

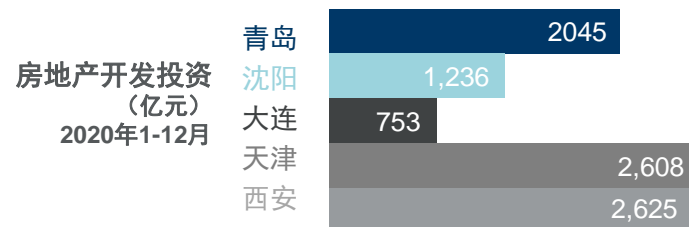
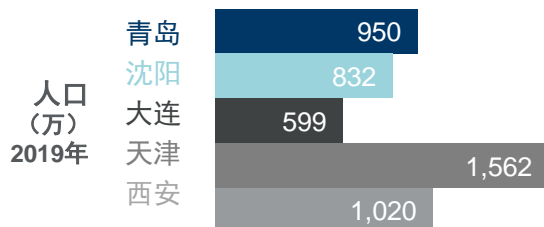
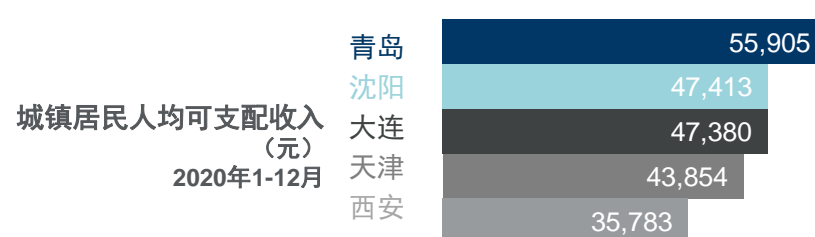
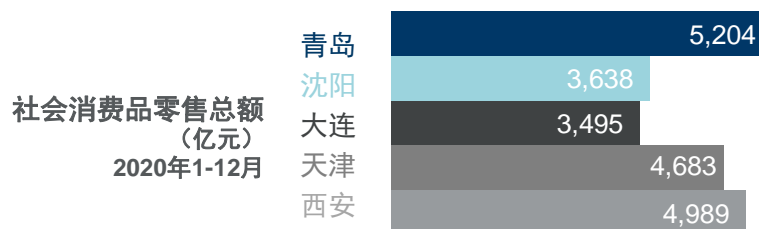
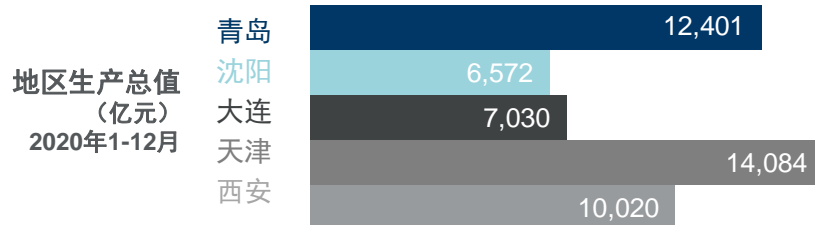
青岛

写字楼与零售市场概况

2021 第一季度

 CUSHMAN &
WAKEFIELD
戴德梁行

青岛宏观经济概况



- 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
市南区	青岛市市南区中山路商业旅游区建设发展有限公司	2021-02-26	商服	3,248	45.29	1.01	17,640	307-338-370202-003-007-GB00068
李沧区	青岛信宇置业有限公司	2021-01-18	零售商业	447.20	0.83	/	1,850	352-352-370213-008-001-GX00001
李沧区	青岛跃龙升置业有限公司	2021-01-06	商服、城镇住宅 (产权型人才住房)、公共管理和公共服务	52,067.60	841.5	≤2.4	6,500	376-346-370213-010-004-GB00058
李沧区	青岛融源文旅集团有限公司	2021-01-06	体育、文化、医疗卫生、社会福利	21,947.60	71.11	≤1.8	1,800	362-366-370213-009-002-GB00058
李沧区	华通置业有限公司、青岛城投新城开发建设有限公司	2020-12-31	城镇住宅、其他商服	42,585.50	1136.18	≤2.9	9,200	380-334-370213-011-003-GB00071
李沧区	利冠投资有限公司, 青岛嘉宏德顺置业有限公司, 青岛交信德投资合伙企业(有限合伙)	2020-12-31	零售商业、商务金融	8,391.8	349	≤7.4	5,620	379-334-370213-011-003-GB00072
李沧区	烟台梁岳置业有限公司, 扬海投资有限公司	2020-12-21	商服、城镇住宅、公共管理和公共服务	28,400.40	530.08	≤2.7	8,910	356-341-370213-002-005-GB00049
市北区	青岛卓越瑞合置业有限公司	2020-12-17	零售商业、商务金融、其他商服、城镇住宅	9,264.70	303.99	≤3.5	10,190.00	333-332-370203-003-007-GB00031



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

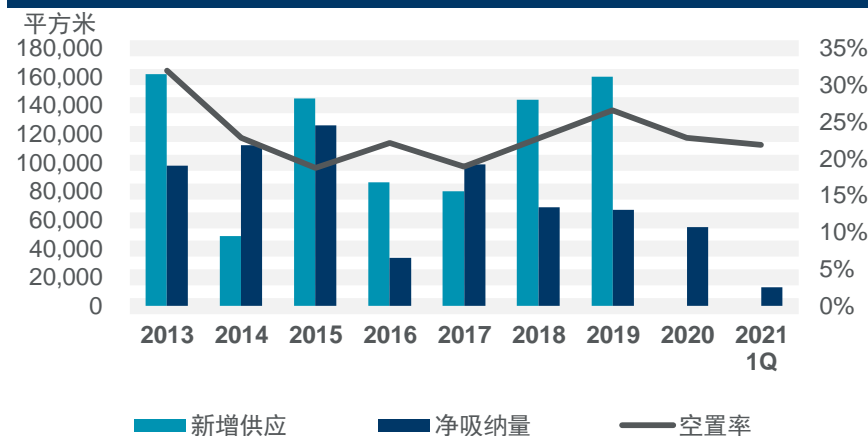
青岛 甲级写字楼 市场概况

青岛写字楼市场

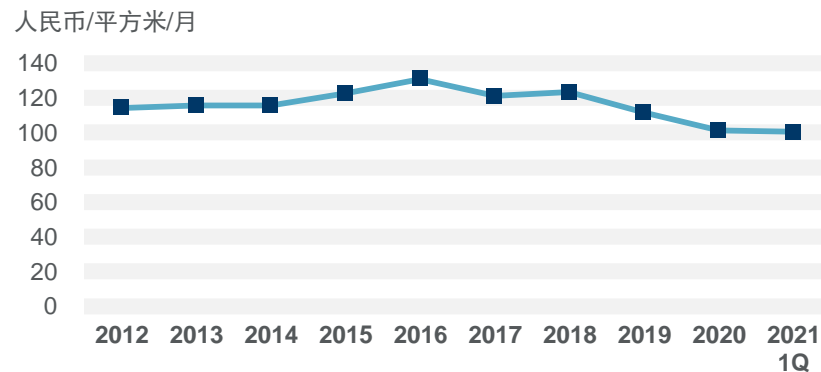
主要市场指标

存量	1,445,742平方米	环比	→
新增供应	0平方米	同比	→
平均租金	100.52元/平方米/月	环比	↓
空置率	21.84%	环比	↓
净吸纳量	13,156平方米	同比	↑
资本估值范围	14,453-26,016元/平方米	环比	→
预计收益范围	5%-9%	环比	→

新增供应, 净吸纳量和空置率



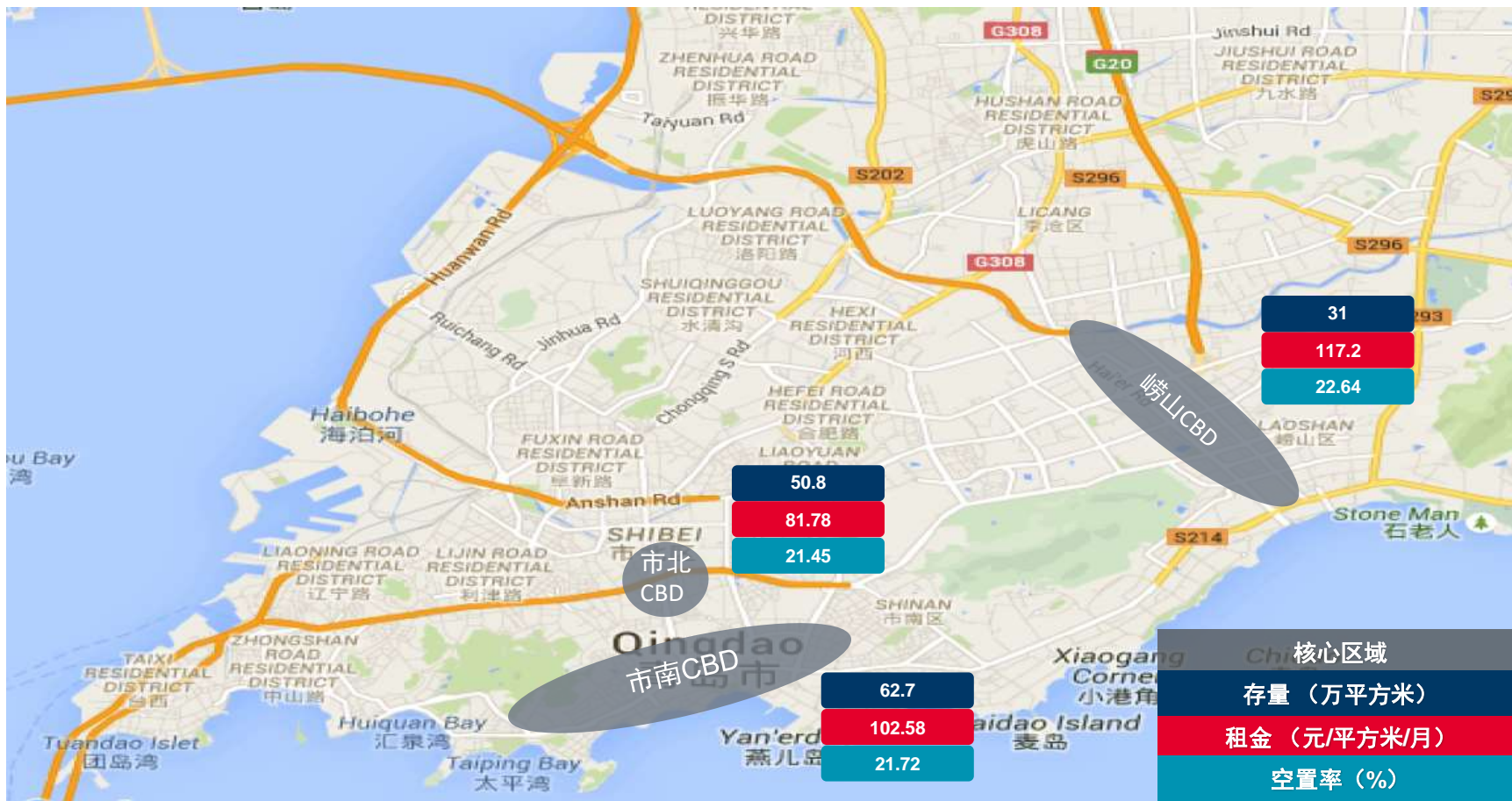
平均租金水平



写字楼市场各区域概况

三大核心区域

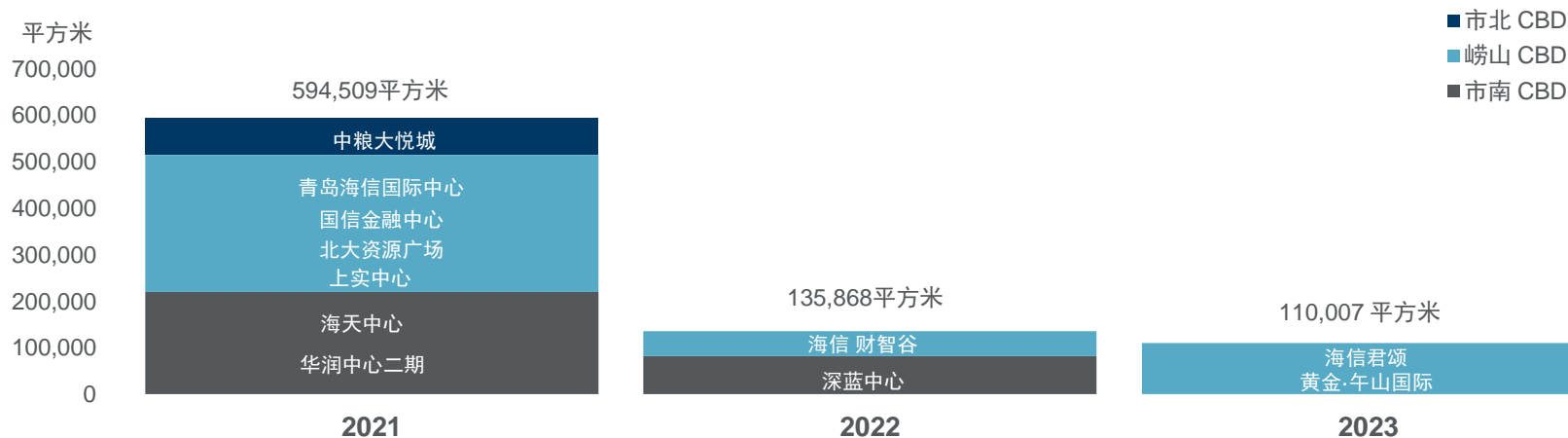
总存量: 144.6万平方米 (1Q21)



青岛写字楼市场

未来供应和租赁成交

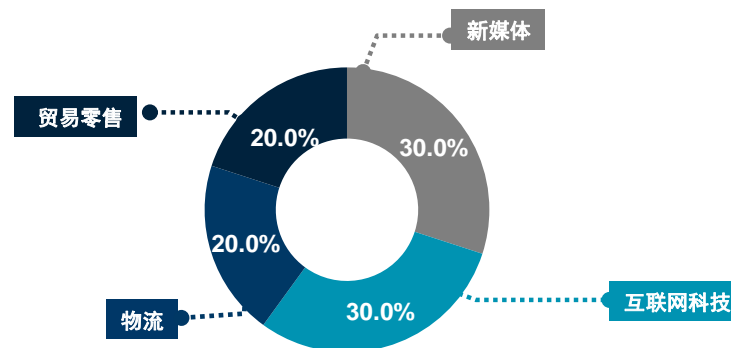
未来供应(2021-2023)



主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
远雄国际广场	市南	日通物流	1,000
卓越世纪中心	市北	恒大旅游	2,300
卓越世纪中心	市北	多彩新媒体	1,500

租赁成交比例 (按产业类型划分)



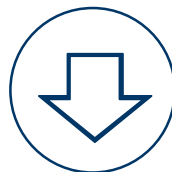
青岛写字楼市场

市场总结

概况



2021年一季度，青岛甲级写字楼市场无新增供给入市，全市甲级写字楼存量维持在144.6万平方米。



本季度，全市甲级写字楼平均租金环比下降0.7%，至人民币100.5元每月每平方米，空置率环比下降0.91个百分点至21.84%。



成交租赁方面，物流、新媒体及旅游类服务企业表现活跃。日通物流在远雄国际广场租赁了约1,000平方米的办公空间。恒大旅游、多彩新媒体在卓越世纪中心分别租赁了约2300平方米、1500平方米的办公空间。

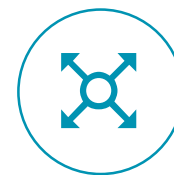
展望



到2023年底，青岛写字楼市场将有近84万平方米的新增供应计划投放市场，其中“山东第一高”的青岛国信海天中心将于2021年7月1日投入使用。



青岛市政府未来将全力推进市南CBD公共空间品质提升工作，从改善交通循环、开放封闭空间、完善慢行系统、优化空间品质等四方面提出了提升举措。这将进一步提升该区域楼宇品质和商务环境。



青岛市对现代服务业集聚区的发展制定实施计划，依托所在区域的资源和产业优势，集聚区将成为区域发展的重要支撑。在产业布局方面，未来将聚焦商务、商业、工业三类产业楼宇协调互动发展，让楼宇成为区域内主导产业高质量发展的承载之地。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

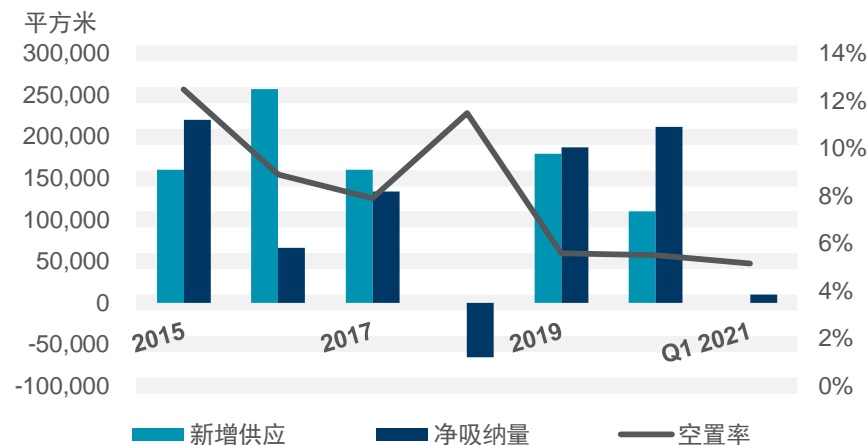
青岛 优质零售 市场概况

青岛零售市场

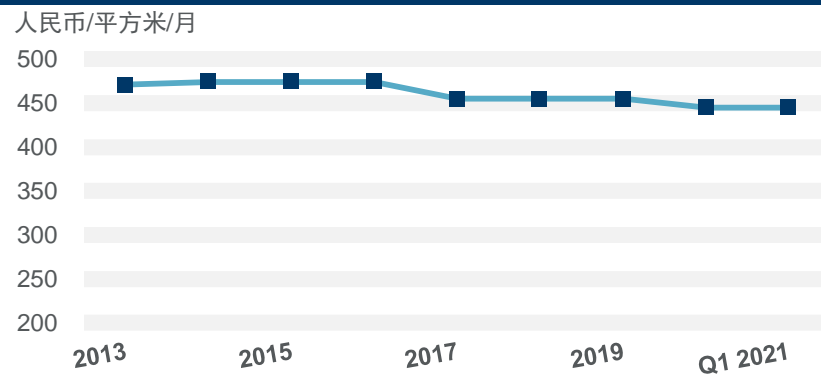
主要市场指标

存量	2,567,300 平方米	环比	→
新增供应	0平方米	同比	→
平均租金	445元/平方米/月	环比	→
空置率	5.15%	环比	↓
净吸纳量	9,756平方米	同比	↑
资本估值范围	44,500-106,800 元/平方米	环比	→
预计收益范围	5%-12%	环比	→

新增供应, 净吸纳量和空置率



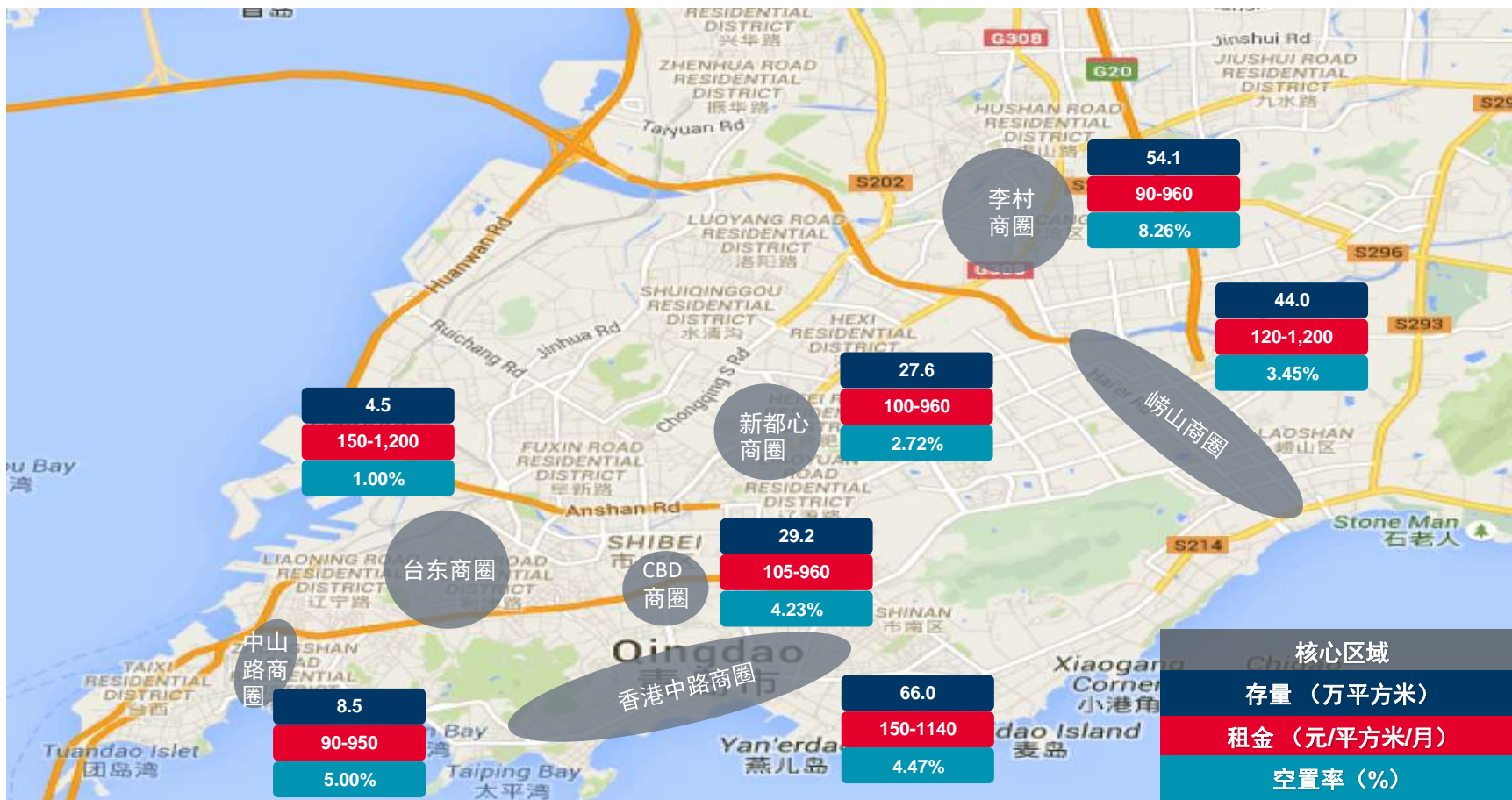
平均租金水平



零售市场各区域概况

七大核心区域

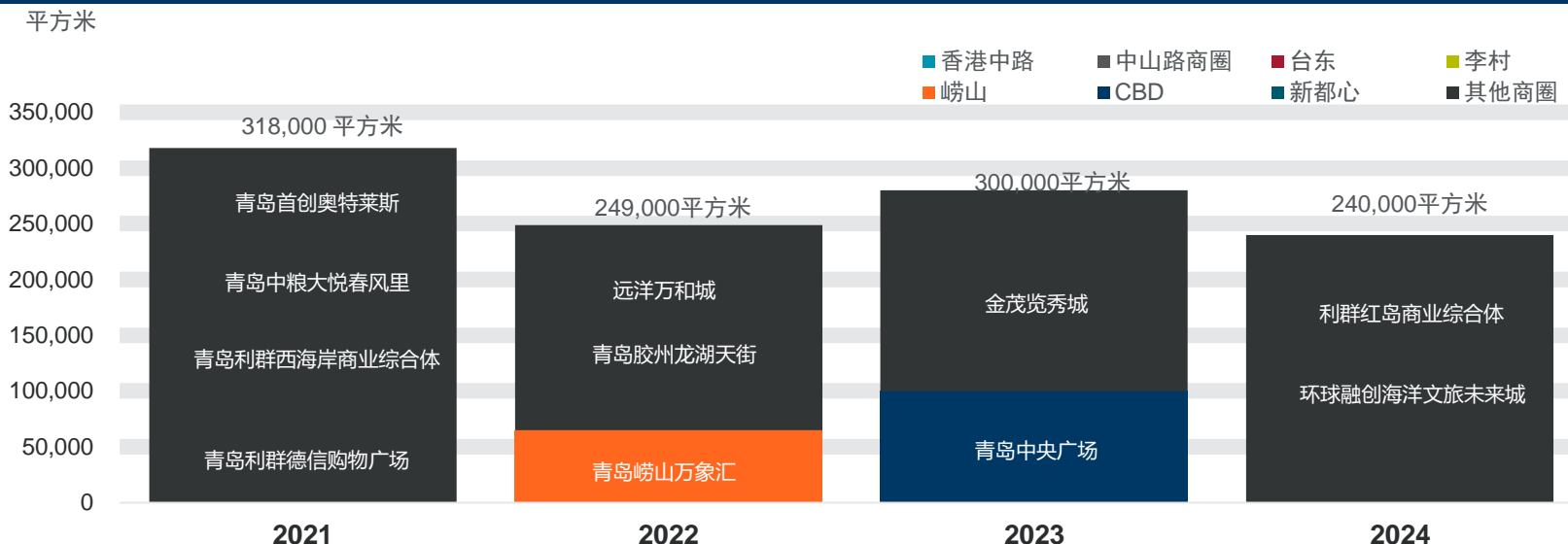
总存量:256.7万平方米 (1Q21)



青岛零售市场

未来供应和租赁成交

未来供应 (2021-2024)



2021

2022

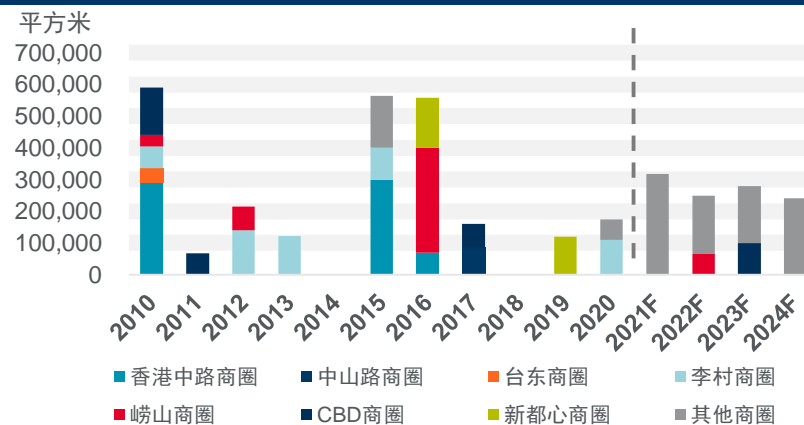
2023

2024

主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	类型
凯德Mall	新都心	麦当劳	餐饮
凯德Mall	新都心	小米之家	生活零售
金狮广场	崂山	太二酸菜鱼	餐饮
金狮广场	崂山	拈档潮汕牛肉火锅	餐饮

新增供应 (按各区域市场划分)



青岛零售市场

市场总结

概况



本季度，青岛零售市场仍无新项目入市，全市优质零售空间总存量维持在至256.7万平方米。



本季度，青岛零售市场平均租金水平保持相对平稳，维持在人民币445元每平方米每月。本季度，新店开业也相对活跃，带动全市空置率环比下降约0.38个百分点，至5.15%。



与上季度相比，新开业店铺数量也在稳步上升。各购物中心时尚零售、餐饮等业态的品牌增加较明显。以稳健经营、创新力持久的成熟品牌为主。如，金狮广场新入驻餐饮品牌太二酸菜鱼和潮汕牛肉火锅；凯德Mall则新引进了小米之家和麦当劳两大品牌。

展望



2021年，青岛零售市场将迎来四个项目计划入市，为市场带来31.8万平方米的新增零售空间。项目均位于非核心商圈，以高新区、即墨和西海岸新区为主。未来，这些区域或将形成新的区域级商圈，进一步促进青岛零售市场的发展。



青岛于2020年12月31日正式出台《青岛市商业网点专项规划（2020-2035）》，对于进一步优化商业空间结构、补齐商业服务短板，改善消费环境品质、惠及广大市民生活、创新商业发展模式、推动消费升级等方面发挥了积极作用。



目前，青岛各商场都针对不同的目标消费者（特别是女性消费者）提供了更加个性化、人性化的商品和服务，以打开新的消费市场。如，青岛万象城的“WOMENT”就不定期的推出各种促销活动，带动女性消费。未来，随着女性消费需求不断发展，青岛零售市场的女性消费渠道和服务将更加多样化。

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、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

董事、北区研究部主管

sabrina.d.wei@cushwake.com

唐庆泽

研究部分析师

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

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

