



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行

青岛

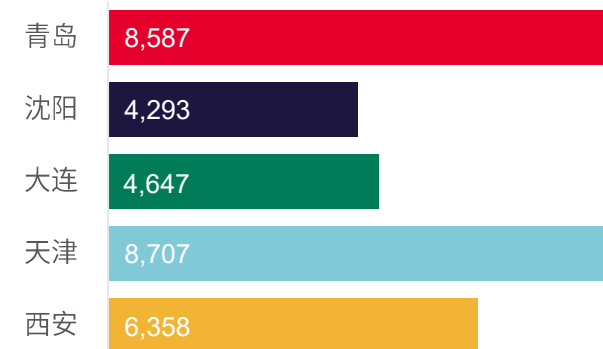
写字楼与零售市场概况

2025年第三季度

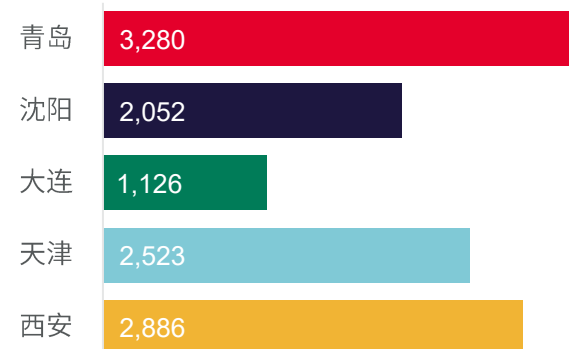
Better never settles

青岛宏观经济概况

地区生产总值 (亿元)



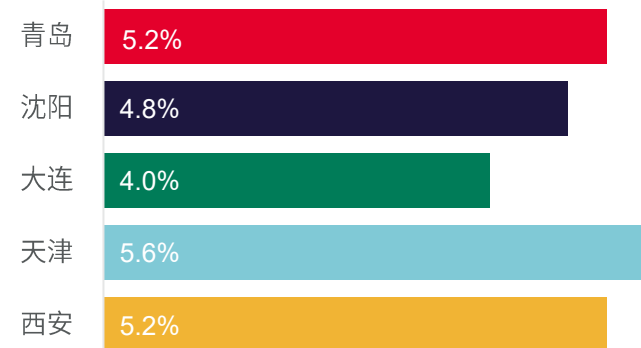
社会消费品零售总额 (亿元)



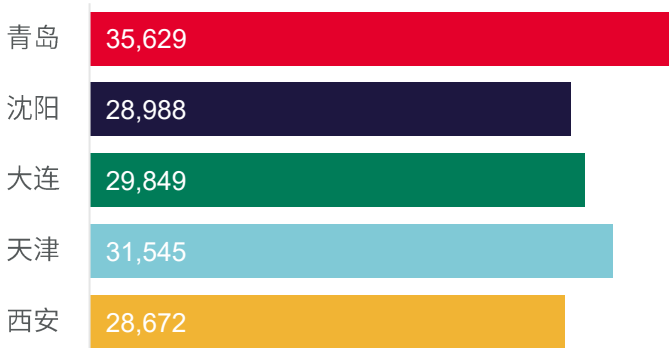
2024年末人口 (百万)



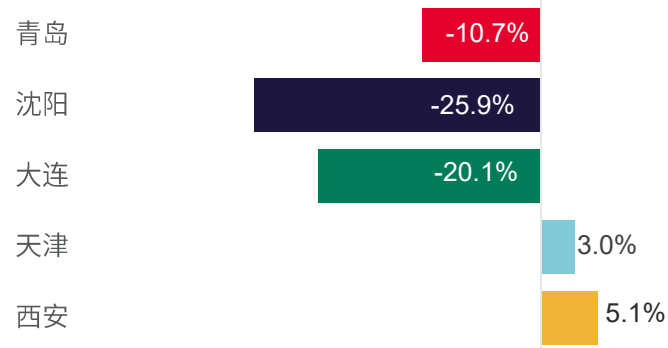
第三产业增长率



城镇居民人均可支配收入 (元)



房地产开发投资增长率



注：人口为2024年年末各城市公报常住人口数据，其他数据为截至2025年6月累计值；大连房地产开发增速为2025年1-8月累计值；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；天津社消总额为同比增速计算得来。

来源：当地统计局

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 (万元)	容积率	楼面价 (元/平方米)	地块编号
高新区	斯坦德科创医药科技（青岛）有限公司	2025/7/8	工业用地	23,449.3	1,758.7	2.5	750	G-2025-005
即墨区	青岛产创城发展有限公司	2025/8/15	商服用地	12,234	3,389.14	1.3	2,131	Y25-1
市北区	青岛博莱置业有限公司	2025/9/12	综合用地	3,985.8	84,052.87	2.4	13,180	321-332-370203-015-004-GB00079W00000000

来源: 青岛市自然资源和规划局, 戴德梁行研究部

01

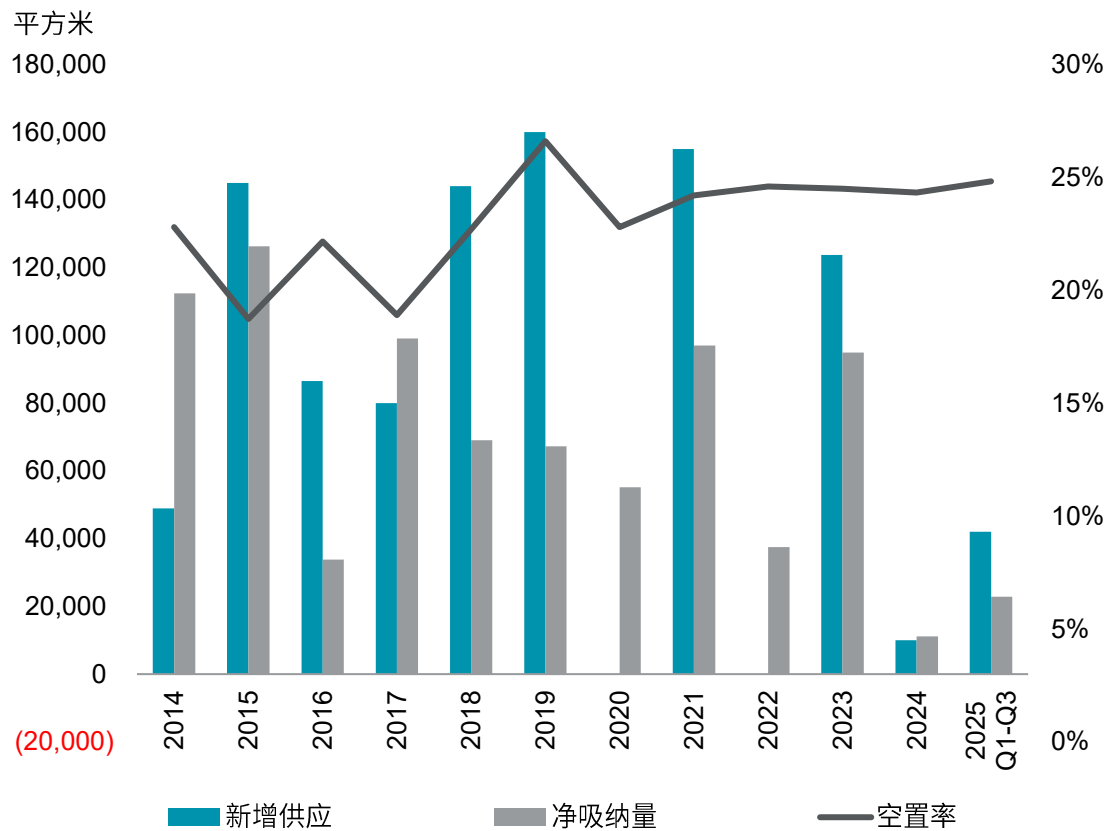
甲级写字楼市场概况

OFFICE

青岛写字楼市场

主要市场指标

新增供应，净吸纳量和空置率

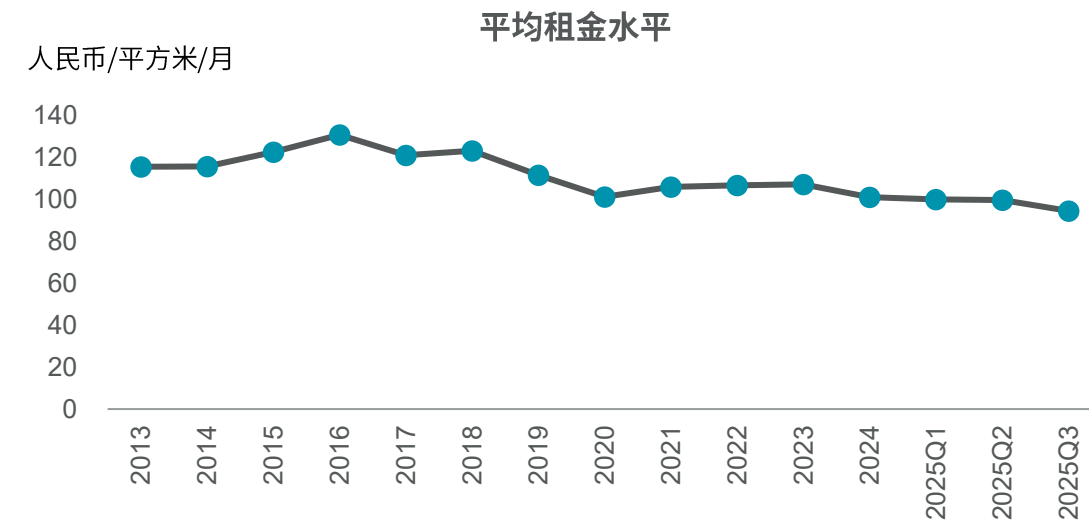


注：此表新增供应及净吸纳量为年内累计指标

来源：戴德梁行研究部

存量 (平方米)	新增供应 (平方米)	平均租金 (元/平方米/月)	空置率	净吸纳量 (平方米)
1,835,528	0	94.58	24.8%	-2,069
环比	同比	环比	环比	同比
-	↓	↓	↑	↓

注：此表为单季指标



写字楼市场各区域概况

三大核心区域

总存量

1,835,528平方米

核心区域	平均租金 (元/平方米/月)	空置率
市南CBD	97.62	25.95%
崂山CBD	101.61	27.68%
市北CBD	82.52	20.05%

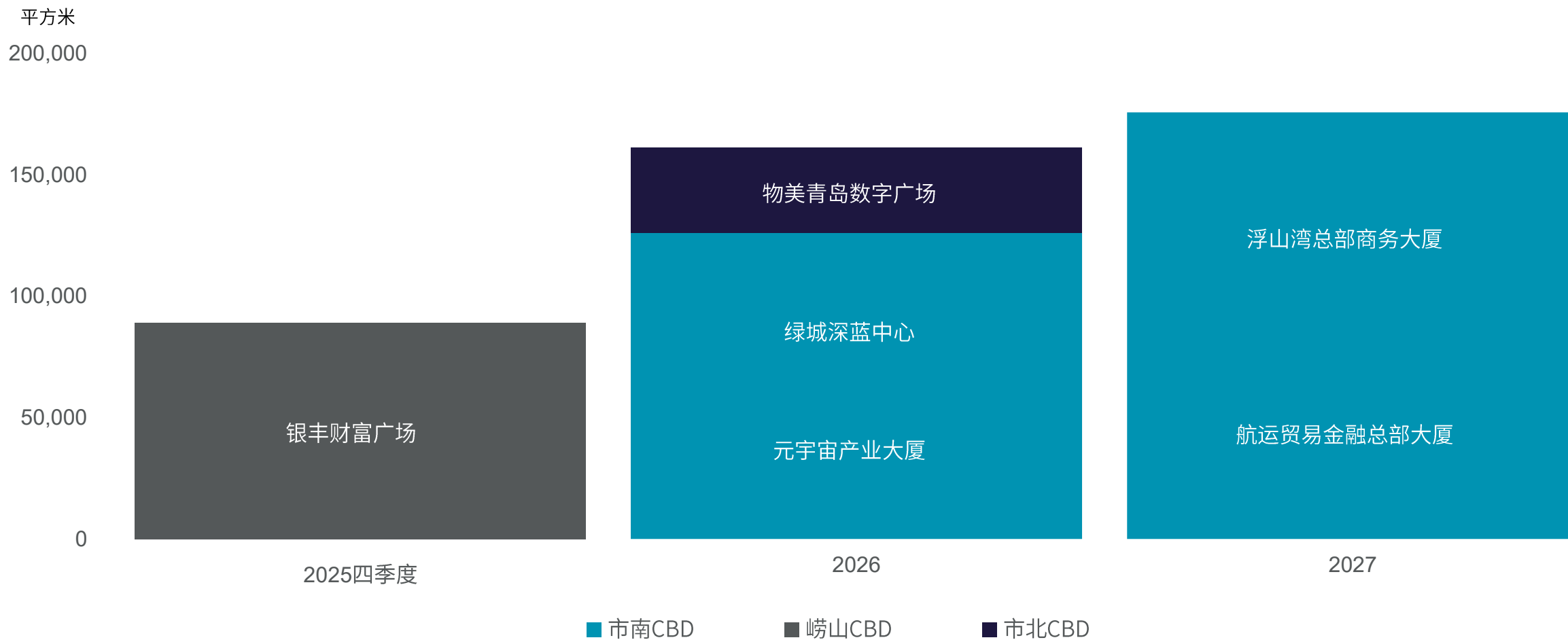
注：“平均租金”指基于建筑面积计算的写字楼租金面价（元/平方米/月）。

来源: 戴德梁行研究部



青岛写字楼市场

未来供应 (2025四季度-2027)



来源: 戴德梁行研究部

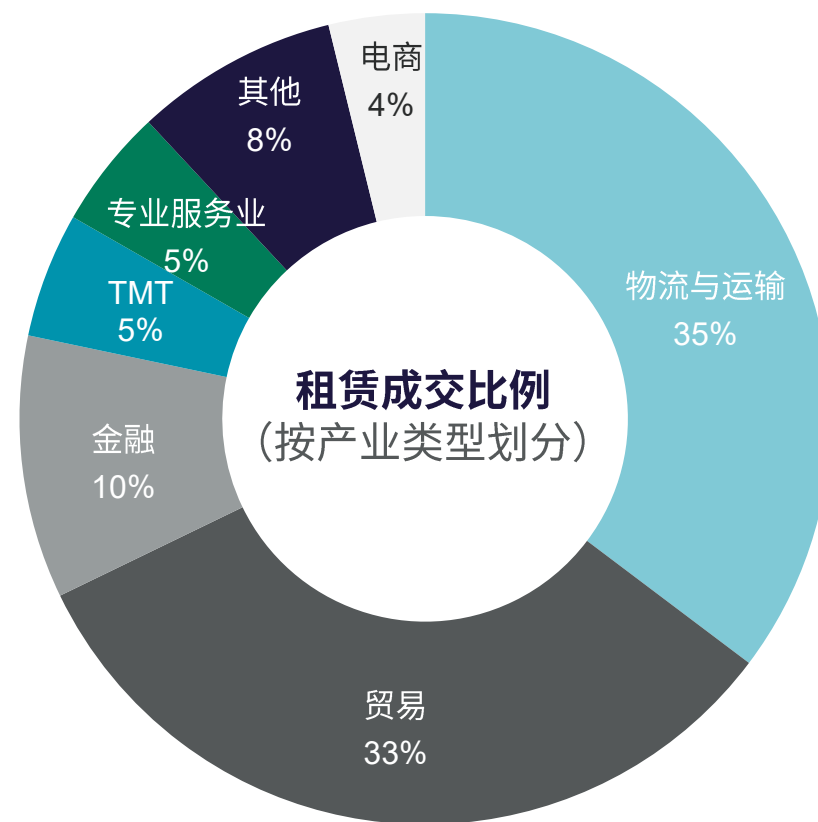
青岛写字楼市场

租赁成交

主要租赁交易

项目名称	商圈	租户	面积 (平方米)
远洋大厦B座	市南CBD	某教育公司	2,440
浮山厚业中心	市北CBD	某餐饮公司	1,657
海信大厦	市南CBD	某物流公司	1,400
上实中心T2	崂山CBD	某设计院	1,200
国际航运中心	市北CBD	某电力公司	1,000
远洋大厦B座	市南CBD	某保险公司	1,000
浮山厚业中心	市北CBD	某商务服务公司	842
上实中心T1	崂山CBD	某贸易公司	370
海信大厦	市南CBD	某贸易公司	300
卓越世纪中心T1	市北CBD	某物流公司	300
卓越世纪中心T1	市北CBD	某外贸公司	300

来源: 戴德梁行研究部



注: 以成交面积计

青岛写字楼市场

市场总结

概况

- 三季度，青岛写字楼市场无新项目入市，优质甲级写字楼市场存量保持在183.6万平方米。
- 为稳定现有出租率，业主方采用更加积极的“以价换量”策略应对项目去化压力，普遍在续租条件上保持灵活，租金仍处于下行通道，环比下降5.2%至每月每平方米人民币94.6元。
- 受外部环境的不确定性加剧影响，企业观望情绪浓厚，租赁决策更趋谨慎，“成本优化”成为驱动企业租赁决策的核心因素，新增租赁节奏放缓，续租成交更趋频繁，整体市场复苏动能依然受限，复苏步伐较为缓慢。本季度，全市净吸纳量为-2,069平方米，市场整体空置率环比微升0.14个百分点至24.8%。



展望

- 未来三年内将有约42万平方米的新增供应投放市场，短期内供需压力将推升整体市场空置率持续攀升，但随着经济基本面的逐步改善，市场有望逐步筑底。
- 产业结构升级转型为市场培育需求新引擎，科技含量高、融资充足的新质生产力加速发展成为推动经济增长的重要支撑，不仅为产业创新提供了动力，同时正逐渐成为写字楼市场的重要补充来源之一。
- 城市更新加速带动核心区域写字楼品质提升，绿色低碳、智慧办公成为吸引高端企业入驻的新标准，楼宇经济的下半场正从单纯的物理空间改造转向产业生态与服务体系的系统性重构。



02

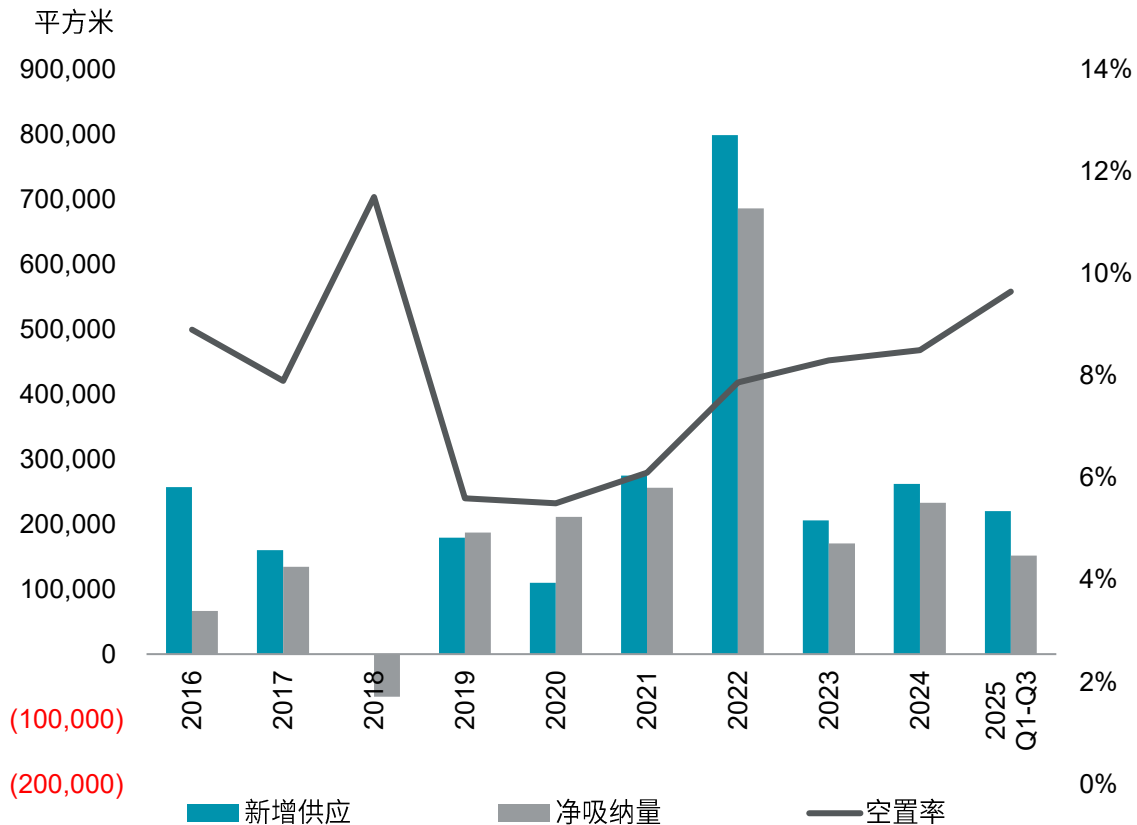
优质零售市场概况

RETAIL

青岛零售市场

主要市场指标

新增供应, 净吸纳量和空置率

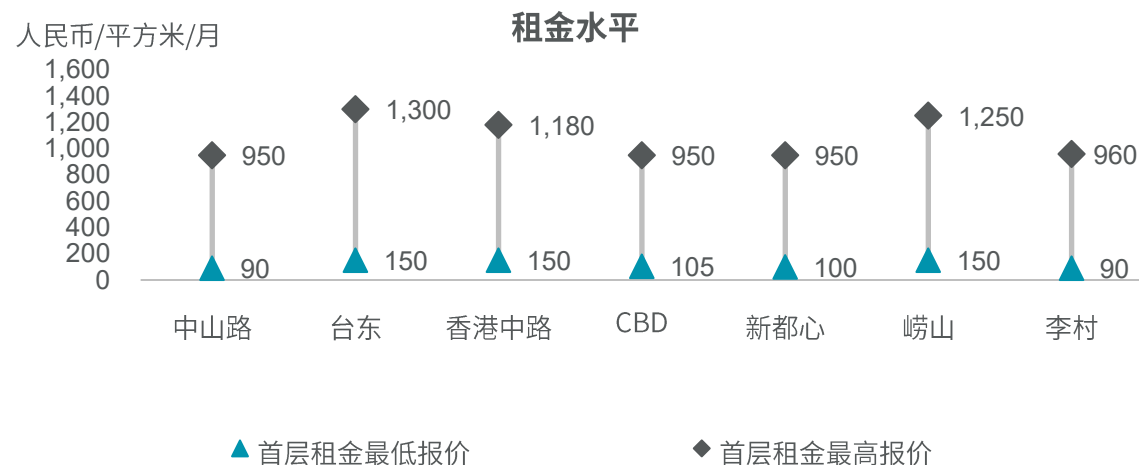


注: 此表新增供应及净吸纳量为年内累计指标, 租金为首层平均租金

来源: 戴德梁行研究部

存量 (平方米)	新增供应 (平方米)	平均租金 (元/平方米/月)	空置率	净吸纳量 (平方米)
4,329,300	160,000	433	9.65%	97,196
环比	同比	环比	环比	同比
↑	↑	↓	↑	↓

注: 此表为单季指标



零售市场各区域概况

七大核心商圈

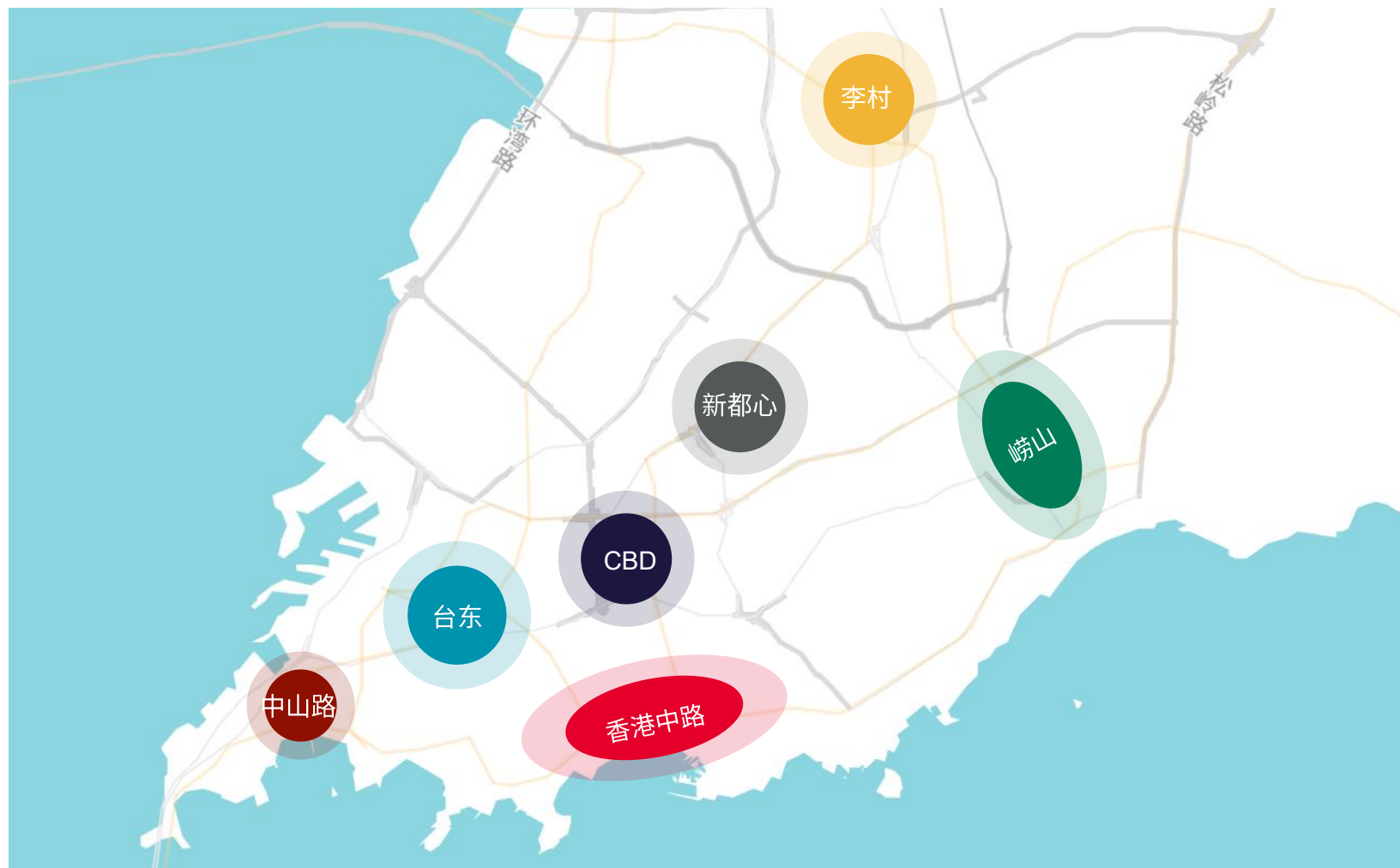
总存量

4,329,300平方米

核心区域	存量 (万平方米)	平均租金 (元/平方米/月)	空置率
中山路	8.5	90-950	6.00%
台东	4.5	150-1,300	2.20%
香港中路	77.4	150-1,180	3.52%
CBD	29.2	105-950	2.88%
新都心	48.9	100-950	11.91%
崂山	62.3	150-1,250	12.43%
李村	82.1	90-960	13.94%

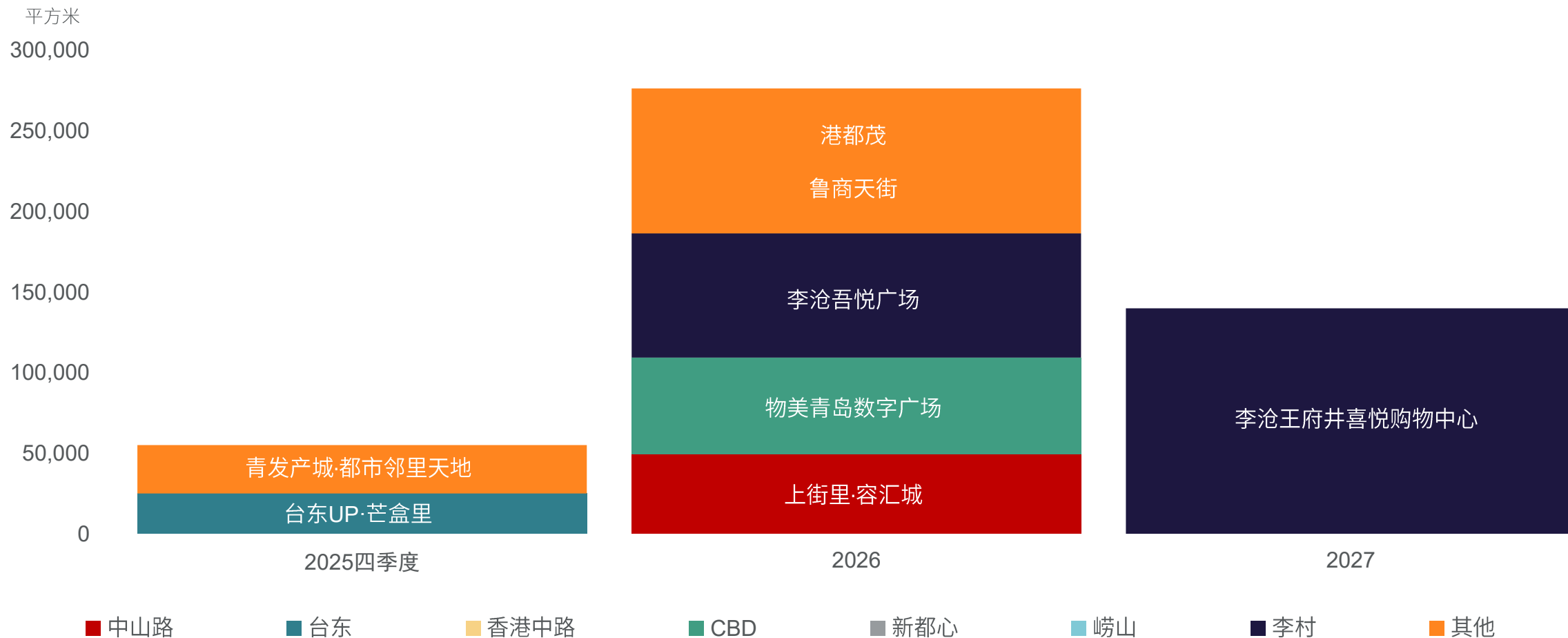
注：“平均租金”指基于使用面积的首层平均租金（元/平方米/月），不包含物业管理费和推广费等。

来源: 戴德梁行研究部



青岛零售市场

未来供应 (2025四季度-2027)



来源: 戴德梁行研究部

青岛零售市场

未来供应和租赁成交

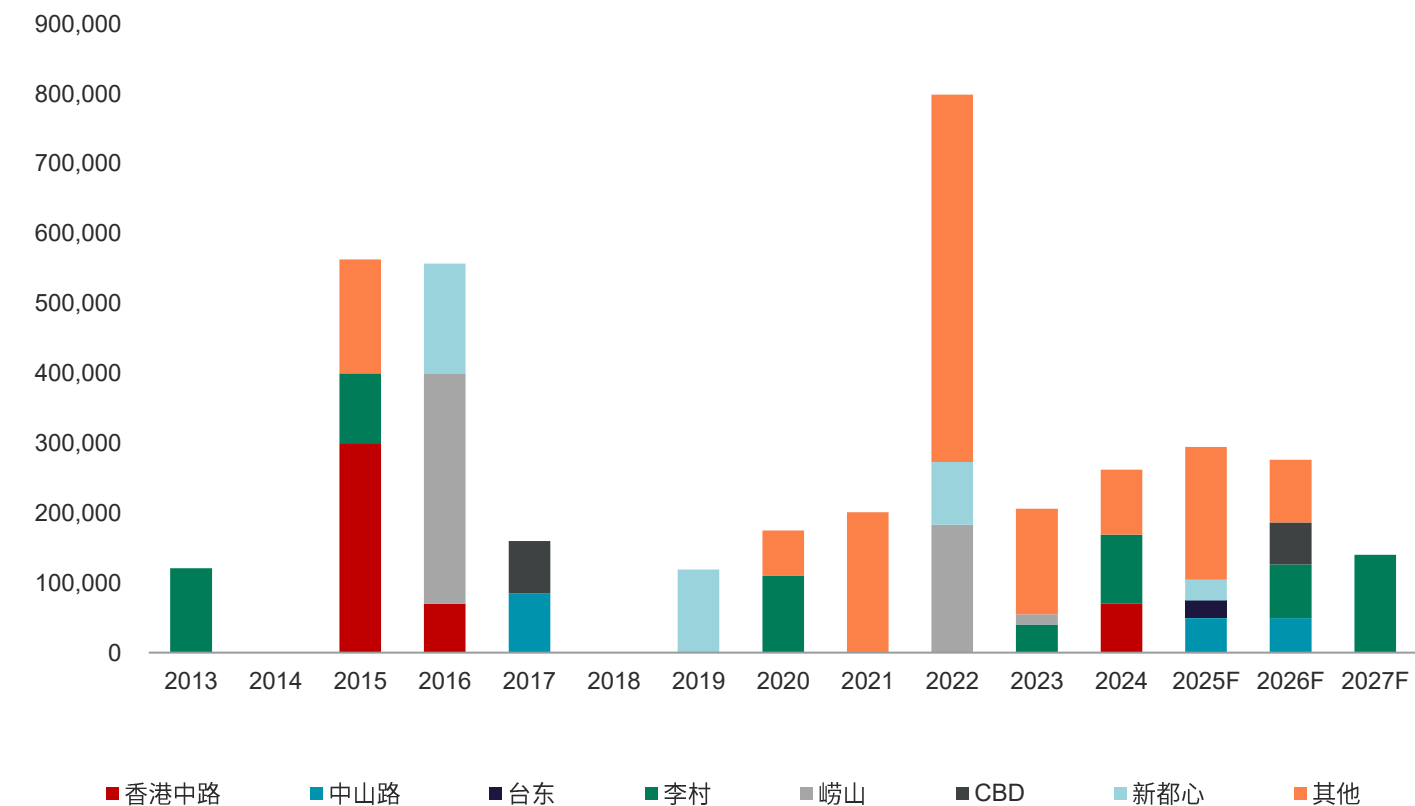
主要新店开幕

项目名称	商圈	租户	类型
华润万象城	香港中路	三丽鸥	零售
华润万象城	香港中路	胡恰景德江西菜	餐饮
华润万象城	香港中路	闻献	零售
华润万象城	香港中路	入口天物	餐饮
华润万象城	香港中路	迪桑特旗舰店	零售
华润万象城	香港中路	MAKE UP FOR EVER	零售
海信广场	香港中路	伊菲丹快闪店	零售
海信广场	香港中路	13DE MARZO	零售
海信广场	香港中路	法国小红绳	零售
崂山万象汇	崂山商圈	阿元来了台湾卤肉饭	餐饮
崂山万象汇	崂山商圈	SALOMON	零售
凯德广场	新都心商圈	Ameigo梅果·云贵川Bistro	餐饮
凯德广场	新都心商圈	周同学快闪	零售
融创茂	西海岸商圈	红跑车	餐饮

来源: 戴德梁行研究部

新增供应 (按各区域市场划分)

平方米

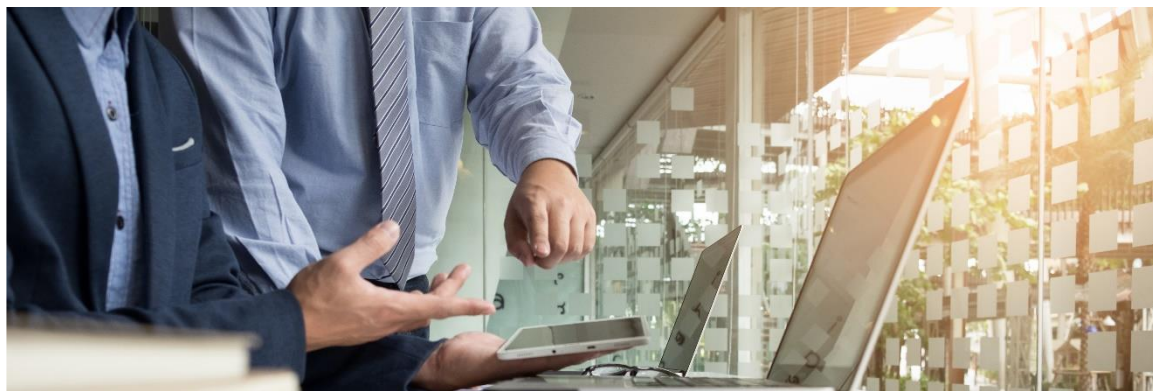


青岛零售市场

市场总结

概况

- 2025年三季度，即墨吾悦广场与中建幸孚MALL青岛中德店开业，全市优质购物中心总存量升至432.9万平方米。
- 本季度青岛零售市场保持平稳，核心商圈首层平均租金保持在每月每平方米433元，由于业态调整原因，全市空置面积有所增加，整体市场空置率微升至9.65%。
- 新店开业方面，本季度高阶户外零售、网红餐饮等拓店势头依旧强劲，此外潮玩IP店、潮流服饰及生活方式类零售首店也纷纷布局青岛各大购物中心。



展望

- 未来三年青岛零售市场预计将有超47万平方米的优质零售空间投放市场，主城区仍以存量更新项目为主，外围区域则有少量新建项目。
- 未来，伴随品牌不断下沉，青岛作为新一线城市，各大购物中心将有更多机会吸引一线及其他新一线特色品牌入驻。
- 政策端，财政部商务部于9月28日发布的《关于开展消费新业态新模式新场景试点工作的通知》提出支持健全首发经济服务体系，支持创新多元化服务消费场景等多方面内容，未来将全面推动青岛零售市场消费品质与水平的提升。





韩冰 Joyce Han

山东区域总经理

Joyce.han@cushwake.com

李绮雯 Eavan Li

项目及企业服务部-助理经理

Eavan.Li@cushwake.com

魏东 Sabrina Wei

北区研究部主管

Sabrina.d.wei@cushwake.com

唐跃辉 Everly Tang

商业部-助理经理

Everly.tang@cushwake.com

中国青岛市市南区
延安三路234号海航万邦中心14层
Tel : +86 532 8575 8000
www.cushmanwakefield.com.cn



关于戴德梁行

戴德梁行是享誉全球的房地产服务和咨询顾问公司，通过兼具本土洞察与全球视野的房地产解决方案为客户创造卓越价值。戴德梁行遍布全球**60**多个国家，设有**400**多个办公室，拥有**52,000**名专业员工。在大中华区，**23**家分公司合力引领市场发展。**2024**年公司全球营业收入达**94**亿美元，核心业务涵盖估价及顾问服务、策略发展顾问、项目管理服务、资本市场、项目及企业服务、产业地产、商业地产等。戴德梁行致力于“戴领无限超越”，赢得众多行业重磅奖项和至高荣誉。更多详情，请浏览 www.cushmanwakefield.com.cn 或关注我们的官方微信（戴德梁行）。

免责声明

©2025 戴德梁行。版权所有。本报告中所包含的信息从多个被认为是可靠的来源收集，包括由戴德梁行委托完成的报告。本报告仅供信息参考之用，其中可能包含错误或遗漏；本报告不对其准确性作出任何保证或声明。

本报告中的任何内容均不得被视为**CWK**证券未来表现的指标。您不应基于此处的观点，购买或出售**CWK**或任何其他公司的证券。**CWK**对于基于本报告所包含的信息所购买或出售的证券，概不负责。您在浏览本报告时，即放弃因报告中信息的准确性、完整性、充分性或您使用报告中包含的信息而对**CWK**以及**CWK**的关联公司、高级职员、董事、雇员、代理人、顾问和代表提出任何索赔。

Better never settles