

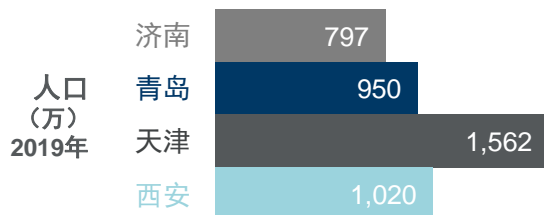
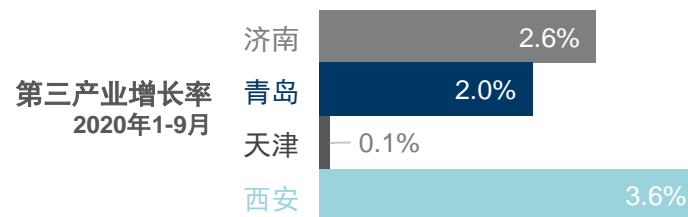
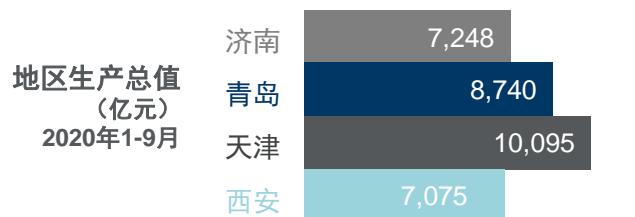
# 济南

## 写字楼与零售市场概况

2H 2020

 CUSHMAN &  
WAKEFIELD  
戴德梁行

# 济南宏观经济概况



- 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。

# 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 (百万元)	容积率	楼面价 (元/平方米)	地块编号
槐荫区	济南泉孚置业有限公司	2020-09-14	商务金融用地	13405	40.215	1.2 ≤ 地上容积率 ≤ 2.24、地下容积率 ≤ 1.2	3000	2020TDGP04C0069
		2020-09-14	城镇住宅用地	101379	1551.1	1.5 ≤ 地上容积率 ≤ 2.45、地下容积率 ≤ 1.34	15300.01	2020TDGP04R0068
历城区 历下区	济南轨道交通集团建设投资有限公司	2020-10-29	商务金融用地	53027	224.1	地上容积率 ≤ 1.25、地下容积率 ≤ 1.71	4226.149	2020TDGP12Y0094
	壹柒亨通速递有限公司	2020-11-20	仓储用地	40738	24.65	1.0 ≤ 地上容积率 ≤ 1.7、地下容积率 ≤ 0.5	605.0862	2020TDGPLCW0009
	天妙华科技有限责任公司	2020-11-20	工业用地	45349	24.95	1.0 ≤ 地上容积率 ≤ 1.5、地下容积率 ≤ 0.1	550.1775	2020TDGPLCM0008
	山东远舜置业有限公司	2020-11-30	城镇住宅用地	80505	1151.22	1.0 ≤ 地上容积率 ≤ 2.2、地下容积率 ≤ 1.2	14299.98	2020TDGP12R0111
历下区	银丰地产集团有限公司	2020-11-30	城镇住宅用地	19300	639.22	1.5 ≤ 地上容积率 ≤ 2.3、地下容积率 ≤ 1.3	33120.21	2020TDGP02R0102
	亿霸投资有限公司	2020-12-03	城镇住宅用地	49507	854	1.0 ≤ 地上容积率 ≤ 2.1、地下容积率 ≤ 1.2	17250.09	2020TDGP02R0127
	亿霸投资有限公司	2020-12-03	商务金融用地	21301	217.28	1.2 ≤ 地上容积率 ≤ 3.5、地下容积率 ≤ 1.8	10200.46	2020TDGP02C0126
	亿霸投资有限公司	2020-12-03	商务金融用地	16091	164.13	1.2 ≤ 地上容积率 ≤ 3.5、地下容积率 ≤ 1.8	10200.11	2020TDGP02C0125
天桥区	山东爱丽舍置业有限公司	2020-11-30	城镇住宅用地	61026	845.46	1.0 < 地上容积率 ≤ 2.1、地下容积率 ≤ 1.2	13854.09	2020TDGP05R0108
	山东爱丽舍置业有限公司	2020-11-30	城镇住宅用地	18023	191.29	1.0 < 地上容积率 ≤ 2.0、地下容积率 ≤ 1.1	10613.66	2020TDGP05R0107
	山东爱丽舍置业有限公司	2020-11-30	商务金融用地	6887	79.55	1.2 ≤ 地上容积率 ≤ 3.5、地下容积率 ≤ 2.0	11550.75	2020TDGP05C0106
	北京颐璟虹昌企业管理咨询有限公司	2020-12-07	城镇住宅用地	28246	213.19	1.5 ≤ 地上容积率 ≤ 2.7、地下容积率 ≤ 1.3	7547.617	2020TDGP05R0129
市中区	山东鲁新置业有限公司	2020-11-30	城镇住宅用地	30063	446.07	1.5 ≤ 地上容积率 ≤ 2.7、地下容积率 ≤ 1.5	14837.84	2020TDGP03R0105
	山东鲁新置业有限公司	2020-11-30	城镇住宅用地	24150	333.27	1.5 ≤ 地上容积率 ≤ 2.5、地下容积率 ≤ 1.4	13800	2020TDGP03R0104
	山东鲁新置业有限公司	2020-11-30	城镇住宅用地	45314	521.47	1 < 地上容积率 ≤ 2.1、地下容积率 ≤ 1.2	11507.92	2020TDGP03R0103



CUSHMAN &  
WAKEFIELD

戴德梁行

# 济南 甲级写字楼 市场概况

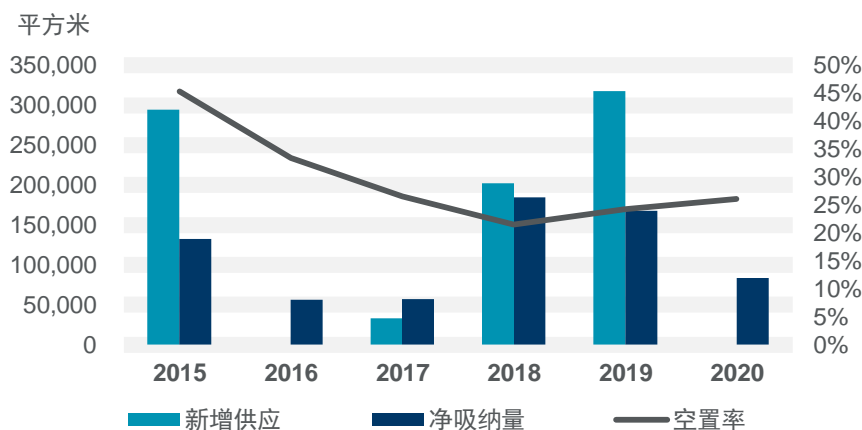
# 济南写字楼市场

## 主要市场指标

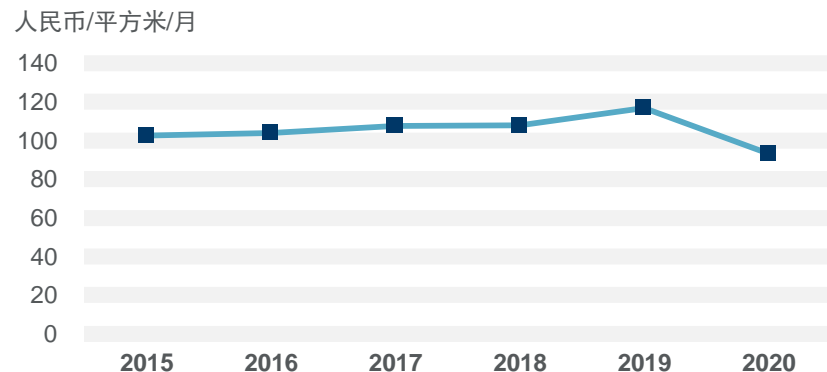
存量	1,248,981平方米*	半年变化	↑
新增供应	0平方米	半年变化	→
平均租金	93.19元/平方米/月	半年变化	↓
空置率	26.03%	半年变化	↑
净吸纳量	78,384平方米	半年变化	↑
资本估值范围	15,400-27,720元/平方米	半年变化	→
预计收益范围	5%-9%	半年变化	→

\*注: 补录两个项目, 存量增加 (新增西城板块, 含补增两个项目)

### 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

## 五大核心区域

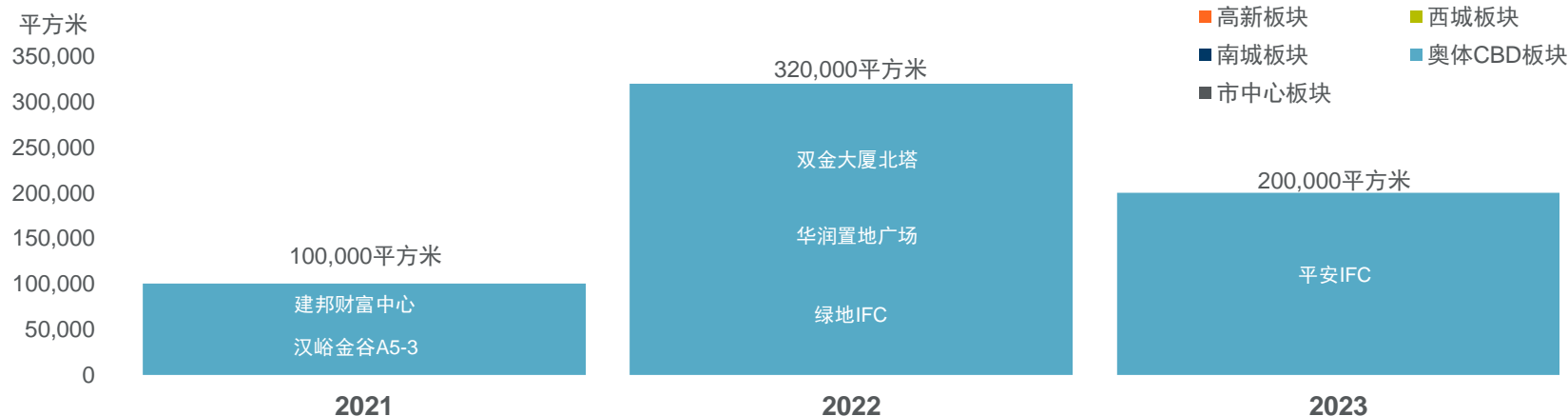
总存量: 124.9万平方米 (2H 2020)



# 济南写字楼市场

## 未来供应和租赁成交

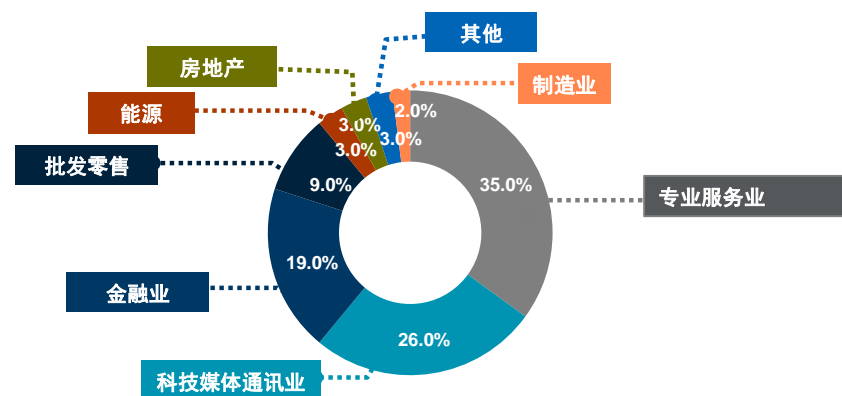
### 未来供应(2021-2023)



### 主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
绿地齐鲁之门	西城板块	火花思维	1,915.8
汉峪金谷	高新板块	瓜瓜龙	2,000
鲁能国际中心	南城板块	玛氏箭牌糖果(中国)有限公司	530

### 租赁成交比例 (按产业类型划分)



# 济南写字楼市场

## 市场总结

### 概况



2020年下半年，济南写字楼市场没有新项目入市，全市甲级写字楼总存量维持在124.9万平方米。



随着疫情的缓解，下半年济南写字楼市场表现较为平稳。全市甲级写字楼市场平均租金为人民币93.2元每月每平方米，空置率为26%。其中，西城板块作为新兴商圈，租金相对偏低，为人民币49.5元每月每平方米。



金融、TMT及专业服务仍是2020年济南写字楼市场的租赁主力，占比达80%。其中，在线教育在疫情中表现较为活跃，下半年扩张需求持续上升。如，火花思维在西城板块的绿地齐鲁之门租赁1,916平方米左右的办公面积；瓜瓜龙在高新板块的汉峪金谷租赁2,000平方米的办公面积。

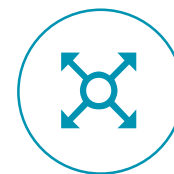
### 展望



2021-2023年，济南甲级写字楼市场将释放近62万平方米的新增供应，且新增项目全部集中于奥体板块。



近年来济南奥体CBD板块发展迅速，区域内已入驻企业近450家，目前在建项目69个。根据规划，未来五年，该区域将持续引进50家以上金融机构省级总部，100家以上世界500强和国内500强区域总部入驻。另外，该区域规划的地铁线路有4条，站点7个，区域发展潜力巨大。



随着济南城市能级的跃升和产业迭代升级，新型高端产业对于高品质办公楼的需求将会持续增加，单一业权的优质办公项目将会有更大的发展空间。





CUSHMAN &  
WAKEFIELD

戴德梁行

# 济南 优质零售 市场概况

# 济南零售市场

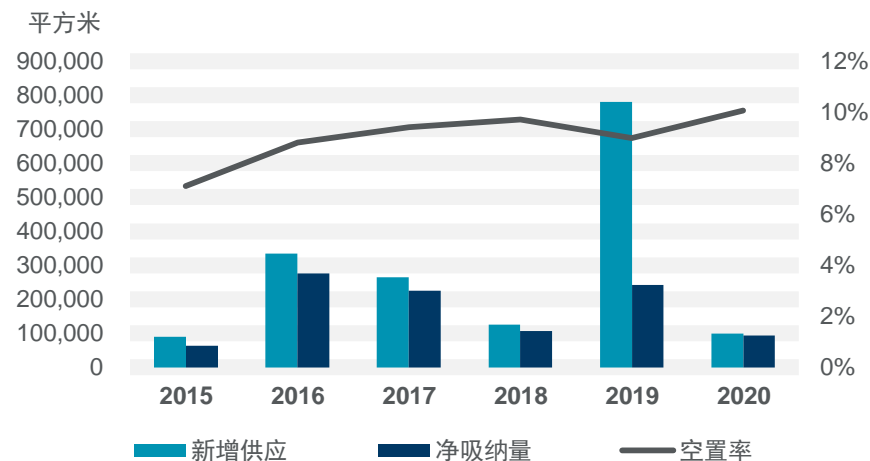
## 主要市场指标

存量	3,128,000 平方米	半年变化	↓
新增供应	100,000 平方米	半年变化	↑
平均租金	480元/平方米/月	半年变化	↓
空置率	10.06%	半年变化	↑
净吸纳量	94,501.2平方米	半年变化	↑
资本估值范围	54,500-130,800 元/平方米	半年变化	→
预计收益范围	5%-12%	半年变化	→

\*注: 部分品质不高的项目被剔除

戴德梁行研究部

### 新增供应, 净吸纳量和空置率



### 平均租金水平



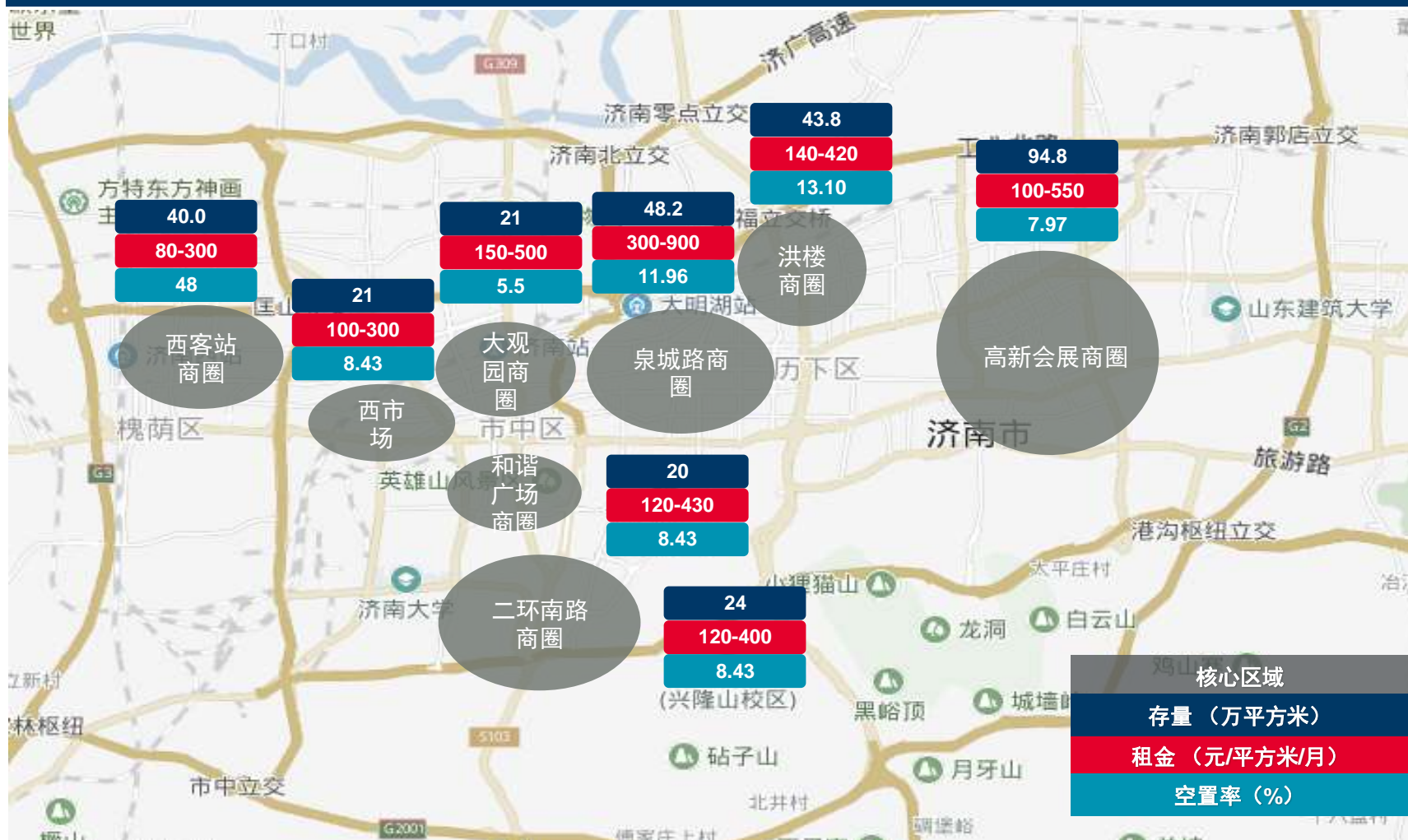
来源: 戴德梁行研究部 10

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

## 八大核心区域

总存量: 312.8万平方米 (2H 2020)

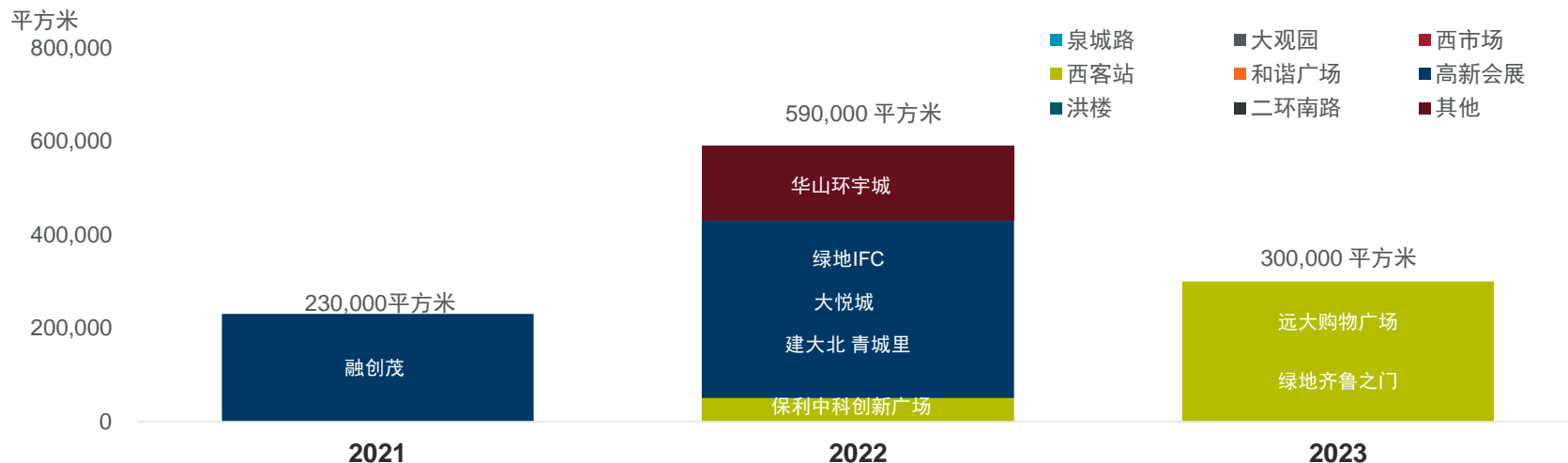


# 济南零售市场

## 未来供应和租赁成交



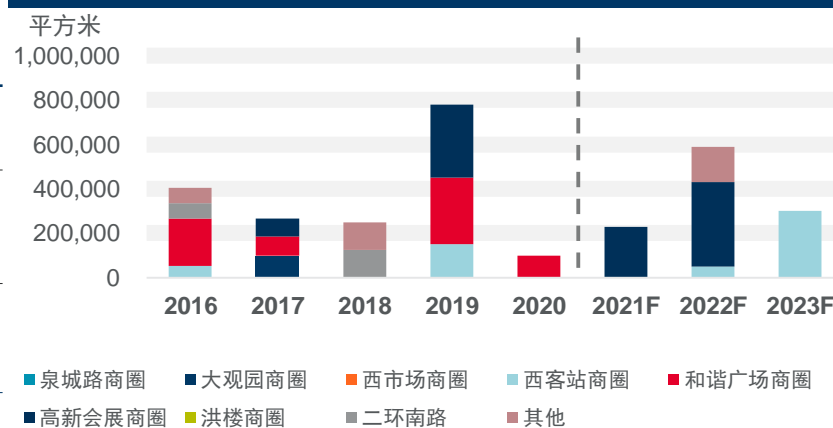
### 未来供应 (2021-2023)



### 主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	业态
万象城	奥体高新	NIKE	运动服饰
万象城	奥体高新	NARS	化妆品
贵和购物中心	泉城路	SAINT LAURENT	化妆品

### 新增供应 (按各区域市场划分)



# 济南零售市场

## 市场总结

### 概况



2020年下半年，位于高新会展商圈的“龙湖奥体天街”于12月入市，总面积约10万平方米，全市零售总存量上升至312.8万平方米。



随着疫情的稳定，济南零售市场平均租金相对平稳，维持在人民币480元每平方米每月，空置率较上半年下降0.14个百分点，至10.06%。



济南零售市场也在加速老旧商业项目的改造升级，如鲁能集团位于泉城路的标杆项目皇冠假日酒店升级为洲际酒店，同时其配套的商业项目贵和购物中心也迎来新一轮的动线调整与业态更新，引入轻奢品牌Luexmporium, Marc Jacobs和SAINT LAURENT的首店入驻。

### 展望



济南商业市场未来发展前景广阔，全国商业运营巨头纷至沓来。未来三年，将有约112万平方米的优质零售空间投放市场，包括融创茂、中粮大悦城、远大商业、龙湖等，项目主要集中在高新会展商圈。



商业步行街改造将纳入济南步行街商业市场的重点工作之一，泉城路作为山东省首批试点项目，依托济南文化及特色美食优势，将更有利于推动步行街的标杆性建设和发展。



随着第四消费时代的来临，消费需求趋于共享，消费取向也显示出无品牌、朴素、休闲、本土化倾向的特点。济南也在积极通过业态优化及品牌更新提升商业市场的活力，带动济南零售市场的发展。

# 联系方式

## 韩冰

山东区域总经理

[joyce.han@cushwake.com](mailto:joyce.han@cushwake.com)

## 王盛

大中华区副总裁、北区董事总经理

[sean.s.wang@cushwake.com](mailto:sean.s.wang@cushwake.com)

## 吴凡一

大中华区研究部宣传经理

[maggie.wu1@cushwake.com](mailto:maggie.wu1@cushwake.com)

## 魏东

董事、北区研究部主管

[sabrina.d.wei@cushwake.com](mailto:sabrina.d.wei@cushwake.com)

## 唐庆泽

研究部分析师

[Vicky.Tang1@cushwake.com](mailto:Vicky.Tang1@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](http://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2021年

