



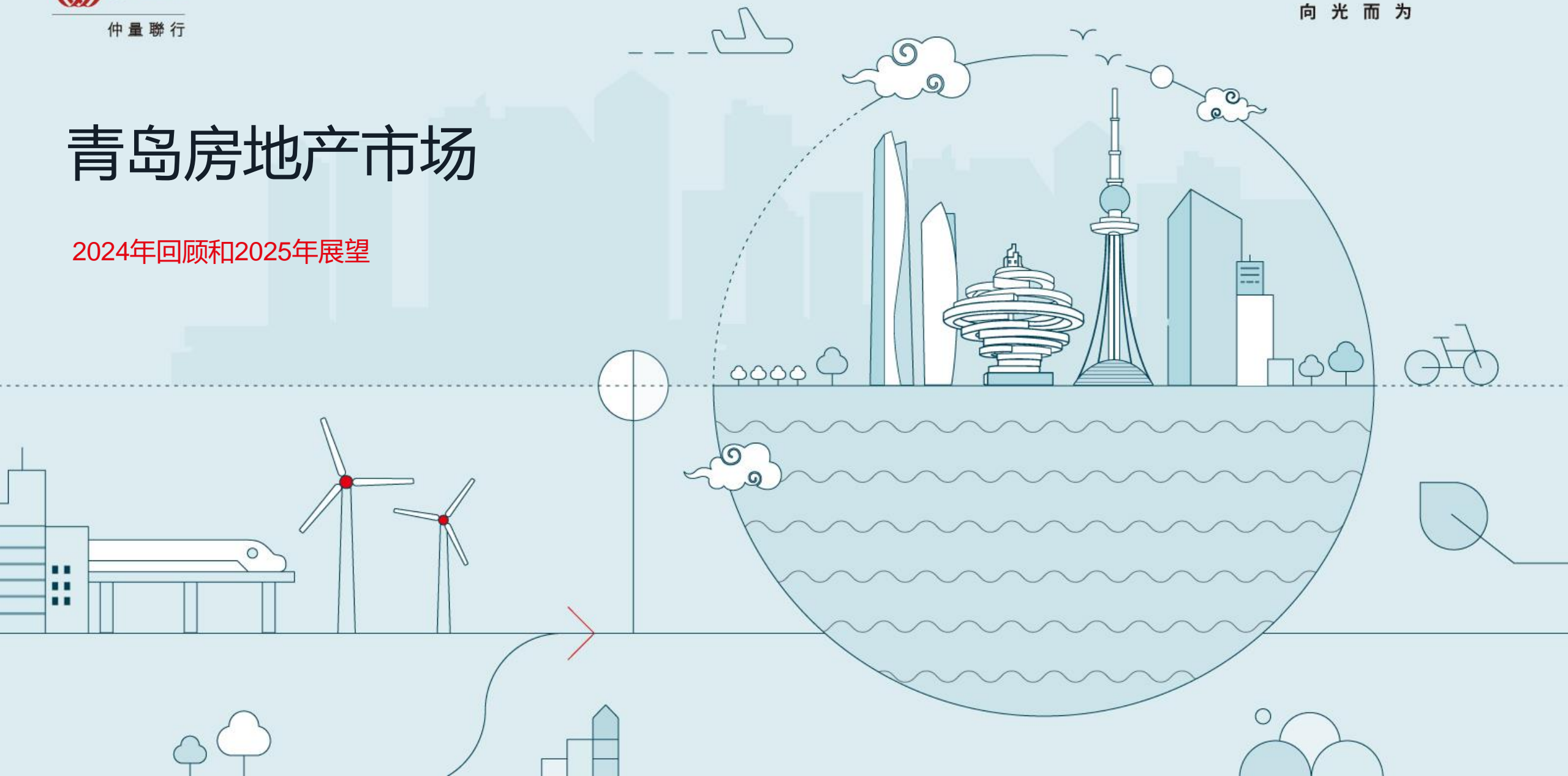
仲量聯行

SEE A BRIGHTER WAY

向光而为

青岛房地产市场

2024年回顾和2025年展望



办公楼市场

整体回顾

- 市场呈现流动性制约和需求不均衡的特征
- 供应增量维持稳定水平，全年共八个新项目交付
- 全年租金同比跌幅达历史高点

市场概况及趋势

- 2024年青岛办公楼市场整体净吸纳量约为4.0万平方米，达到过去十五年最低值，经济波动影响下的市场环境出现强烈衰退预期。然而，与整体市场有所不同的是，甲级办公楼市场的去化表现相对稳定，6.3万平方米的净吸纳量较过去十五年的历史均值提升了44%，表明优质资产在市场波动中表现出更强的抗周期性和韧性。甲级办公楼市场需求主要有两个方面，一方面是来自租金持续下行激活的办公升级需求，另一方面是来自总部的自用需求。
- 2024年，青岛办公楼市场共有约32万平方米的新增供应，与过去两年的供应增量保持一致。其中，核心商务区的项目占比约为38%，其余多数项目分布于非核心商务区。全年唯一交付的甲级办公楼来自银丰财富广场（约3.5万平方米），推高全市甲级市场总存量至117.3万平方米。受到新增供应和退租缩租等叠加因素影响，截至2024年第四季度，全市整体办公楼市场空置率环比及同比分别上升0.9和3.6个百分点至35.0%。
- 截至四季度，整体市场平均有效租金为68元/平方米/月，同比下降7.5%。甲级市场平均有效租金为100元/平方米/月，同比下降6.6%。整体市场及甲级市场的租金同比降幅较2023年底的预测值均扩大了4-5个百分点，表明市场租金出现超预期下探。业主方正在以显性降价和隐形优惠等多种方式争取有限的客户资源，推动市场进入更深层次的博弈。

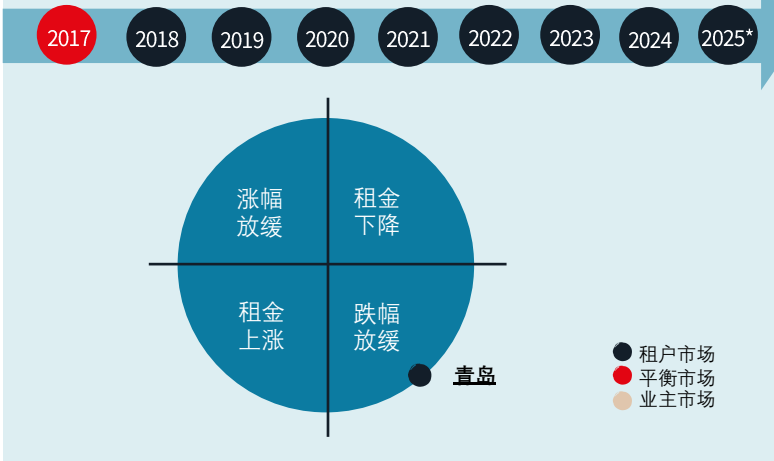
市场展望

- 低价刺激下的市场流动性预计将温和回升。经历了艰难而波动的2024年，预计2025年青岛整体市场的成交量将在持续低价刺激下有所回升，但甲级成交量将回归均值。新质生产力的加速发展将成为推动经济增长的重要引擎，不仅为产业创新提供了动力，还有望撬动办公楼市场新一轮增量需求。

青岛甲级办公楼地图



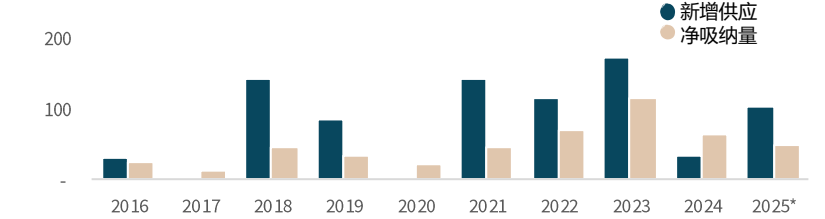
房地产周期表



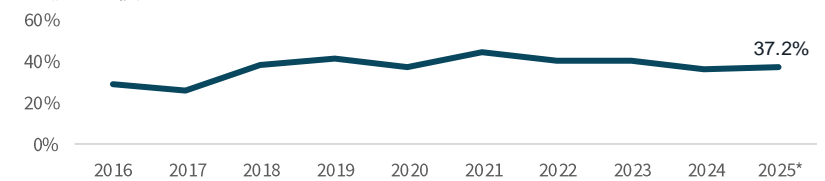
甲级办公楼数据一览

指标	4Q24	环比变化	同比变化
总体量 (平方米)	1,173,057	↑ 34,869	↑ 34,869
租金 (元/平方米/月)	100	↓ 2.4%	↓ 6.6%
空置率	35.9%	↑ 1.0 pts	↓ 3.6 pts

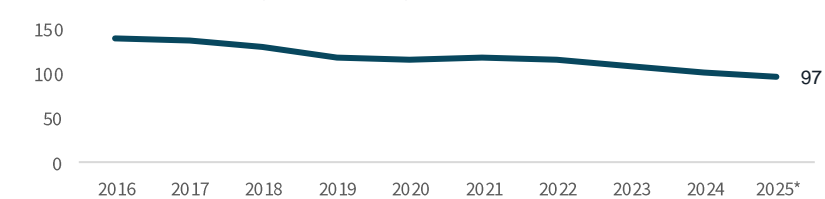
甲级办公楼新增供应及需求 (千平方米)



甲级办公楼空置率



甲级办公楼平均净租金(元/平方米/月)



*年底预测值

零售市场

整体回顾

- 全年净吸纳量回落，餐饮品牌频繁更替，运动品牌求快求新
- 时隔三年，浮山湾商圈迎来新地标
- 租金徘徊于下行区间，降幅有所收窄

市场概况及趋势

- 2024年青岛零售地产市场全年净吸纳量仅为5.5万平方米，不及过去十五年历史均值的五分之一。零售商业普遍承压下，品牌扩张意愿明显受阻。部分购物中心因品牌关店撤铺面临较大的空置压力，而一些表现尚佳的购物中心则面临较高的品牌淘换率。餐饮业态依然在市场需求中占据半壁江山，在全年新开店铺中的占比约为46.1%，新品牌层出不穷，但存活周期普遍缩短。虽然户外运动品牌的开店潮有所回落，但整体运动品牌推新品、抢流量的节奏并没有放慢。2024年青岛优质零售物业的新开服饰店铺中，22.3%来自运动品牌，较2023年提升了7个百分点。
- 在四季度，2024全年唯一交付的优质零售地产项目——集地广场（GT Plaza）为市场带来70,000平方米的新增供应量。新项目较高的开业率使青岛整体零售地产市场空置率环比保持不变，同比下降0.7个百分点至8.1%。
- 截至2024年四季度，全市优质零售物业首层平均租金为187元/平方米/月，环比下降0.6%，同比下降3.5%。自2020年以来，租金已连续19个季度缓慢下降，项目间的租金分化趋势在近几个季度愈发显现，客流较为理想的优质项目正通过加速品牌淘换率来维持租金的稳定性，运营不佳的项目虽面临严峻的空置压力，但并未持续降价，因为单纯的降价策略已无法有效刺激此类项目的客流增长并吸引优质品牌入驻，租金降幅有所放缓。

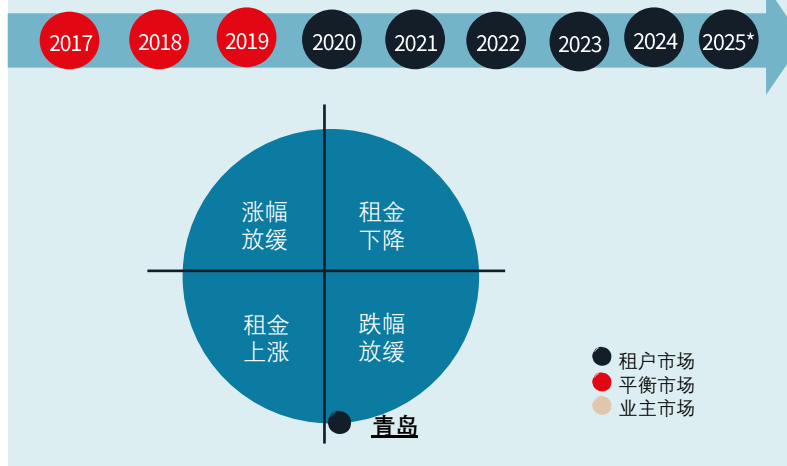
市场展望

- 下沉市场将迎来短期供应高峰。2025年，青岛零售地产市场预计将有约40万平方米的新增供应，主要分布在黄岛、即墨、胶南、李沧等下沉市场，以点带面推动区域商业提质扩容。同时，随着财政补贴、税收优惠等一系列消费刺激政策的落实，供需两端双向发力将为青岛零售地产市场的全面复苏奠定基石。

青岛地图



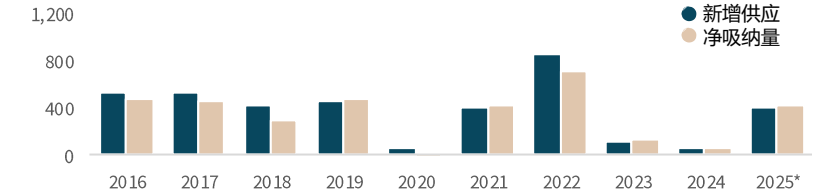
房地产周期表



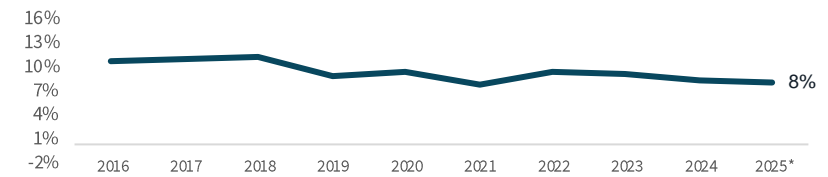
数据一览

指标	市场	4Q24	环比变化	同比变化
总体量 (平方米)	整体区域	5,861,532	↑ 70,000	↓ 16,000
有效净租金 (元/平方米/月)	整体区域	187	↓ 0.6%	↓ 3.5%
空置率 (仅购物中心)	整体区域	8.1%	→	↓ 0.7 ppts

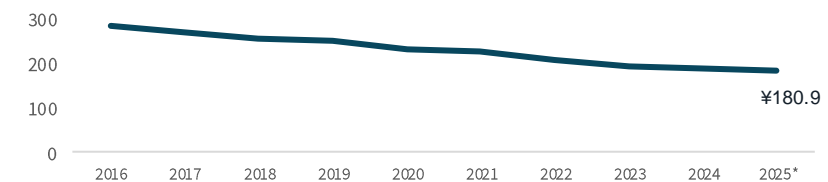
优质零售物业新增供应及需求 (千平方米)



购物中心空置率



优质零售平均净租金(元/平方米/月)



*年底预测值



SEE A BRIGHTER WAY

向光而为

免责声明

本文件中包含的信息为仲量联行所有，仅用于评估本建议书。所有此类文件和信息均归仲量联行所有，并应予以保密。仅在评估所需的范围内，才允许复制本文件的任何部分。未经JLL事先书面授权，不得向任何第三方展示。

本文包含的所有信息均来自可靠来源；然而，对其准确性不作任何陈述或保证。

仲量联行官方微信



仲量联行小程序

