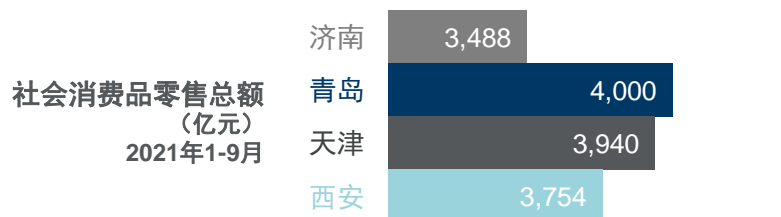
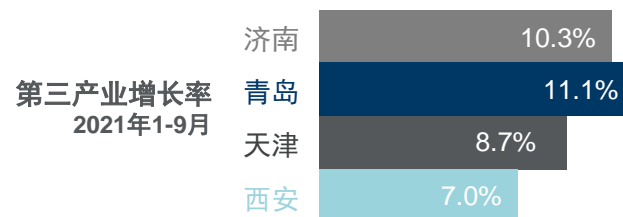


济南

写字楼与零售市场概况

2H 2021

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 | 济南城市建设投资集团有限公司 | 2021-12-09 | 商务金融用地 | 8576 | 82.22 | 2.0 ≤ 地上容积率 ≤ 7.0 | 9587.22 | 2021TDGP04C0202 |
| | 济南正信置业有限公司 | 2021-12-09 | 商务金融用地 | 43786 | 251.73 | 2.1 < 地上容积率 ≤ 3.5、地下容积率 ≤ 1.8 | 5749.10 | 2021TDGP04C0207 |
| 历城区 | 济南华芯仓储服务有限公司 | 2021-12-20 | 仓储用地 | 111080 | 65.43 | 1.0 ≤ 地上容积率 ≤ 1.6、地下容积率 ≤ 0.5 | 589.03 | 2021TDGPLCW0023 |
| | 华伟创新科技发展(济南)有限公司 | 2021-12-20 | 工业用地 | 66710 | 57.24 | 1.0 ≤ 地上容积率 ≤ 1.6、地下容积率 ≤ 0.5 | 858.04 | 2021TDGPLCM0024 |
| | 济南加州通达国际冷链物流产业园有限公司 | 2021-12-20 | 仓储用地 | 93768 | 64.42 | 1.0 ≤ 地上容积率 ≤ 3.0、地下容积率 ≤ 0.5 | 687.01 | 2021TDGPLCW0025 |
| | 济南历城控股产业投资集团有限公司 | 2021-12-07 | 商务金融用地 | 36828 | 125.74 | 1.2 ≤ 地上容积率 ≤ 2.1、地下容积率 ≤ 1.1 | 3414.25 | 2021TDGP12C0220 |
| | 济南轨道交通集团资源开发有限公司 | 2021-12-09 | 商务金融用地 | 16540 | 125.00 | 1.2 < 地上容积率 ≤ 3.0、地下容积率 ≤ 1.6 | 7557.44 | 2021TDGP12C0223 |
| 历下区 | 济南市历下区城市更新建设发展有限公司 | 2021-12-06 | 城镇住宅用地 | 20224 | 195.06 | 1.5 ≤ 地上容积率 ≤ 2.7、地下容积率 ≤ 1.5 | 9644.98 | 2021TDGP02R0133 |
| | 山东泉海置业有限公司 | 2021-12-06 | 商业、住宅用地 | 5002 | 193.80 | 2.0 ≤ 地上容积率 ≤ 2.7、地下容积率 ≤ 1.1 | 38774.50 | 2021TDGP02X0134 |
| | 济南轨道交通集团资源开发有限公司 | 2021-12-06 | 城镇住宅用地 | 52878 | 951.00 | 2.0 ≤ 地上容积率 ≤ 2.8 | 17984.80 | 2021TDGP02R0135 |
| 天桥区 | 济南市滨河天城建设开发有限公司 | 2021-12-09 | 娱乐用地 | 6995 | 39.48 | 1.2 ≤ 地上容积率 ≤ 1.3、地下容积率 ≤ 0.7 | 5644.03 | 2021TDGP05C0219 |
| | 山东万虹产业发展有限公司 | 2021-11-29 | 商务金融用地 | 51908 | 552.73 | 1.5 ≤ 地上容积率 ≤ 3.0、地下容积率 ≤ 2.0 | 10648.26 | 2021TDGP05C0132 |
| | 银丰地产集团有限公司 | 2021-12-06 | 城镇住宅用地 | 28316 | 563.48 | 1.5 < 地上容积率 ≤ 2.8、地下容积率 ≤ 1.7 | 19899.75 | 2021TDGP05R0157 |
| | 济南泰鑫产业发展有限公司 | 2021-09-10 | 城镇住宅用地 | 66902 | 854.30 | 1.5 ≤ 地上容积率 ≤ 2.9、地下容积率 ≤ 1.6 | 12769.42 | 2021TDGP05R0098 |
| 市中区 | 济南弘成置业有限公司 | 2021-12-06 | 城镇住宅用地 | 84698 | 996.05 | 1 < 地上容积率 ≤ 2.45、地下容积率 ≤ 1.5 | 11760.02 | 2021TDGP03R0137 |
| | 济南弘成置业有限公司 | 2021-09-10 | 城镇住宅用地 | 29270 | 121.62 | 2.2 ≤ 地上容积率 ≤ 2.7、地下容积率 ≤ 1.2 | 4629.62 | 2021TDGP03R0090 |



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

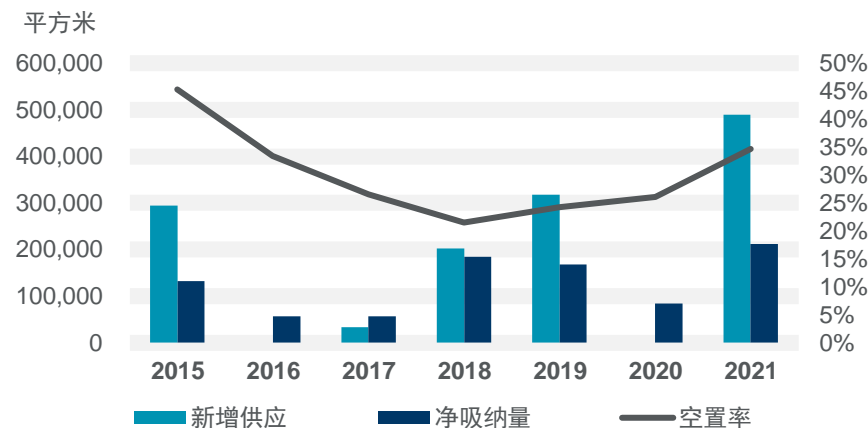
济南 甲级写字楼 市场概况

济南写字楼市场

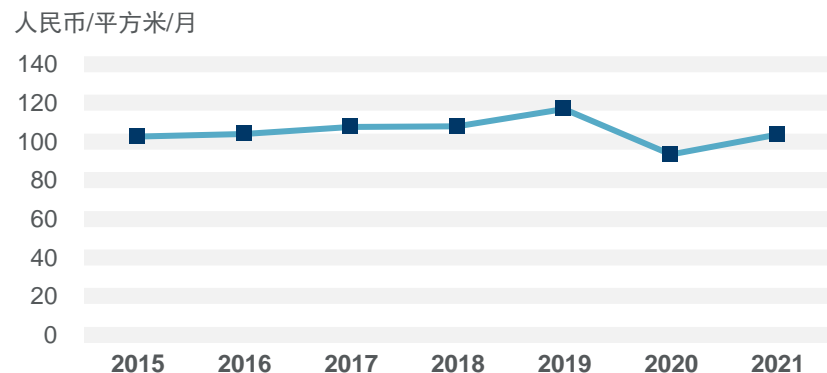
主要市场指标

| | | | |
|------|---------------|------|---|
| 存量 | 1,738,981平方米 | 半年变化 | ↑ |
| 新增供应 | 360,000平方米 | 半年变化 | ↑ |
| 平均租金 | 103.47元/平方米/月 | 半年变化 | ↑ |
| 空置率 | 34.65% | 半年变化 | ↑ |
| 净吸纳量 | 45,650 平方米 | 半年变化 | ↓ |

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: 173.9万平方米 (2H 2021)

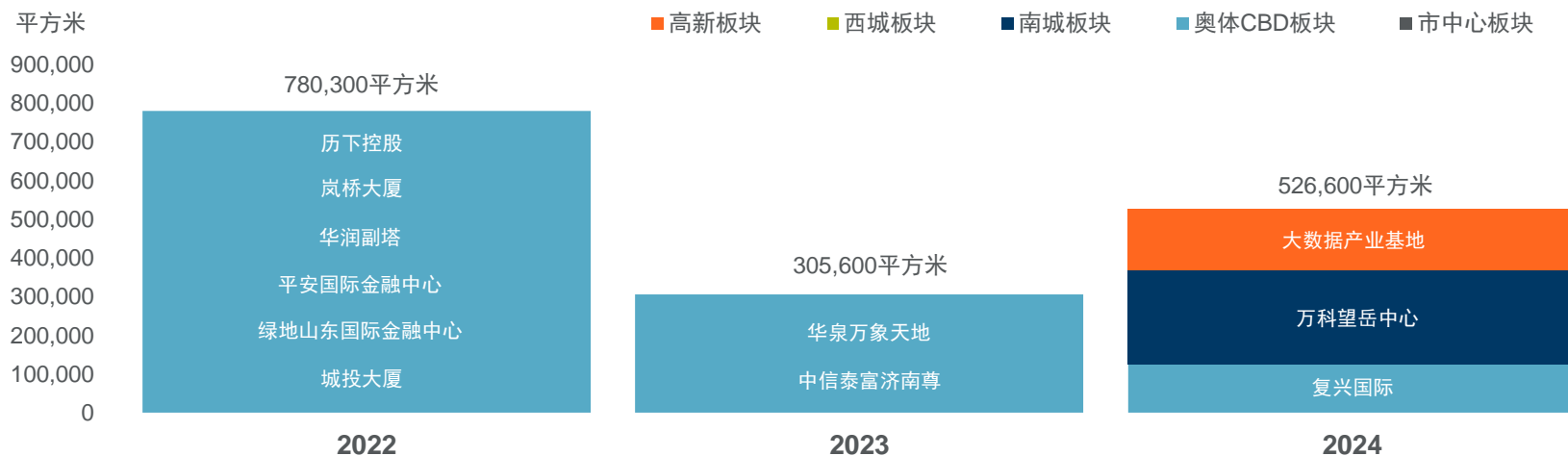


济南写字楼市场

未来供应和租赁成交



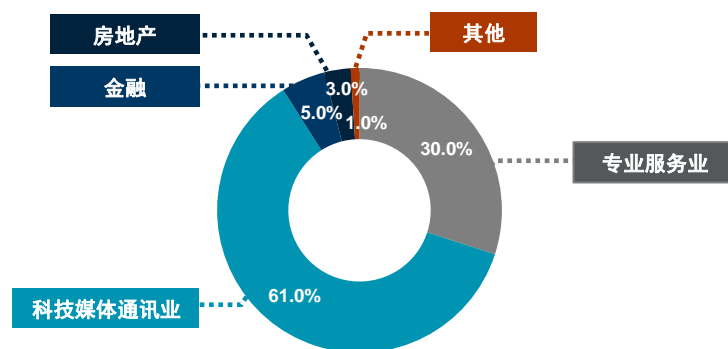
未来供应(2022-2024)



主要租赁交易

| 项目名称 | 商圈 | 租户 | 面积 (平方米) |
|--------|------|------|----------|
| 中国人寿大厦 | 奥体板块 | 华为 | 10,000 |
| 科创大厦 | 南城板块 | 阿里巴巴 | 2,000 |
| 黄金时代广场 | 奥体板块 | 泰康 | 7,400 |

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



2021年下半年，济南写字楼市场有三个新项目入市，分别是位于奥体板块的黄金时代广场、建邦财富中心，和位于高新板块的山东铁投基金大厦，共计为市场带来约36万平方米的新增供应，至此，全市甲级写字楼总存量上升至173.9万平方米。



高品质项目的入市拉动整体市场租金水平小幅上扬，全市甲级写字楼平均租金较上半年上升3.0%至每月每平方米人民币103.47元。与此同时，受新项目的入市及教育行业退租和缩减面积影响，下半年净吸纳量仅为45,650平方米，较上半年下降72.7%，拉动空置率较上半年上升13.75个百分点至34.65%。



科技行业成为2021年下半年济南写字楼市场的租赁主力，占全行业总租赁面积的61%。其中，华为租赁了中国人寿大厦约10,000平方米的办公面积；阿里巴巴在科创大厦新租赁了约2,000平方米的办公面积。

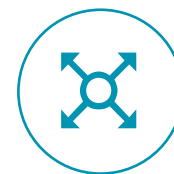
展望



到2024年底，济南甲级写字楼市场将释放约161万平方米的新增供应，其中2022年将有约78万平方米的优质办公供应且全部位于奥体板块。大量新项目入市或将使整体写字楼市场租金和空置率继续承压。



未来，济南写字楼市场各板块或将呈现差异化发展趋势。奥体CBD、高新板块将有大量新建高品质楼宇入市，板块竞争力提升；市中心板块将更看重楼宇内在品质与运营服务质量的升级；西城、南城板块将继续在政策等方面采取积极措施吸引企业入驻，提升板块内写字楼市场活力。



在近期发布的《济南市支持特色产业楼宇发展的若干政策》中，如鼓励办公楼宇增加自持比例、鼓励楼宇引进特色产业、为入驻企业提供补助奖励等政策将促进济南办公楼宇产业优化升级。未来，随着政策的逐步完善，济南写字楼市场将吸引更多知名企业入驻。



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

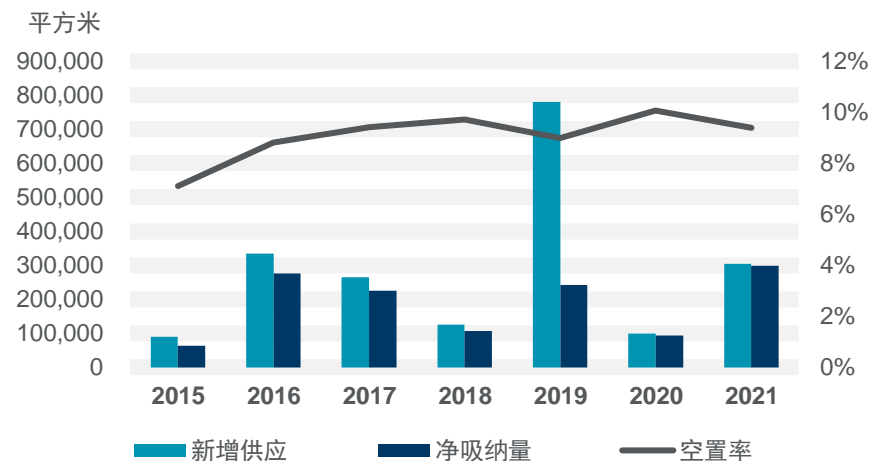
济南 优质零售 市场概况

济南零售市场

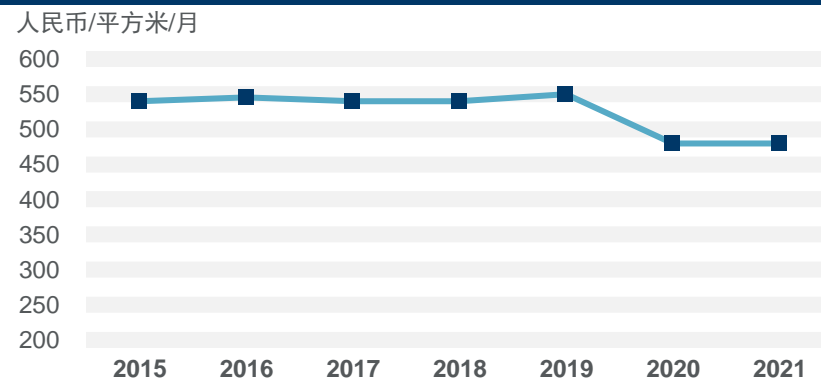
主要市场指标

| | | | |
|------|---------------|------|---|
| 存量 | 3,433,000 平方米 | 半年变化 | ↑ |
| 新增供应 | 145,000 平方米 | 半年变化 | ↓ |
| 平均租金 | 480元/平方米/月 | 半年变化 | → |
| 空置率 | 9.37% | 半年变化 | ↓ |
| 净吸纳量 | 140,594.4平方米 | 半年变化 | ↓ |

新增供应, 净吸纳量和空置率



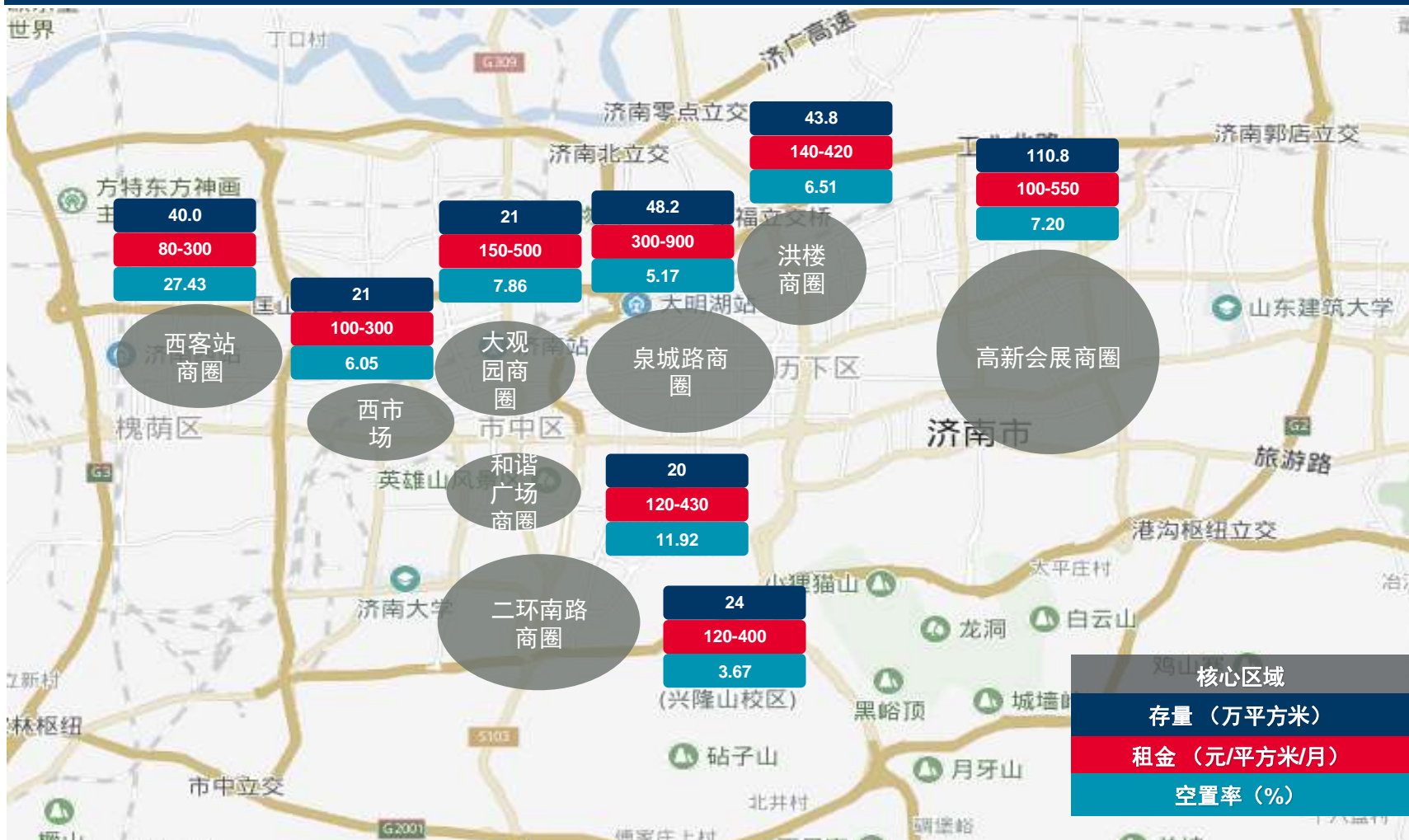
平均租金水平



零售市场各区域概况

八大核心区域

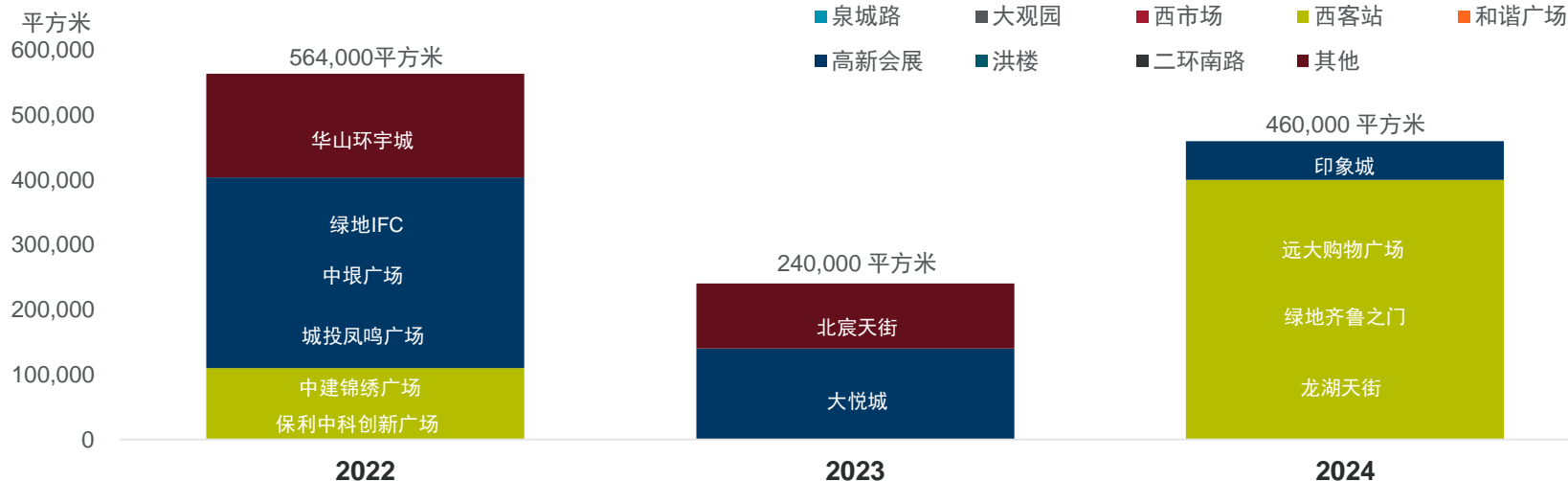
总存量: 343.3万平方米 (2H 2021)



济南零售市场

未来供应和租赁成交

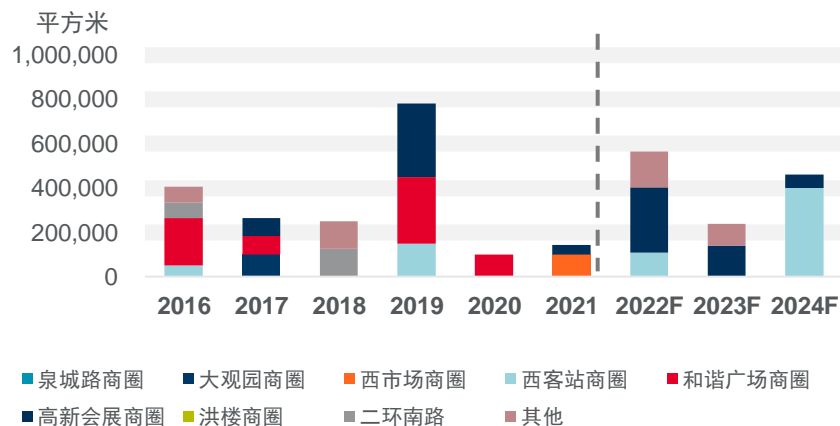
未来供应 (2022-2024)



主要新店开幕

| 项目名称 | 商圈 | 租户 | 业态 |
|----------|------|-------------|------|
| 恒隆广场 | 泉城路 | tokidoki潮牌店 | 时尚零售 |
| 恒隆广场 | 泉城路 | nununu童装 | 儿童零售 |
| 鲁能贵和购物中心 | 二环南路 | 隐舍瑜伽 | 餐饮 |
| 万象城 | 高新会展 | NERDY | 时尚零售 |

新增供应 (按各区域市场划分)



济南零售市场

市场总结

概况



2021年下半年，位于济南西客站商圈的弘阳广场和高新会展商圈的逸家广场开业，为市场带来约14.5万平方米的优质零售空间，全市零售总存量上升至343.3万平方米。



下半年，济南零售市场平均租金报价继续保持平稳，维持在每月每平方米人民币480元；新店开业相对活跃，带动全市空置率与上半年相比微降0.28个百分点至9.37%。



在济南大力推进“首店经济”的背景下，各购物中心都在积极引进品牌首店。下半年，济南零售市场新增品牌主要以传递新概念的潮流品牌首店为主。如，以色列儿童服饰品牌NUNUNU大陆地区首店及美国潮流品牌tokidoki山东首店均在恒隆广场开业，万象城引入山东首家NERDY潮牌集合店。

展望



到2024年，预计约126万平方米的优质零售空间投放市场。新项目的供应主要来自高新会展商圈和西客站商圈，其中不乏全国性的品牌开发商项目，如绿地IFC、大悦城、印象城、龙湖天街等，都将大大地提升这两个区域的整体商业环境及氛围。



在新建项目陆续进入市场的同时，济南传统商圈各老旧项目也在积极进行改造升级。未来这些项目将通过内部结构的改造及业态布局的优化，吸引更多高端品质租户入驻，为消费者提供更好的体验。



2021年初济南政府工作报告提出要积极创建国际消费中心城市，下半年也出台了一系列支持发展首店经济的措施，预计未来老旧项目的升级改造及品牌首店的引进仍将是济南零售市场提质升级的主旋律。

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

陈柯昕

研究部分析师

Cassie.Chen3@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2022年

