济南

写字楼与零售市场概况

2H 2019

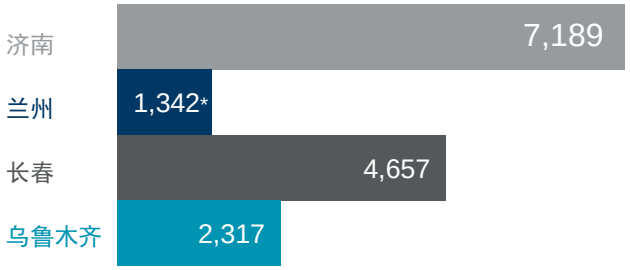
CUSHMAN & WAKEFIELD

戴 德 梁 行

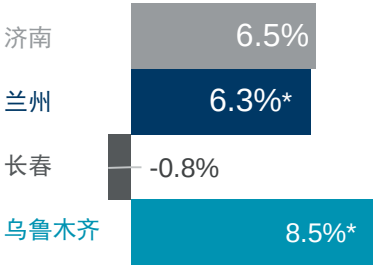
济南宏观经济概况

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

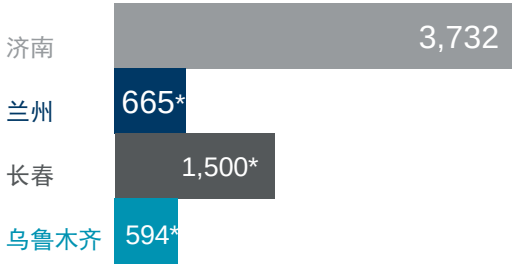
地区生产总值
（亿元）
2019年1月-9月



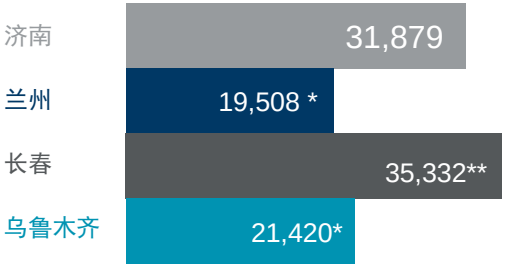
第三产业增长率
2019年1月-9月



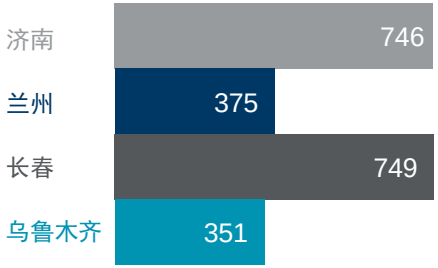
社会消费品零售总额
（亿元）
2019年1月-9月



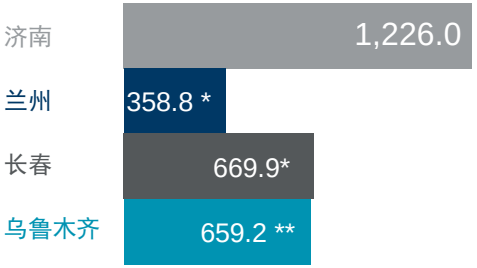
城镇居民人均可支配收入
（元）
2019年



人口
（万）
2018年



房地产开发投资
（亿元）
2019年1月-9月



*为2019年前两季度数值

**为2018年末数值

来源：当地统计局

主要地块成交情况

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

区域	竞得方	成交时间	土地用途	土地面积（平方米）	总价（百万 元 ）	容积率	楼面价（元/平方米）	地块编号
历下区	济南金地宏远房地产开发有限公司	2019-06-27	住宅用地	56902	175340	≥1.5,≤2.5	12326	2019TDGP02R0048
历下区	济南海信置业有限公司	2019-06-27	住宅用地	28432	115155	≥1.5,≤3.5	11572	2019TDGP02R0049
槐荫区	山东新泉城置业有限公司	2019-12-20	住宅用地	94902	113883	1.5≤地上容积率≤2.9、地下容积率≤1.4	4138	2019TDGP04R0167
市中区	济南中锦置业有限公司	2019-12-09	住宅用地	68048	97785	1.5≤地上容积率≤2.5、地下容积率≤1.4	5748	2019TDGP03R0133
历城区	山东中建东源投资有限公司	2019-07-22	住宅用地	54331	88049	＞1.5,≤2.32	6985	2019TDGP12R0054
槐荫区	山东新泉城置业有限公司	2019-08-08	住宅用地	140949	85910	≥1.5,≤2.7	2257	2019TDGP04R0058
历下区	山东惠威置业有限公司	2019-06-26	住宅用地	31488	85000	≥1.6,≤2.0	13497	2019TDGP06R1001
天桥区	济南滨湖地产有限公司	2019-12-20	综合用地(含住宅)	83393	83185	1.5≤地上容积率≤3.5、地下容积率≤2.0	2850	2019TDGP05X0170
槐荫区	济南国融置业有限责任公司	2019-10-30	住宅用地	60940	82269	1.0≤地上容积率≤2.0,地下容积率≤1.0	6750	2019TDGP04R0107
槐荫区	山东地平置业有限公司	2019-08-08	住宅用地	45596	82080	≥1.5,≤2.5	7201	2019TDGP04R0059
历下区	耀赋发展有限公司,济南历辉房地产有限公司	2019-12-20	综合用地(含住宅)	27917	78142	2.2≤地上容积率≤2.69、地下容积率≤1.3	10406	2019TDGP02X0159
历城区	济南东悦置业有限公司	2019-12-04	住宅用地	51714	73700	1.6≤地上容积率≤2.0、地下容积率≤1.0	7126	2019TDGP06R3001
历城区	济南大悦城产业发展有限公司	2019-09-29	住宅用地	43233	72631	1.5≤地上≤2.4、地下≤1.4	7000	2019TDGP12R0094

来源: 济南国土资源和房屋管理局, 戴德梁行研究部

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

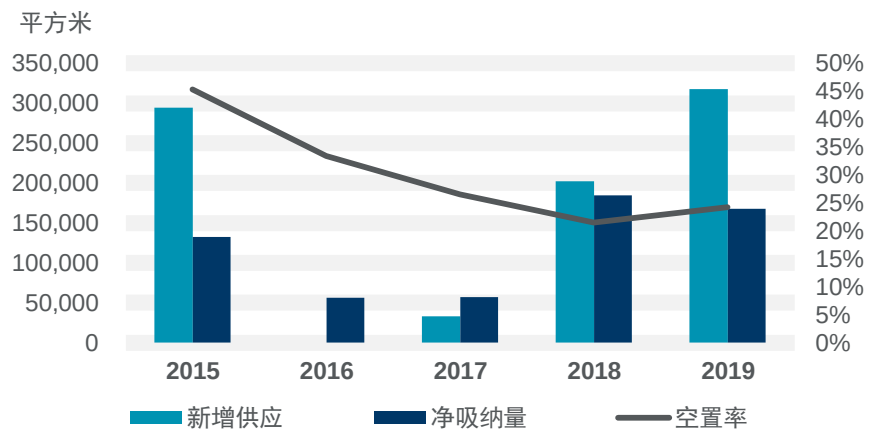
济南
甲级写字楼
市场概况

济南写字楼市场

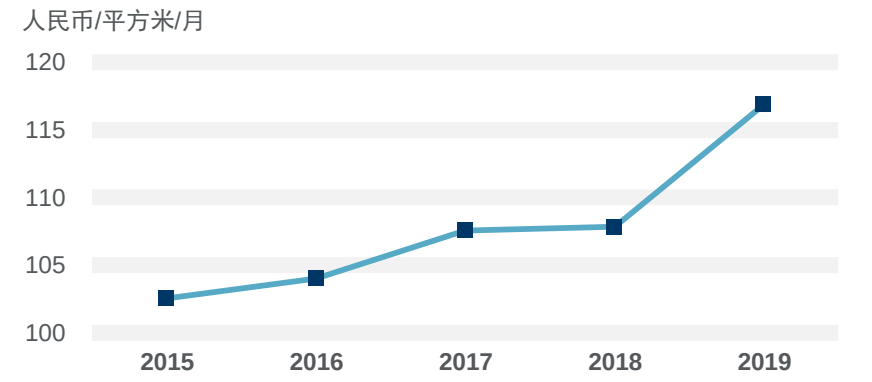
主要市场指标

存量	1,029,325平方米	同比	↑
新增供应	318,100平方米	同比	↑
平均租金	116.9元/平方米/月	同比	↑
空置率	24.3%	同比	↑
净吸纳量	167,661平方米	同比	↓
资本估值范围	15,600-28,000 元/平方米	同比	↑
预计收益范围	5%-9%	同比	→

新增供应, 净吸纳量和空置率



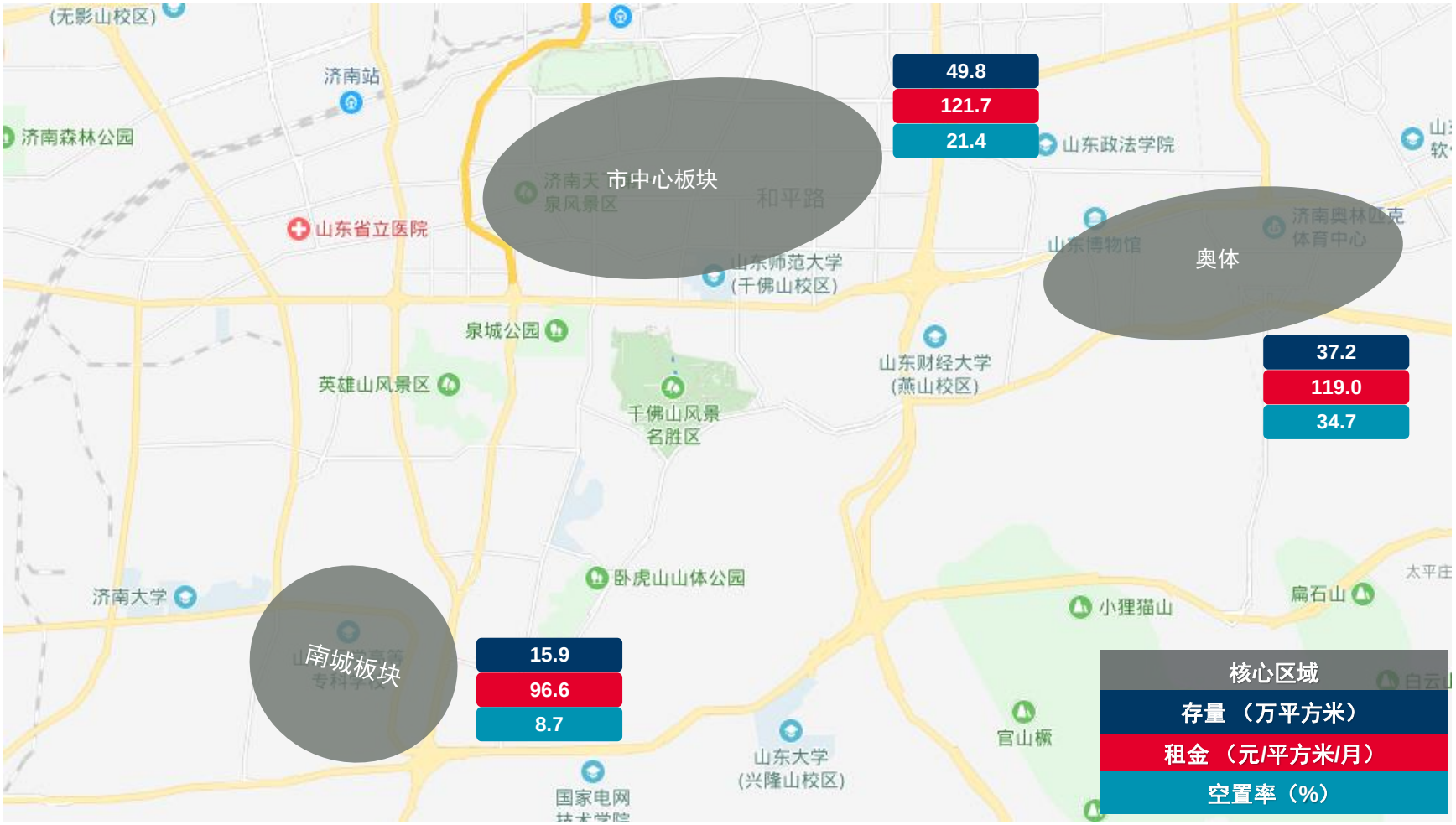
平均租金水平



写字楼市场各区域概况

三大核心区域

总存量: 102.9万平方米 (2H 2019)

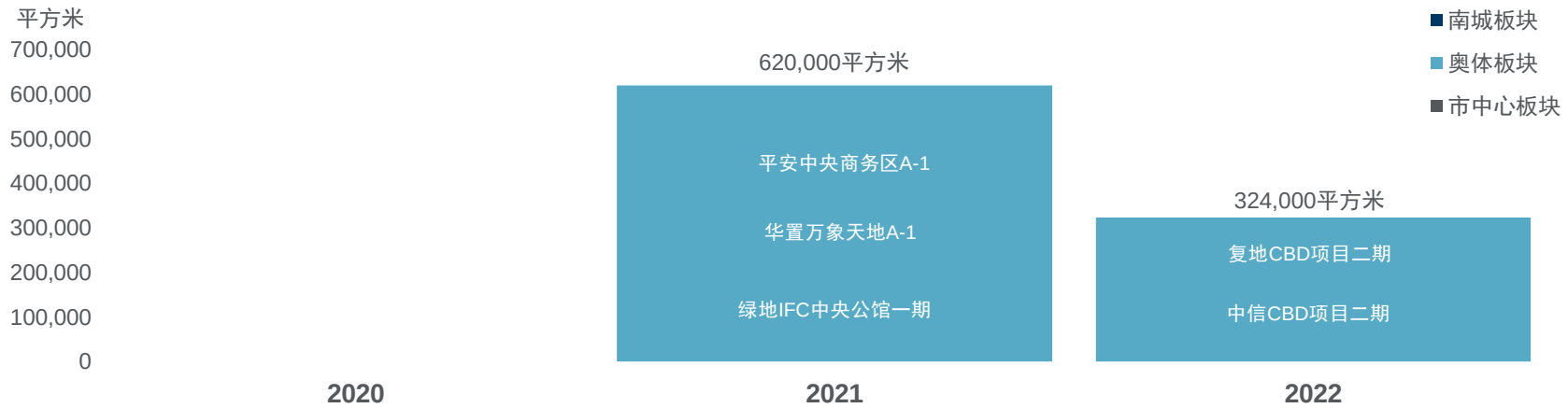


来源: 戴德梁行研究部

济南写字楼市场

未来供应和租赁成交

未来供应(2020–2022)

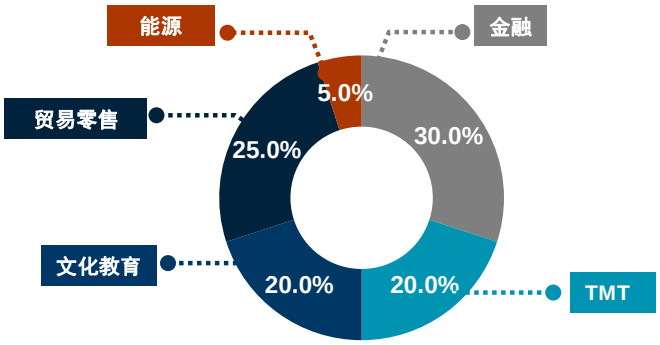


注：2020年预计暂没有优质写字楼项目入市。

主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积（平方米）
国际财富中心	市中心板块	蓝海集团	1,600
东泰凯越	市中心板块	多语信息	2,000
济南中心	市中心板块	恒丰银行中国总部	50,000

租赁成交比例（按产业类型划分）



济南写字楼市场

市场总结

CUSHMAN & WAKEFIELD 戴德梁行

概况

2019年，中国人寿大厦、东泰凯越、绿地新都会等项目的入市，为济南甲级写字楼市场带来约31.8万平方米的新增供给，市场总存量攀升至102.9万平方米。

2019年，由于新增楼宇招租情况良好，济南甲级写字楼市场整体空置率同比仅上升2.8个百分点至24.3%。市场平均租金同比上涨8.4%达每月每平方米人民币116.9元。

2019年下半年，济南市政府大力引进总部企业及科技类企业，如恒丰银行中国区总部签约济南中心约50,000平方米的办公面积。在济南甲级写字楼租赁成交中，金融行业与高科技业占比最大，超过50%。

展望

未来三年，济南甲级写字楼市场将释放近94万平方米的新增供应，且新增项目全部集中于奥体板块。

由于2020年济南甲级写字楼市场无新增供应入市，随着高品质项目的招商进驻，空置率有望小调，市场租金将保持稳定。

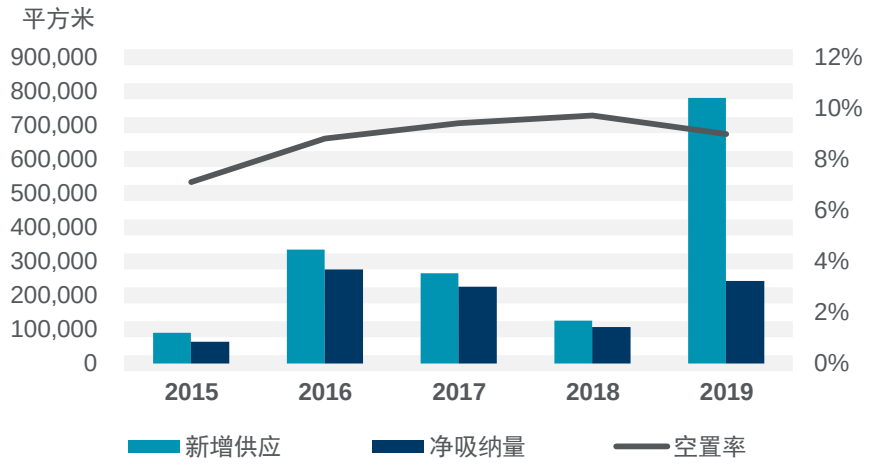
济南市致力于打造国家级中心城市，发展总部经济，未来政府的政策扶持将为济南写字楼市场带来更多发展机遇。

济南零售市场

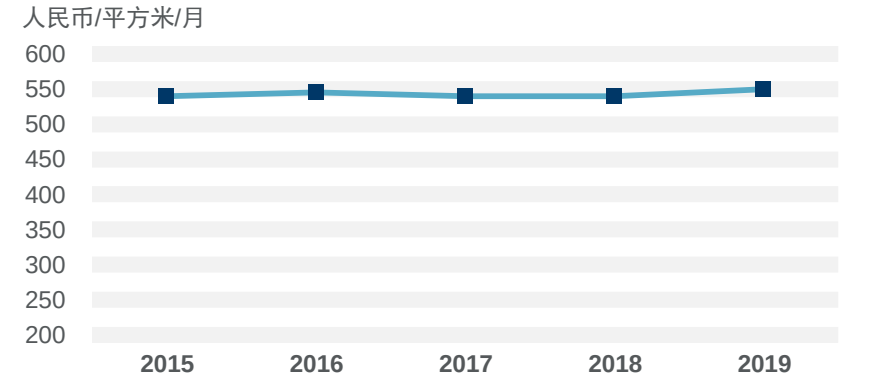
主要市场指标

存量	3,258,000 平方米	同比	↑
新增供应	780,000平方米	同比	↑
平均租金	550元/平方米/月	同比	↑
空置率	9.0%	同比	↓
净吸纳量	241,580平方米	同比	↑
资本估值范围	20,000-50,000 元/平方米	同比	↑
预计收益范围	5%-12%	同比	→

新增供应, 净吸纳量和空置率



平均租金水平



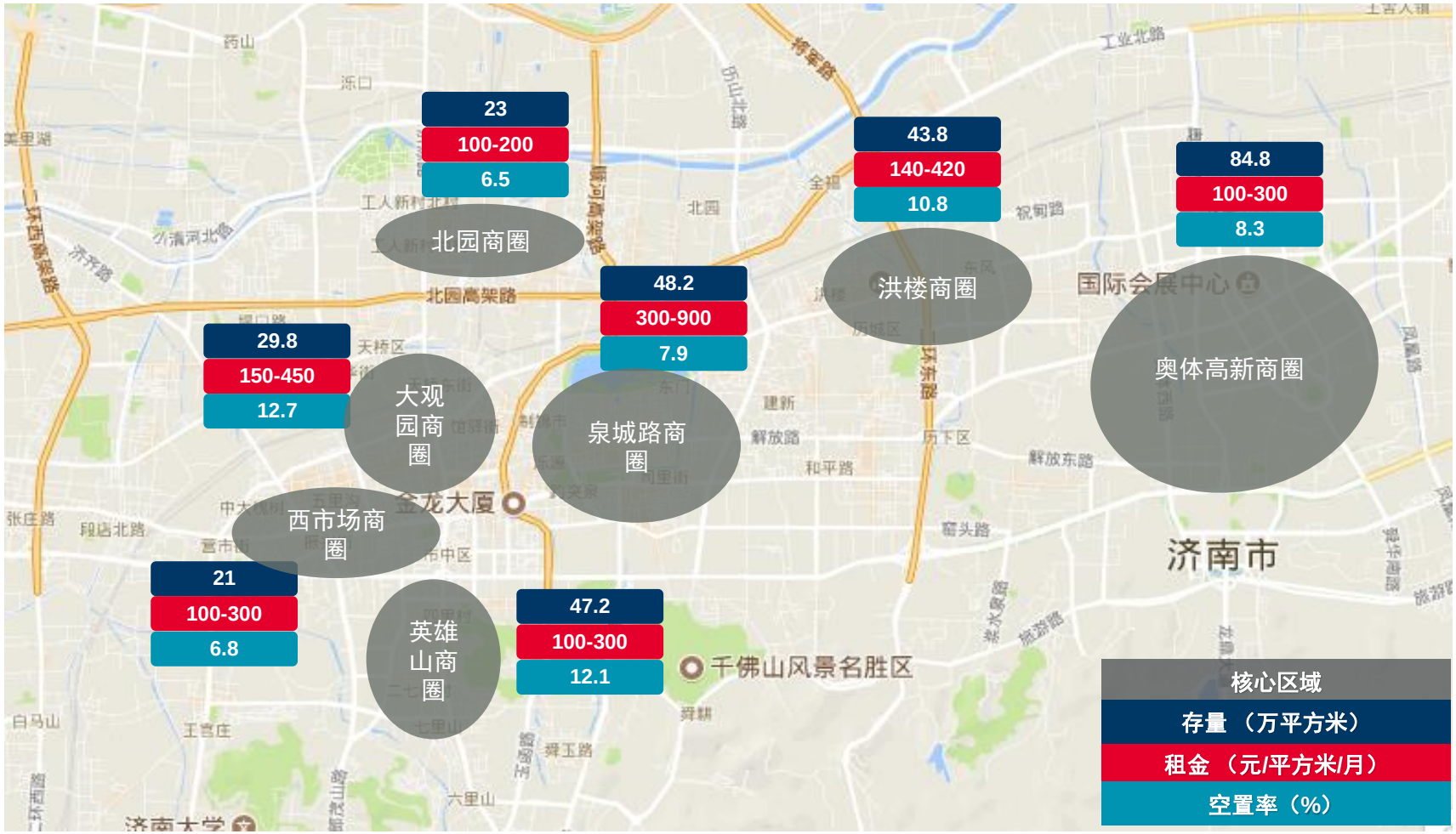
来源: 戴德梁行研究部

备注：存量为购物中心加上百货总存量，空置率为购物中心空置率

零售市场各区域概况

六大核心区域

总存量: 325.8万平方米 (2H 2019)



来源: 戴德梁行研究部 10

济南零售市场

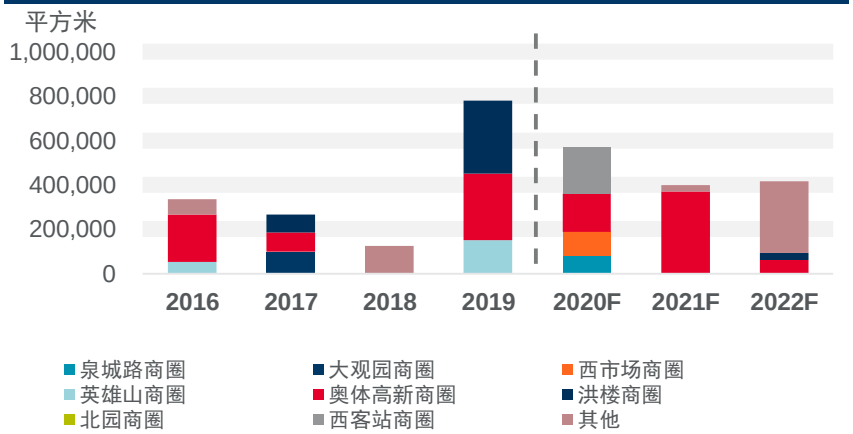
未来供应和租赁成交

未来供应 (2020–2022)

主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	面积（平方米）
万象城	奥体高新商圈	Lifete	5,000
万象城	奥体高新商圈	西西弗黑标店	3,000
万象城	奥体高新商圈	万象影城	5000

新增供应（按各区域市场划分)



济南零售市场

市场总结

CUSHMAN & WAKEFIELD 戴德梁行

概况

2019年下半年，济南优质零售市场迎来32万平方米新增供应入市，至此2019年全年的入市零售面积高达78万平方米，全市零售总存量升至在325.8万平方米。

2019年，虽然有大量新增供应投放市场，但积极的租赁活动使济南零售物业市场表现良好。全年市场净吸纳量升至24万平方米，同比上涨125.7%，空置率较去年同期下降0.7个百分点，降至9.0%。

2019年，零售市场平均报价租金与去年同期相比较为稳定，为每月每平方米人民币550元。

展望

未来三年，济南零售物业市场将有近138万平方米的优质项目入市，如融创茂、龙湖天街、恒大广场等，将大力带动济南零售物业市场商业格局升级。

未来三年，奥体高新商圈将成为开发重点，新入市项目体量占新入市项目总面积的43.5%。

至2022年，济南的商业市场总体量将突破450万平方米。随着地铁的不断建设，TOD项目的涌现将极大的提高消费者的购物体验。

联系方式

韩冰
山东区域总经理
joyce.han@cushwake.com

王盛
大中华区副总裁、华北区董事总经理
sean.s.wang@cushwake.com

吴凡一
大中华区研究部宣传经理
maggie.wu1@cushwake.com

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

封婷婷
研究部分析师
Krystal.feng@cushwake.com

中国青岛市市南区延安三路234号
海航万邦中心1号楼14层
Tel: +86 532 85758000
cushmanwakefield.cn
微信号: DTZ_China

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