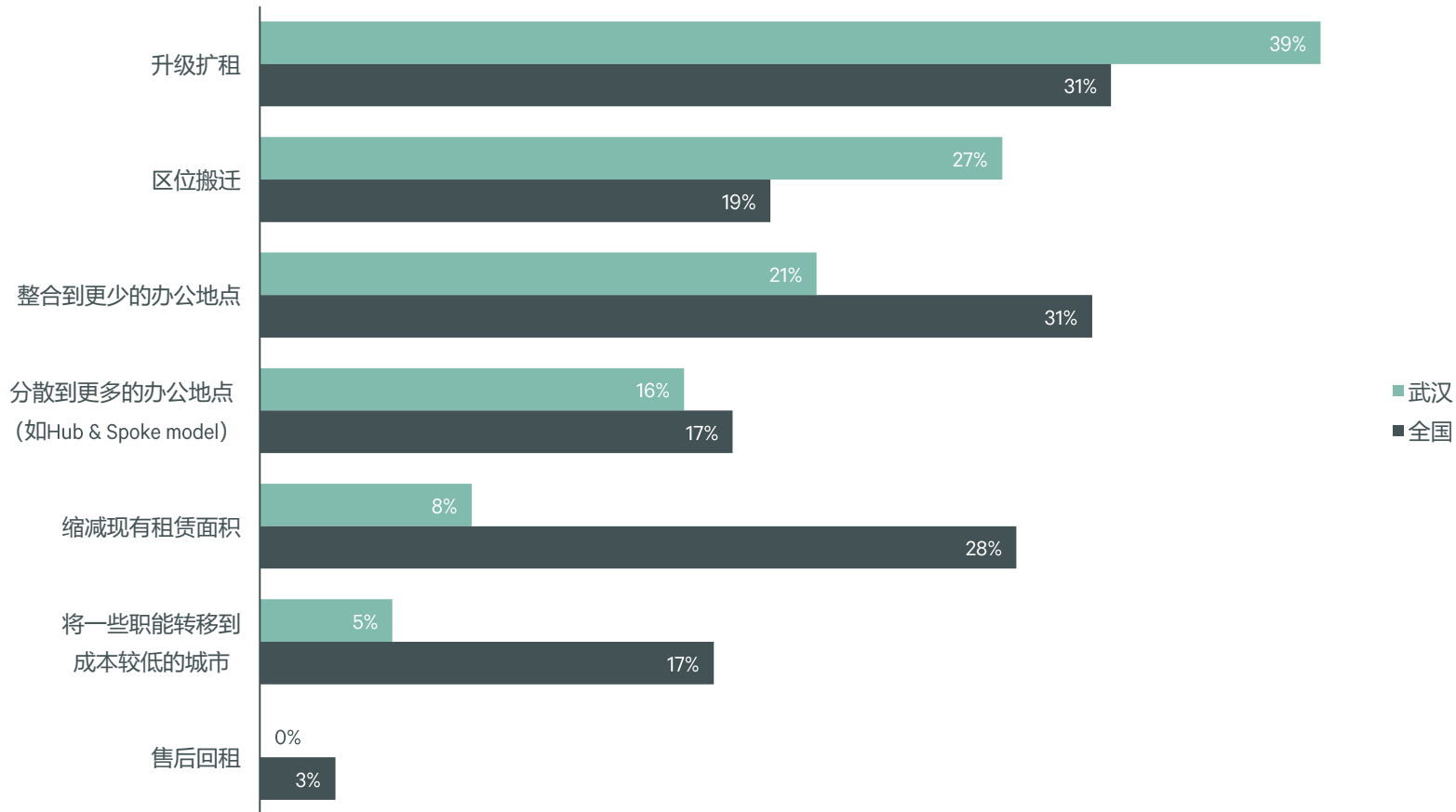
数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年12月

# 升级和扩租

租赁价格持续下跌使武汉及全国的受访企业升级扩租意愿强烈，有39%的武汉受访企业表示未来三年有升级或扩租计划，位列第一。仅有8%的受访企业在未来三年中预期缩减办公面积。

图表25：未来企业不动产策略选择

问题：未来三年，请问贵司将优先采用以下哪3项不动产策略？



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年12月

## 各行业未来不动产策略选择出现分化

除疫情影响之外，各行业不同特征决定了未来不动产策略选择的分化。例如金融和科技行业将利用租金下降的窗口期对办公地点升级、扩租，而零售行业由于线下销售部分受到疫情影响而被迫选择收缩；科技行业计划整合办公地点形成总部型办公，而消费服务业由于对客户的依赖程度高选择分散更多办公地点。

图表26：不同行业企业不动产策略选择差异

问题：未来三年，请问贵司将优先采用以下哪3项不动产策略？



**升级扩租：**金融行业对品质升级的意愿最为强烈，同时，专业服务、第三方办公服务、房地产建筑行业也对办公品质提出更高要求；科技互联网将对现有面积进行扩租。



**区位搬迁：**专业服务、科技互联网、房地产建筑表现出去中心化特征；金融业则与之相反，表现出再中心化的特征；零售贸易、房地产为节约成本，意向搬迁至租金更低楼宇。



**整合到更少的办公地点：**科技互联网行业出于优化办公效率和节约成本的考量，计划整合办公地点。



**分散到更多的办公地点：**消费服务行业出于临近客户的考量，更多选择分散办公地点；而房地产建筑行业更倾向项目团队办公而选择分散办公地点。



**缩减现有租赁面积：**零售贸易最易受到疫情冲击而选择缩减租赁面积。



**将部分职能转移到较低成本城市：**房地产建筑倾向降低成本，选择将部分职能转移到成本更低的城市。

数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年12月

## 企业租赁决策关注 空调使用灵活性

空调时长灵活性受到最多受访企业关注，占比达52%。

新能源汽车的普及使得31%的受访企业关注停车位与充电装置。

另外28%的受访企业将绿色建筑纳入租金决策的关键因素。

图表27：企业租赁决策的硬件设施偏好

问题：请问以下哪3项硬件设施相关的因素对贵司的租赁决策最具影响？

52% 空调时长灵活性

31% 停车位与充电装置

28% 电梯数量和品质

35% 平面图方正

21% 标准层大小

21% 层高和地板

28% 楼龄三年以内

28% 绿色建筑

3% 楼面承重

数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年12月

# 交通通达性是企业租赁决策的关键性因素

交通通达性仍是企业选址最关注的因素之一，另外楼宇及商圈配套也在租赁决策中占据重要位置。

图表28：企业租赁决策的配套、服务偏好

问题：请问以下哪3项配套或服务相关的因素对贵司的租赁决策最具影响？



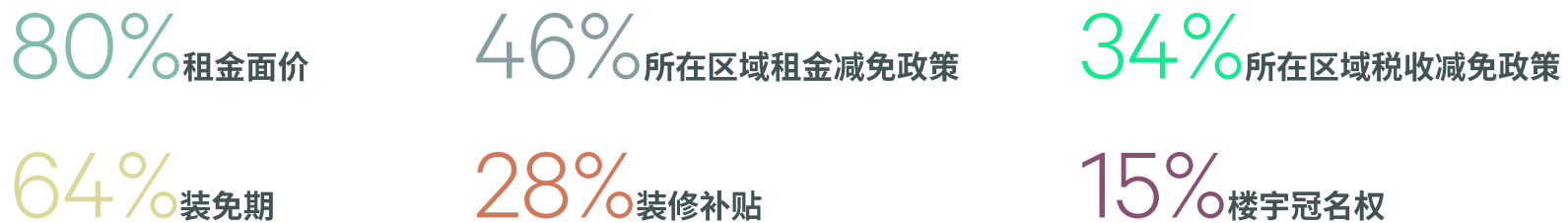
数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年12月

## 企业更关注租金与减免政策

80%的受访企业直接关注租金面价，同时，所在区域的减免政策也尤为重要，例如购买、租赁办公场所的直接补贴以及企业税收减免。

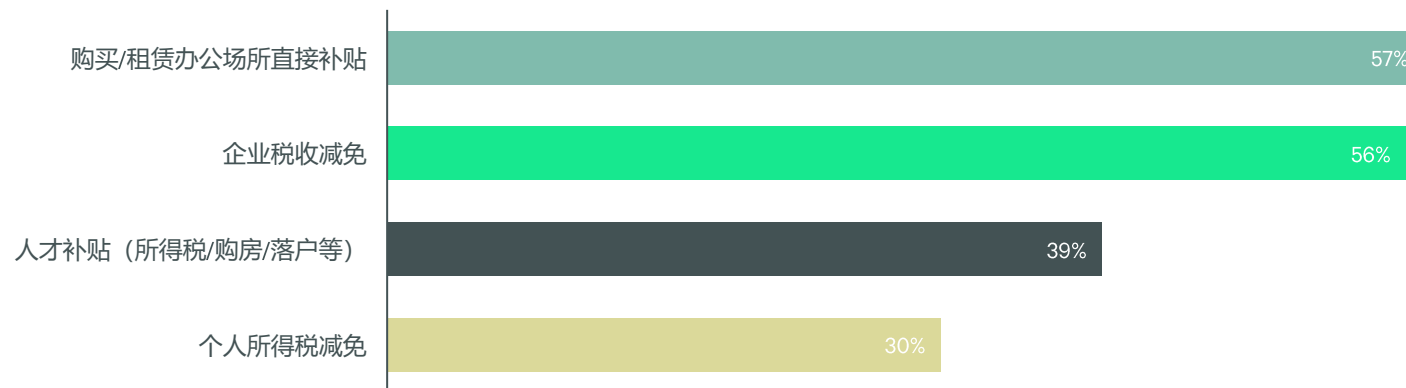
图表29：企业租赁决策的租金政策偏好

问题：请问以下哪3项租金或优惠策略对贵司的租赁决策最具影响？



图表30：企业对政府政策支持的偏好

问题：请问贵司在经营发展过程中，最迫切需要政府能够提供哪方面的政策支持？



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年12月

## 企业对租赁灵活性要求提高

疫情影响下，企业对租约的抗风险性有了更多考量，除了租赁期限灵活性，提前解约权、延期滞留权、转租权同样受到关注。

图表31：企业租赁决策的租金条款偏好

问题：请问以下哪3项租赁条款的设置对贵司的租赁决策最具影响？



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年12月

05

# 多元空间

# 后疫情时代，混合办公模式悄然而生

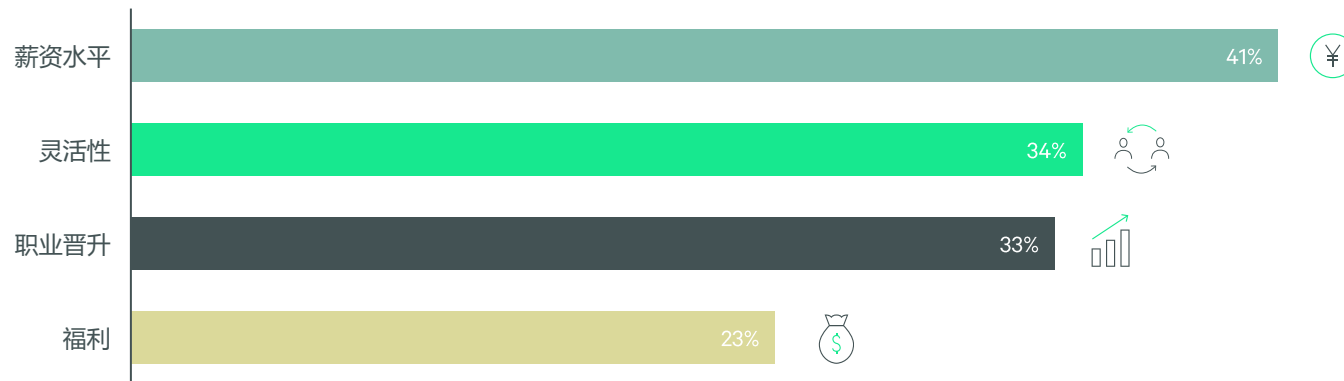
疫情期间，办公室或员工居住地点的暂时性封闭，使得远程办公成为企业的选择之一。居家工作与办公室工作相结合的混合办公模式（Hybrid Work）被越来越多的企业和员工接受。Steelcase全球调研结果显示，72%的受访者更加青睐多元化办公模式。

斯坦福大学的研究表明，员工认为混合办公模式相当于8%的加薪福利。普华永道的调查数据也显示，34%的雇主认为，员工在寻找工作机会时最看重灵活性。由此可见，当不确定因素成为常态，更加灵活的混合办公模式将是后疫情时代的重要组成部分。

图表32：2020年疫情后员工对办公场所选择情况



图表33：员工选择工作时最看重因素



数据来源：Steelcase, How to make hybrid work a success, The Economist, PwC Pulse Survey: Next in work, PwC, 世邦魏理仕研究部, 2022年12月

## 混合办公模式对工位灵活性提出要求

一方面，混合办公模式不再需要按员工数量一比一配比工位数量，从成本角度出发，提升共享工位占比是更经济的选择。另一方面，随着办公习惯改变，企业对共享工位的接受度日益提升，这一改变也将持续影响办公场所布局。

本次调查的结果显示，28%的受访企业将增加全部办公区域的共享工位数量，31%的企业将增加部分办公区域共享工位数量。

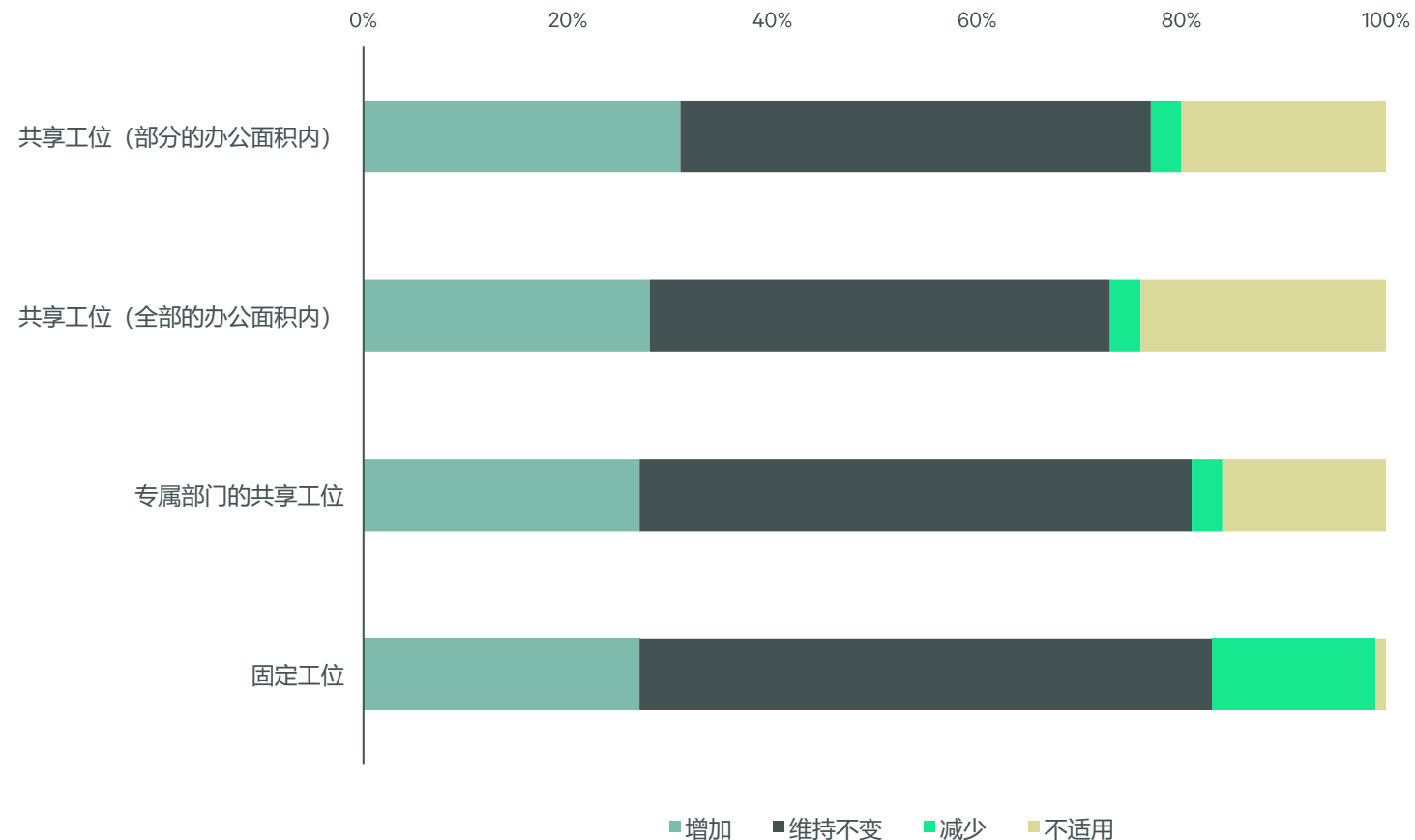
图表34：不同资本来源公司计划增加共享工位的占比

43% 外资企业      34% 中资企业

数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年12月

图表35：未来办公场所，企业对使用灵活工位的考量

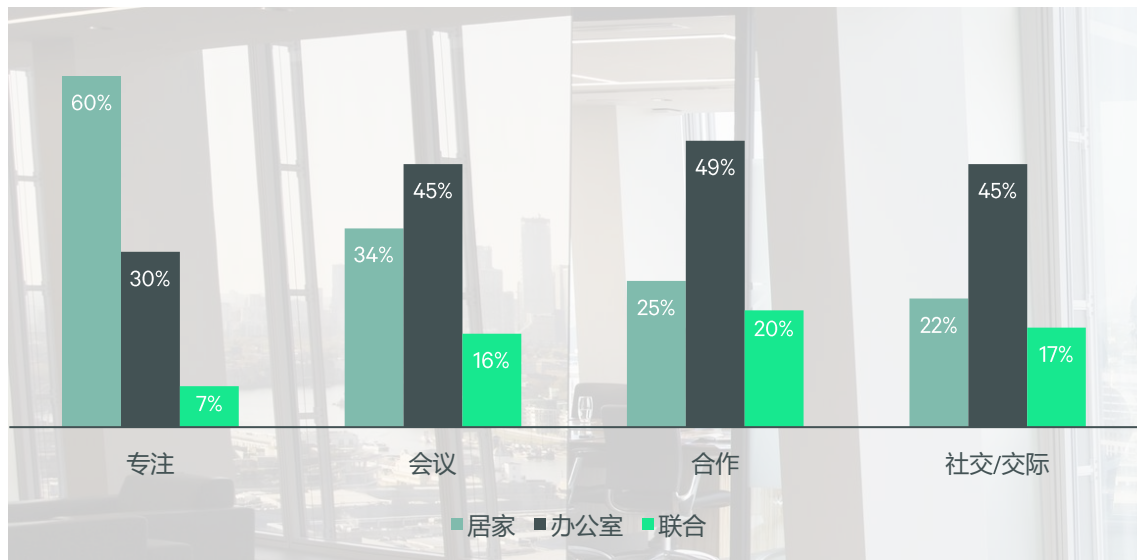
问题：未来三年，请问贵司工作场所的座位安排将会发生什么变化？



# 办公空间变革以应对个人及协作的多元需求

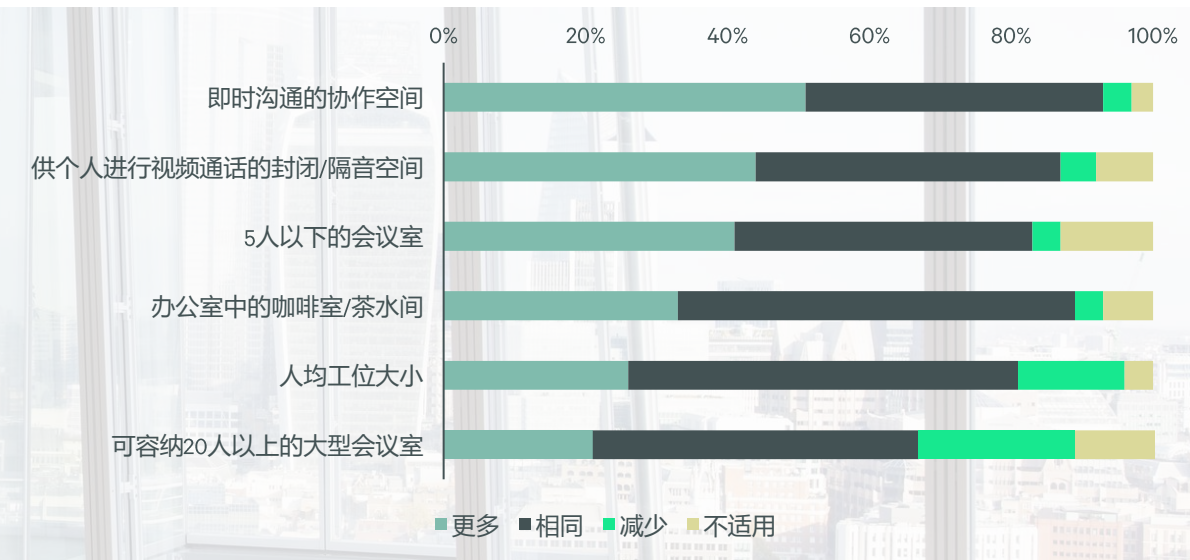
未来对办公空间的需求不仅仅是增加或减少，而是在符合业务发展目的场景下“我”+“我们”的合理配置。Steelcase发布的《混合办公新纪元》显示，更多员工选择在办公室进行会议、合作及社交类型的工作，而在居家时则偏向专注类型的工作。未来办公场景需满足团队协作的沟通需求，同时为个人封闭空间提供预留地。本次调查数据显示，分别有51%和41%的受访企业意愿增加即时沟通的协作空间和5人以下小型会议室，同时44%的受访企业将增加供个人视频通话的封闭/隔音空间。

图表36：员工开展各项工作的理想区域



图表37：企业对未来办公室布局的期望

问题：未来三年，请问贵司对办公室的工作环境有何期望？



数据来源：《混合办公新纪元》，Steelcase，世邦魏理仕研究部，2022年12月

# 房地产科技应用为多元办公提供支撑

随着办公场景的多元化，企业投资房地产科技的意愿增强。优化视频设备和员工体验应用程序成为企业优先考虑的科技选项，以提升员工远程办公的工作体验。

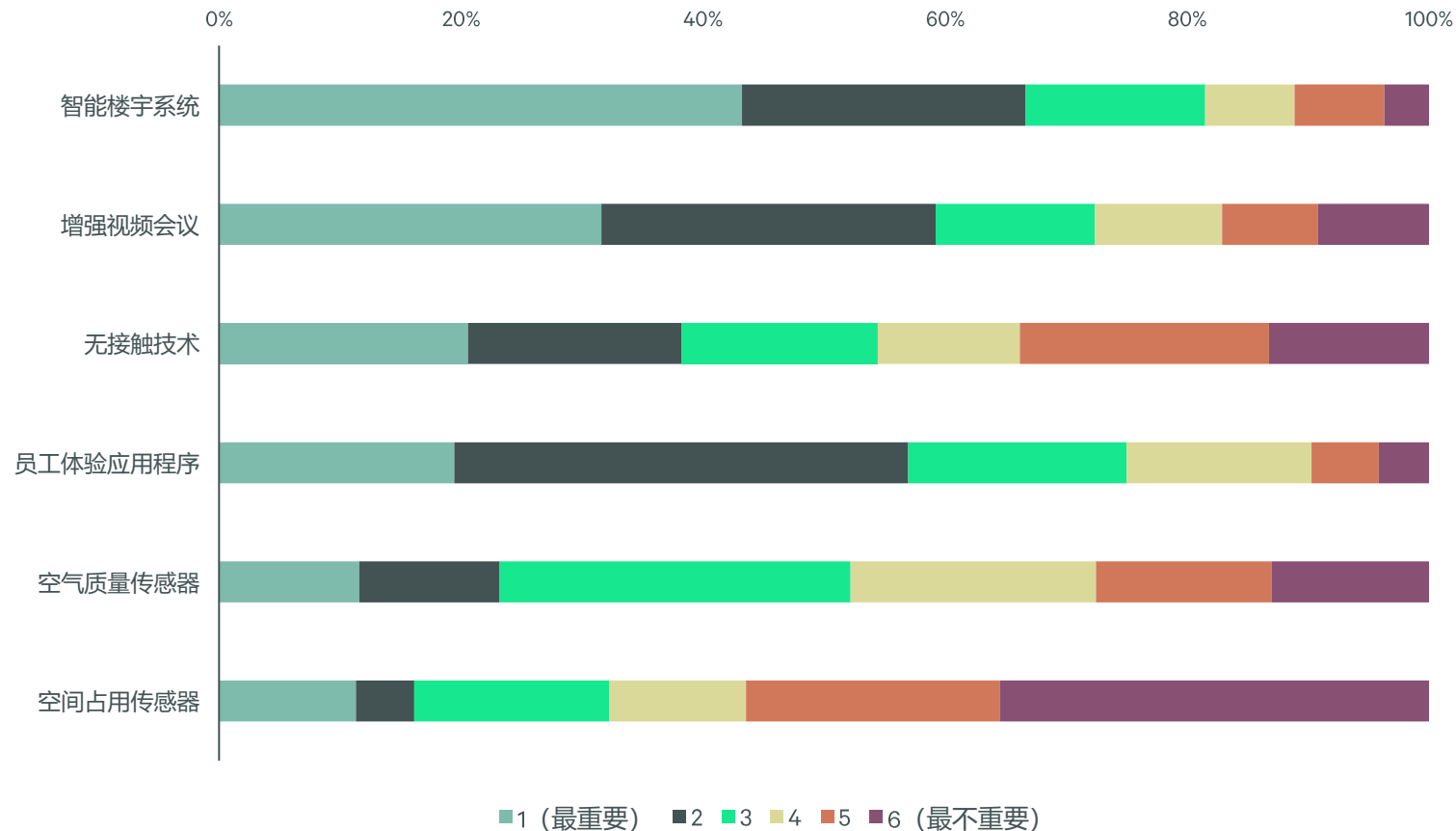
同时，基于环境安全的考量，智能楼宇系统、无接触技术、空气质量传感器也被企业青睐。



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年12月

图表38：企业对未来办公科技应用的偏好

问题：展望未来，您期望采用或考虑采用下述哪种房地产科技？



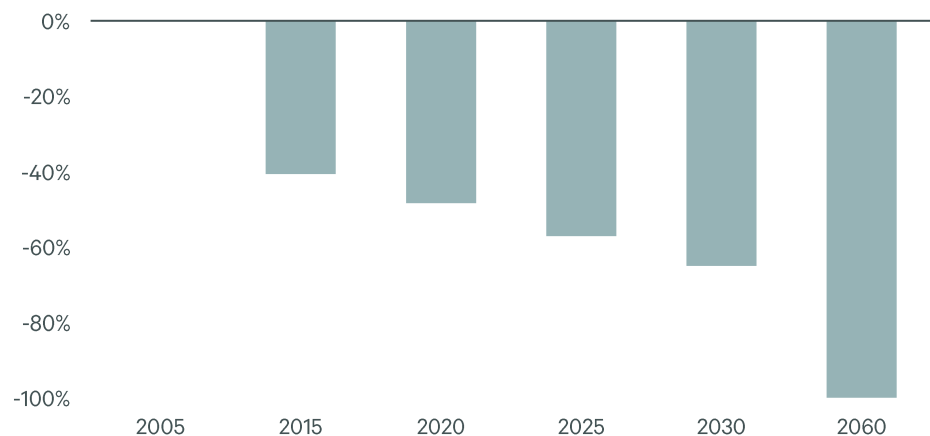
06

# ESG（环境、社会 and 治理）

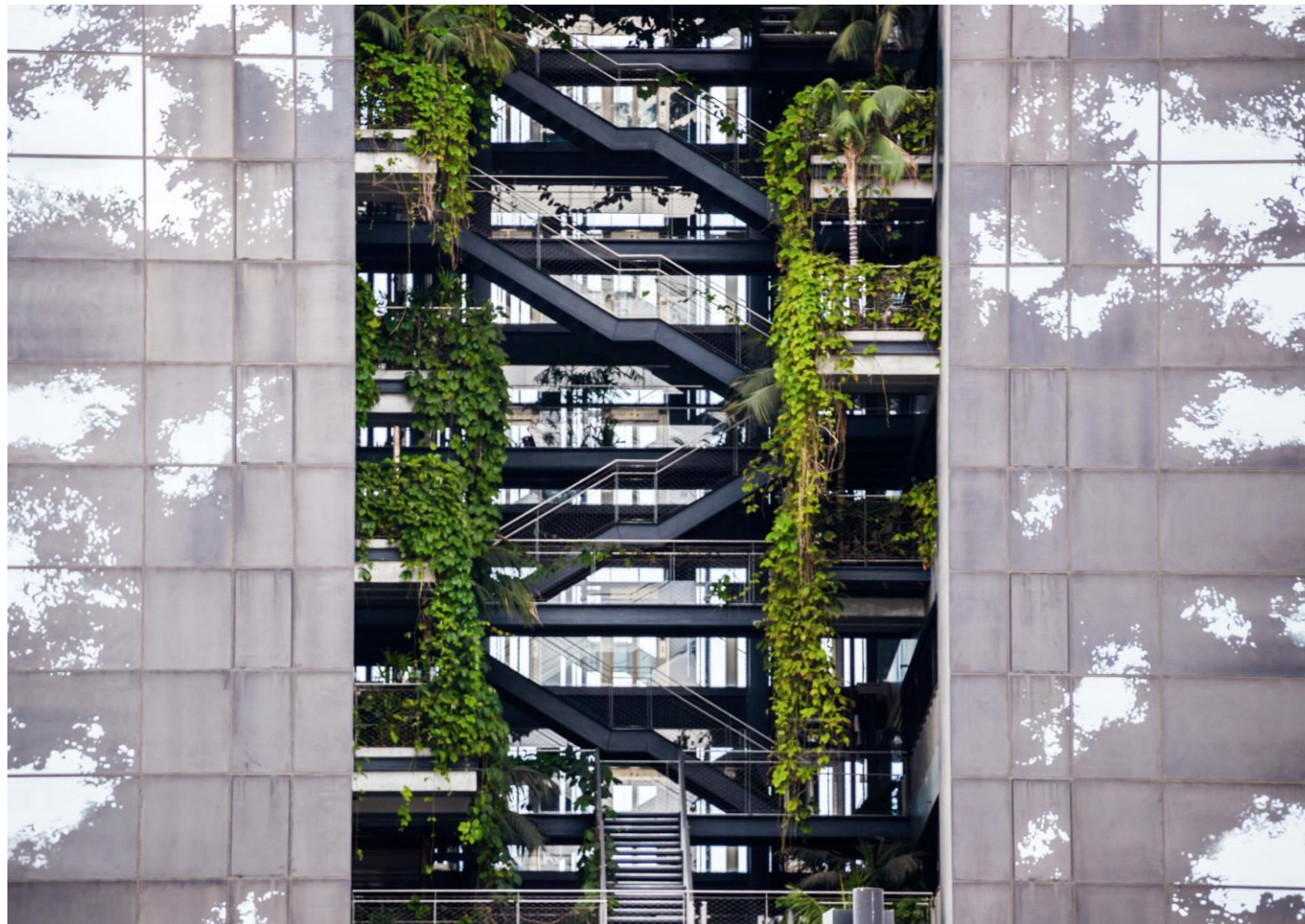
# 中国“3060”双碳目标

2020年中国政府正式提出“3060”目标，二氧化碳排放力争在2030年前达到峰值，在2060年前实现碳中和。2021年国务院发布《2030年前碳达峰行动方案》，明确了十四五和十五五期间的主要目标。我们预计，这将进一步提速中国的减碳减排进程。实行碳排放强度和总量的双控制将同等重要。

图表39：碳排放强度下降比例（以2005年为基数）



数据来源：十二五、十三五和十四五规划，世邦魏理仕研究部，2022年12月



## “双碳”战略中的武汉力量

2021年7月，全国碳市场正式启动上线交易，全国碳排放权注册登记结算系统（简称“中碳登”）落户武汉。国内首只百亿级碳达峰基金在武汉成立，湖北首个碳中和基金完成签约。同时，武汉将推动组建绿色低碳产业综合服务平台，规划建设长江国际低碳产业园，构建绿色低碳产业发展闭环。随着中国碳达峰、碳中和进展加速，武汉亦在此过程中承担重要角色。

图表40：近年武汉“双碳”相关政策

武汉碳排放达峰行动计划（2018）	十四五规划和2035远景目标（2021）	绿色低碳循环发展经济体系（2022）	建设全国碳金融中心（2022）
<ul style="list-style-type: none"> <li>到2022年全市碳排放量达到峰值，基本建立以低碳排放为特征的产业体系、能源体系、建筑体系、交通体系</li> <li>实施产业、能源、生活低碳工程，生态降碳工程，低碳基础能力提升工程、低碳发展示范工程，建立健全有利于低碳发展的体制机制，加强低碳国际合作</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>深入实施碳排放达峰行动计划，开展碳中和路径研究，推进近零碳排放区示范工程建设，积极支持建设中国碳排放权注册登记系统，大力发展绿色低碳产业，积极试点绿色金融，努力打造全国碳金融中心</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>到2025年，产业结构、能源结构、运输结构、用地结构明显优化，基础设施绿色化水平不断提高，绿色低碳循环发展的生产体系、流通体系、消费体系初步形成</li> <li>到2035年，绿色发展内生动力显著增强，绿色生产生活方式广泛形成，生态环境质量根本好转，建设“美丽中国”典范城市</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025年建成支撑碳市场和碳金融高质量发展的全国碳排放权注册、登记、结算中心</li> <li>区域性碳排放权交易市场特色明显、交易活跃，建成辐射长江经济带的生态资源权益交易中心</li> <li>碳金融产品创新和供给能力进一步增强，机构、人才、资金及技术等要素资源集聚，建成立足中部、辐射全国的碳金融生态圈</li> <li>各类市场主体广泛深入参与碳市场交易，建成碳市场的核心节点、结算枢纽及碳定价中心</li> </ul>

数据来源：武汉市人民政府，世邦魏理仕研究部，2022年12月



## “双碳”目标下，绿色楼宇增长空间巨大

“双碳”目标为ESG提供政策土壤。同时，企业拥抱ESG是“双碳”目标下的必然选择。绿色楼宇是企业房地产减碳中最主要和最直接的对象，在双碳目标和可持续战略的推进下，绿色楼宇的租赁需求增长将进入快车道。

但目前企业租户在各类物业的“绿色覆盖率”仍然较低。世邦魏理仕发布的2022年中国区办公楼租户调查显示，目前大部分办公室已经位于绿色楼宇内的租户占比不到15%。与之相对的是，56%的租户表示有意愿租赁绿色健康认证楼宇。

随着越来越多的企业开始设立和推进减碳目标，我们预计租赁市场上对于绿色楼宇的需求将呈现大幅度增加的趋势。

数据来源：《2022年中国办公楼租户调查》，世邦魏理仕研究部，2022年12月

## 武汉受访企业对租赁绿色楼宇有明显倾向

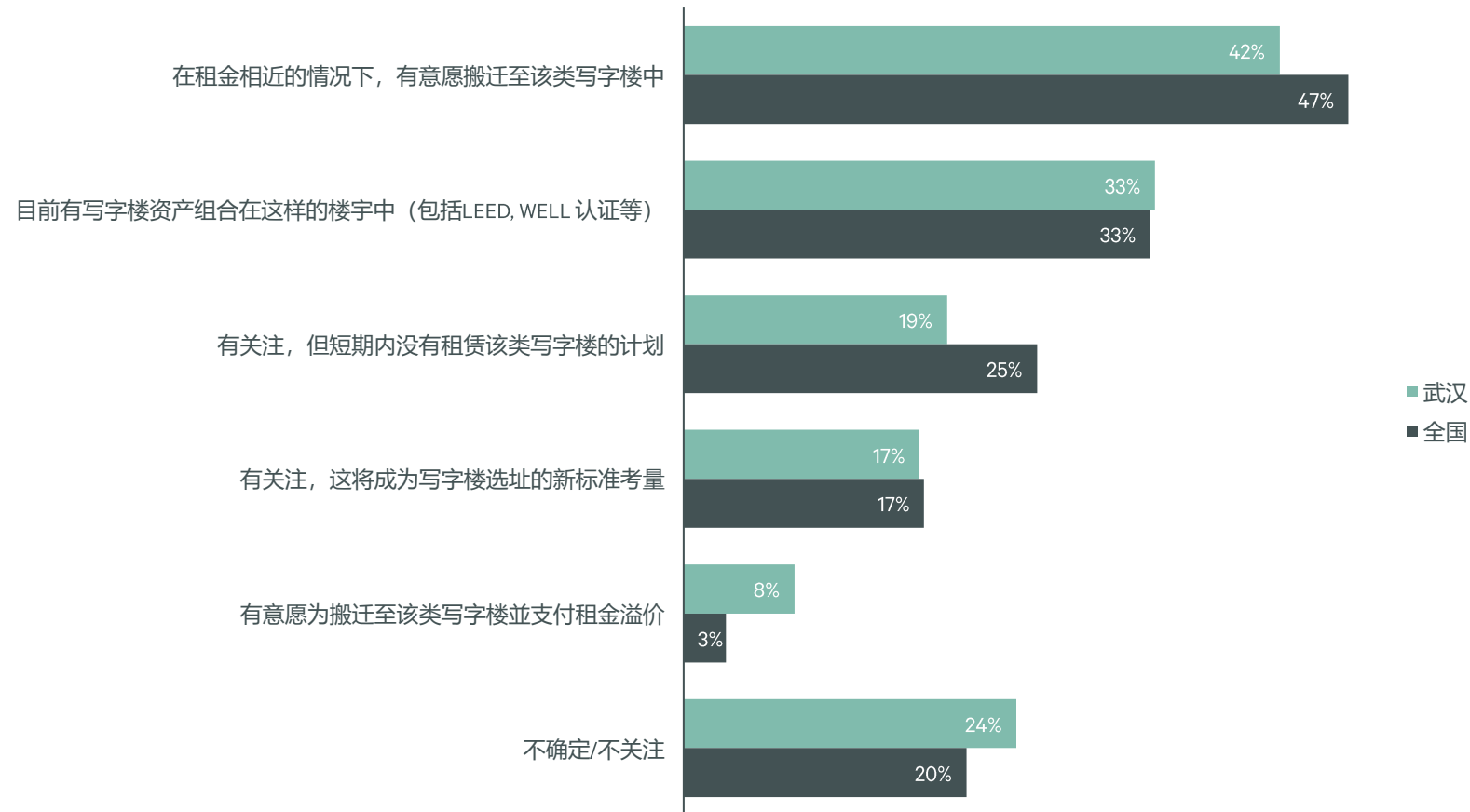
在本次调查中，超过七成的武汉受访企业不同程度关注绿色楼宇，42%的企业在租金相近情况下愿意搬至绿色楼宇，这一选项的占比与全国调研结果接近；已有33%的受访企业目前正在使用绿色楼宇。

8%武汉受访企业表示愿意为绿色楼宇支付租金溢价，这一比例略高于全国调研数据。

数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年12月

图表41：企业对绿色健康楼宇看法

问题：您目前对有ESG相关认证的办公楼物业有何看法？



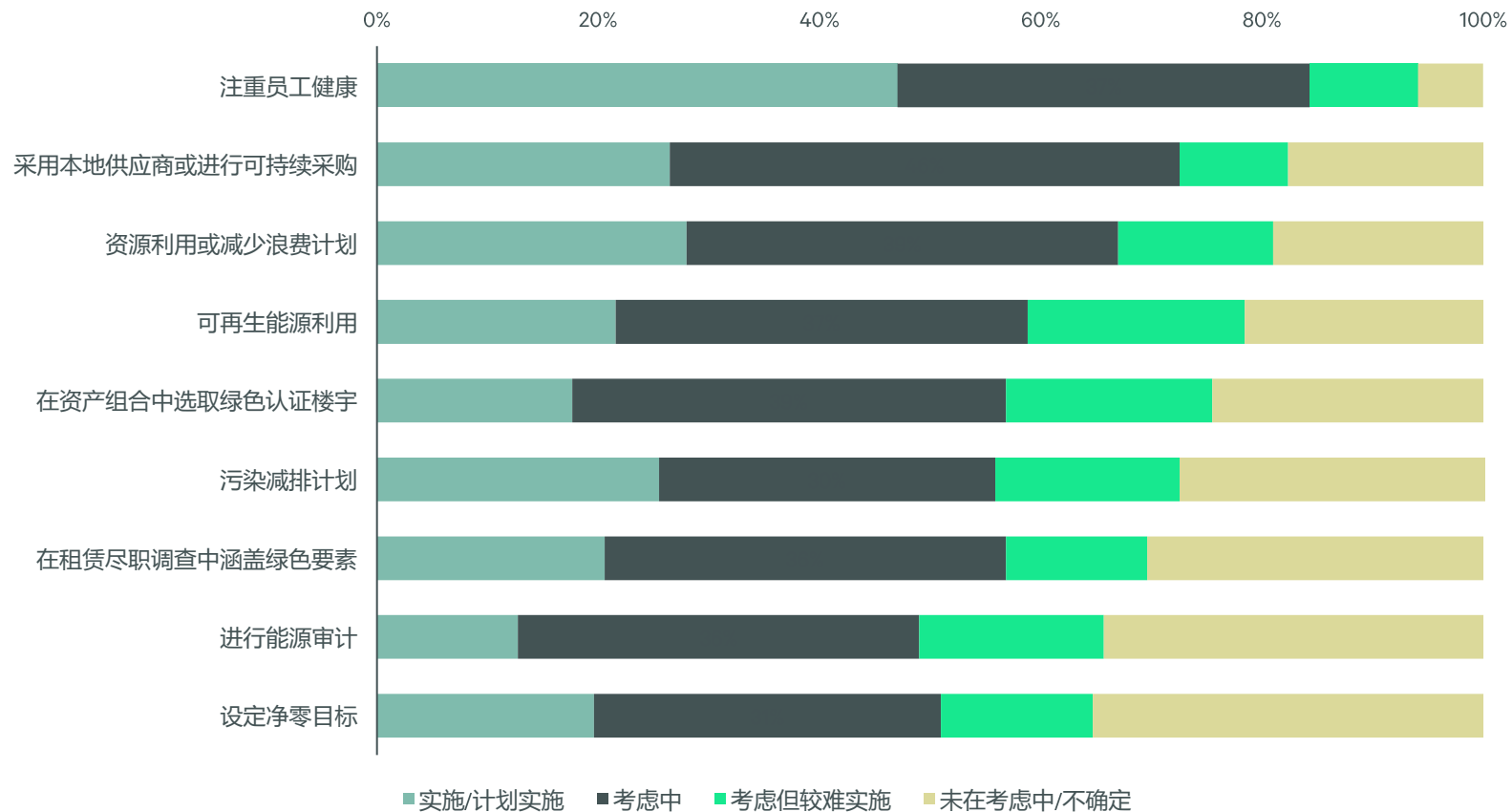
# 节能减排、员工健康 均是企业关注的可持续性战略

对于企业可持续性战略，47%的武汉受访企业已实施或计划实施与员工健康相关的举措，另有37%在计划中，位列所有优先事项首位。

绿色认证受到企业关注度将持续提升，18%的受访企业将在资产组合中选择绿色认证楼宇，另有21%的受访企业表示将在租赁尽职调查中涵盖绿色要素。同时，实施可持续采购、减少资源浪费、进行污染减排计划所受关注度也名列前茅。

图表42：企业对可持续性优先事项的考量

问题：您是否考虑将以下可持续性相关的优先事项纳入地产投资组合考量？



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年12月

# 联系我们

## 研究部

### 谢晨

负责人

研究部

中国区

[sam.xie@cbre.com](mailto:sam.xie@cbre.com)

### 肖笑雪

资深分析师

研究部

华中区

[clover.xiao@cbre.com](mailto:clover.xiao@cbre.com)

## 业务线

### 王祎

董事总经理

武汉

[henry.wang@cbre.com.cn](mailto:henry.wang@cbre.com.cn)

### 汪陵

负责人

顾问及交易服务 | 产业地产部

武汉

[kenneth.wang@cbre.com](mailto:kenneth.wang@cbre.com)

### 丁芯

副总经理兼

顾问及交易服务 | 办公楼部负责人

武汉

[audrey.ding@cbre.com](mailto:audrey.ding@cbre.com)

### 熊倩芬

副董事

投资及资本市场部

武汉

[barbara.xiong@cbre.com](mailto:barbara.xiong@cbre.com)

### 田泽生

董事

战略顾问部

武汉

[jason.tian@cbre.com.cn](mailto:jason.tian@cbre.com.cn)

## 免责声明

除非特别注明，本报告的所有信息版权均属世邦魏理仕。世邦魏理仕确信本报告所刊载信息及预测来自可靠来源。本公司不怀疑其准确性，但并未对此资料进行核实，亦不会对资料做出任何保证或陈述。阁下需独立对信息的准确性和完整性作出审查。本报告仅限于世邦魏理仕的客户和专业人士使用，不可作为证券或其它金融产品的买卖依据。世邦魏理仕保留对本报告的所有权利，未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式进行翻版、复制、引用和转载。由于任何人使用或依赖本报告中出现的任何信息而导致的任何损失和费用，世邦魏理仕概不负责。

**CBRE**