

2014年

www.INSITEasset.com

INSITE: 盈石

青岛商业地产市场概览

青岛城市概览 02

青岛商业物业市场 04

青岛写字楼市场 07

盈石指数 03/06/09

加力推进城市纵深发展



城市简介

青岛位于山东半岛南端，面向黄海，是中国的主要海港，海军基地以及工业中心。青岛是最重要的二线城市之一，也是山东的经济中心，过去二十年里青岛发展十分迅速。

2006年在世界银行对中国120个城市就投资环境和政府效率等项的排名中，青岛成为排名第六的“黄金城市”。2011年成为山东半岛蓝色经济区核心和龙头。目前青岛基础设施建设排名在20大城市中排名第11位。

工业基础良好，吸引大量外资

超过百年的工业发展史为青岛本土品牌的发展打下了良好的基础。海尔、海信、双星、澳柯玛、胡姬花及青岛啤酒等青岛本土企业为当地经济的发展做出了重要贡献，并在海外也取得了相应的知名度。得益于较好的工业基础和优越的地理位置，青岛还成功吸引了大量外商投资，特别是日本和韩国企业。

沿海商圈商业氛围浓郁，内陆区域发展不足

被称作“黄海明珠”的青岛是北方少有的海滨城市，蓝色经济即海洋经济是青岛经济的重要组成部分，2013年其生产总值占青岛市生产总值16.5%；GDP增长贡献率为28.7%；北方稀缺的海洋资源为青岛的滨海旅游业、海产品业及海洋运输业等相关产业带来了大量发展机会，特别是对青岛第三产业的发展与促进起到了决定性作用。香港路、台东及中山路等沿海商圈吸引了绝大部分本地消费者和来青岛旅游的消费者。

而对沿海经济的依赖也导致了青岛城市整体发展一定程度上的不平衡，大部分沿海区域建设已经接近一线城市，甚至达到国际化水平，而内陆区域特别是城市中部和北部区域

的改造还处在大规模开发阶段，商业氛围和整体消费水平明显低于沿海商圈。这也是青岛市政府加大力度发展城市中、东及北部区域，努力推进城市纵深发展的重要原因。



表1 - 2013年青州市主要统计指标

面积（平方公里）	11,282
常住人口（百万）	8.964
地区生产总值（亿元）	8,006.6
地区生产总值（±%）	10
三次产业结构	4.4:45.5:50.1
外商直接投资（亿美元）	55.22
社会消费品零售总额（亿元）	2,904.3
社会消费品零售总额（±%）	13.3%
城市居民人均可支配收入（元）	35,227
城市居民人均消费性支出（元）	22,060
居民消费价格指数	102.5

来源：青岛市统计局

表2 - 京青连主要公共资源

	北京	青岛	大连
211重点大学数量	24	1	2
全国百名最佳医院*	26	0	0
新建住宅价格（元/平方米）**	32,736	9,556	11,553

*《2012年度中国最佳医院综合排行榜》，复旦大学

**中国指数研究院2014年7月新建住宅价格

盈石集团研究中心从国内347个城市中甄选出最具城市综合竞争力、广义商业地产市场发展潜力和地区影响力的大城市进行定期追踪与深入分析，创立了**中国首个商业地产市场晴雨表“盈石指数体系”**，并已于2014年4月16日面向全国发布了**《中国城市商业地产之盈石指数系列报告》**

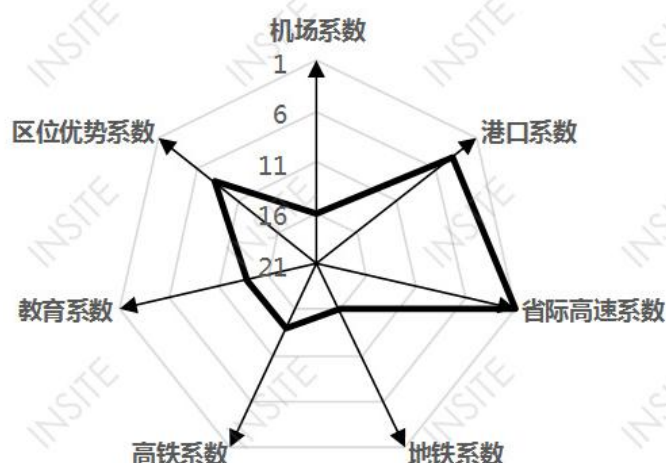
其中**【盈石指数】中国城市基础设施竞争力指数**显示：

图1 – 盈石指数：中国城市基础设施竞争力指数



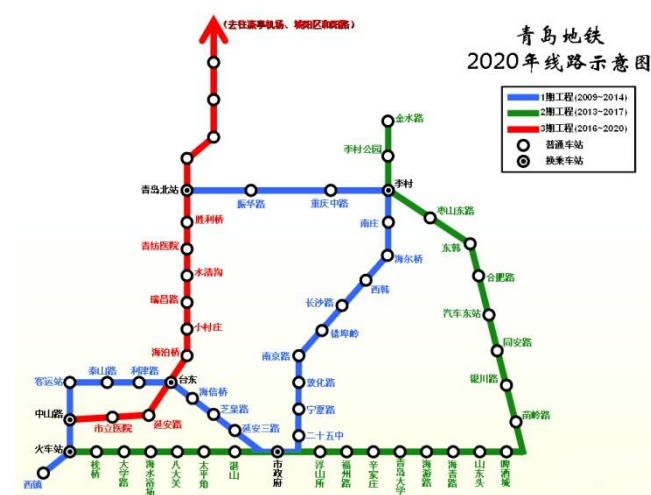
来源：盈石集团研究中心

图2 – 盈石指数：青岛基础设施竞争力指数



*该城市在坐标轴上地位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

图3 – 青岛地铁线路图



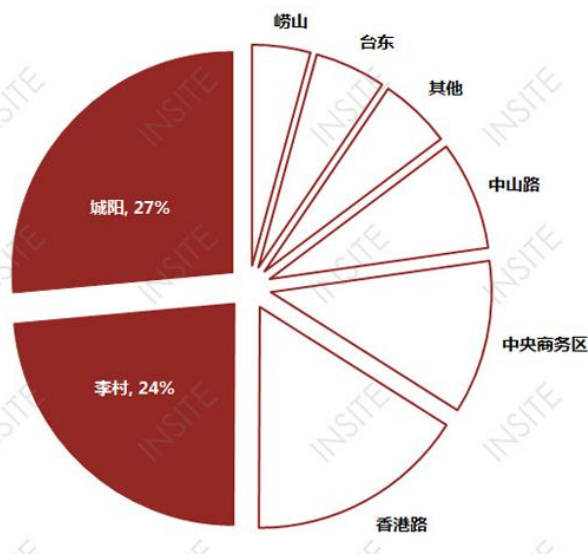
目前青岛在20大城市基础设施竞争力排名中列第11位。青岛作为北方港口城市，同时也是东部沿海重要的经济中心，区位优势得分与很多门户二线城市并列第8位。青岛港2013年全年货物吞吐量和集装箱吞吐量世界排名均达到第7位，国内排名第6位和第4位，港口综合排名20大城市第四位。青岛市公路发展较好，综合公路通车里程、一级公路及高速公路里程、路网密度等因素，青岛公路发展水平位于全国同类城市首位。青岛有普通高校22所，在校生30万人，排名14位；排名同样位置的还有高铁系数，青岛目前已有2个高速铁路动车站，明年将开工的济青高铁将大幅缩短青岛与济南、烟台、威海等城市之间的往返时间。青岛机场系数和地铁系数排名偏低，都仅列第16位。青岛规划地铁线路共12条，目前已开工的有三条，其中两条预计年底竣工。流亭国际机场目前开通国内定期航线95条、国际地区定期航线14条，年旅客吞吐能力1,200万人，虽然经过两次扩建仍不能满足快速上升的巨大需求，青岛新机场-半岛国际机场已经完成选址，预计五年后将投入使用，届时将大幅提升青岛空运能力和基础设施竞争力。

商圈分布及特点

青岛目前共有七个主要商圈，分别为香港路、中山路、台东、李村、崂山、城阳和中央商务区。前三个商圈为可达性和知名度最强的传统核心商圈，拥有相对固定的消费群体。其中香港路商圈是最重要也是最大的成熟商圈。现有存量的16%都存在于这一商圈，其中包括知名的百货麦凯乐和青岛目前唯一的高端购物中心海信广场。

中央商务区商圈是近几年围绕该区域大量新建写字楼而发展起来的新兴核心商圈，购物中心占比接近60%，百货占比不足13%。

图4 - 2014年青岛商业物业存量分布



来源：盈石集团研究中心

图5 - 青岛市优质商业物业商圈分布图



来源：盈石集团研究中心

临近机场的城阳商圈是青岛存量最大的商圈，存量接近75万平方米。青岛唯一的奥特莱斯就位于城阳。由于购买力和消费客流并不充足，城阳中高端商业项目的运营非常不理想。总体量超过24万平方米的城阳宝龙商业广场2012年重张开业后，客流量持续偏低已经导致部分商家撤场，而该项目已经曾经历过一次招商失败。

李村商圈商业物业存量仅次于城阳，占比青岛总存量的24%。其中万达广场、宝龙城市广场和伟东乐客城三个大体量购物中心接近李村商业总存量的八成。与城阳相似，李村宝龙城市广场的经营也不乐观，面临大部分商户撤场的窘境。开发商自有的主力店 - 宝莱百货，也将撤场，将由大商集团旗下品牌代替。这与香港路和中山路等沿海或近海商圈的巨大客流量带来的繁荣景象形成鲜明对比。这与青岛对远海老城区及传统工业区的开发力度不够有很大关系。

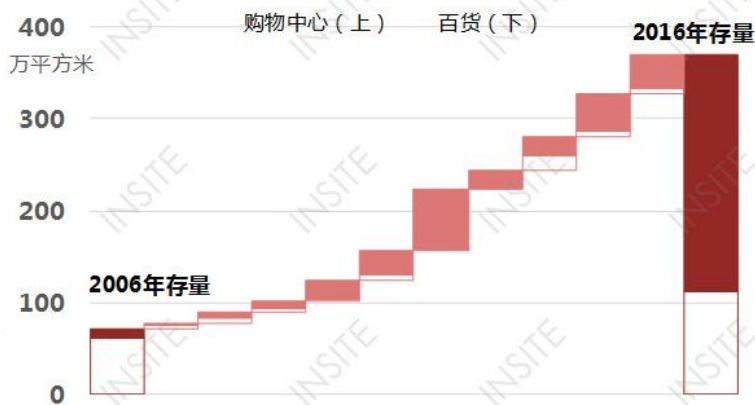
商业物业存量及变化

根据盈石集团研究中心统计，截至到2014年上半年，青岛优质商业物业存量达到约282万平方米，主要由购物中心和百货组成，其中购物中心约为160万平方米，占比接近57%，百货业态为84万平方米，占比约为30%。青岛百货物业的供应高峰集中在2007年以前，在当时82万平方米存量中，百货为66万平方米，占比超过80%，而购物中心占比不足15%，只有12万平方米。从2008年开始，每年青岛购物中心的新增入市项目面积都高于百货。海信广场和中央商务区万达的开业开启了购物中心逐步占领青岛商业物业市场主力的序幕。2012年新入市的购物中心达到井喷的67万平方米，比年初存量增加了90%以上，达到139万平方米，占青岛整体商业物业存量的54%。在建的新都心商圈所有未来项目都将是购物中心。而与之相对应的是，过去六年里百货业态新增入市供应量总共只有大约22万平方米，其中2012和2013年则完全没有新增百货项目入市。预计2014年将有一部分新增百货项目入市。

商业物业未来供应

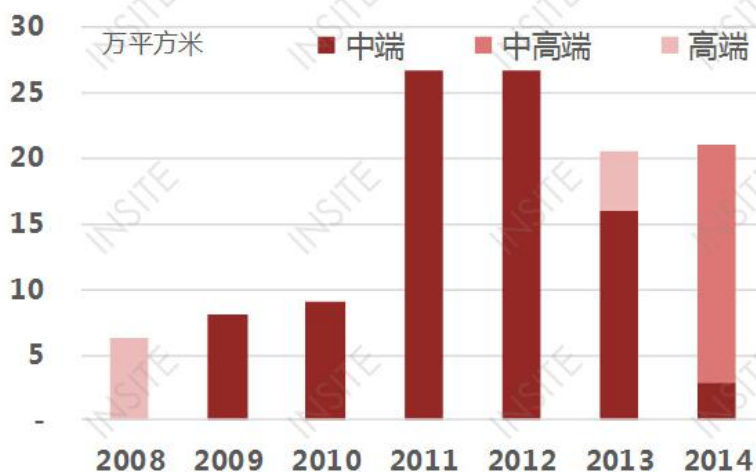
同其他二线城市相比，青岛市的未来供应体量（截止到2016年）处于中等水平。青岛有接近150万平方米的未来供应在建或在规划中。其中66%为购物中心，接近100万平方米。预计到2014年年底，还有超过40万平方米的商业物业入市，其中包括接近11万平方米的购物中心，超过16万平方米的百货和超过13万平方米的商业街。在全部未来供应中，定位为中高端的商业物业有6个项目，超过35万平方米，均位于核心商圈。

图6 - 青岛购物中心及百货历年新增供应量



来源：盈石集团研究中心

图7 - 2008年-2014年青岛新开业购物中心及百货定位



来源：盈石集团研究中心

表8 - 2014-2016年青岛主要新增商业物业项目

项目名称	商圈	面积 (万平方米)	时间
银座购物中心	香港路	6.5	2014年4季度
华润 万象城	香港路	10	2015年4月
凯德广场	新都心	12	2015年

来源：盈石集团研究中心

盈石集团研究中心从国内347个城市中甄选出最具城市综合竞争力、广义商业地产市场发展潜力和地区影响力的大城市进行定期追踪与深入分析，创立了**中国首个商业地产市场晴雨表“盈石指数体系”**，并已于2014年4月16日面向全国发布了**【中国城市商业地产之盈石指数系列报告】**

其中**【盈石指数】中国城市商业物业供给与需求指数显示：**

图8 – 盈石指数：中国城市商业物业需求强度



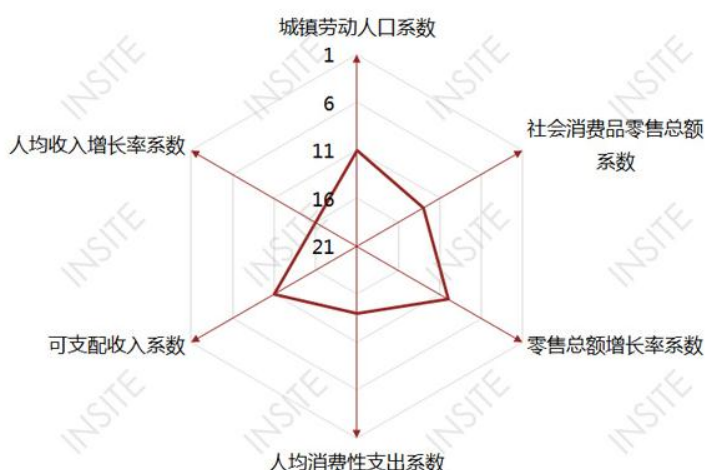
来源：盈石集团研究中心

图9 – 盈石指数：中国城市商业物业供给强度



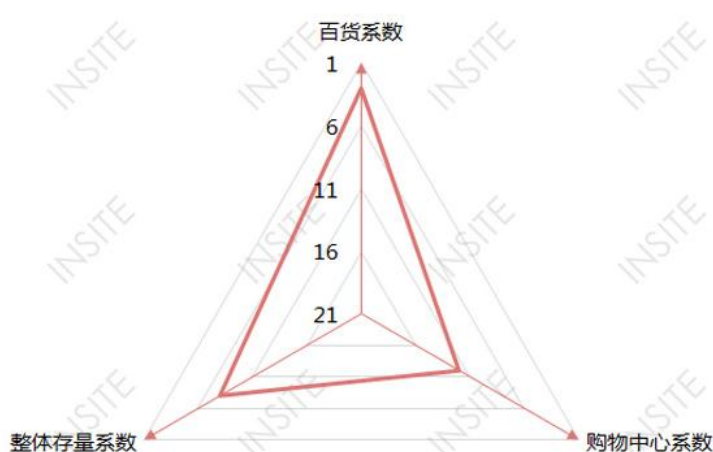
来源：盈石集团研究中心

图10 – 盈石指数：青岛商业物业需求指数



*该城市在坐标轴上地位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

图11 – 盈石指数：青岛商业物业供给指数



*该城市在坐标轴上地位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

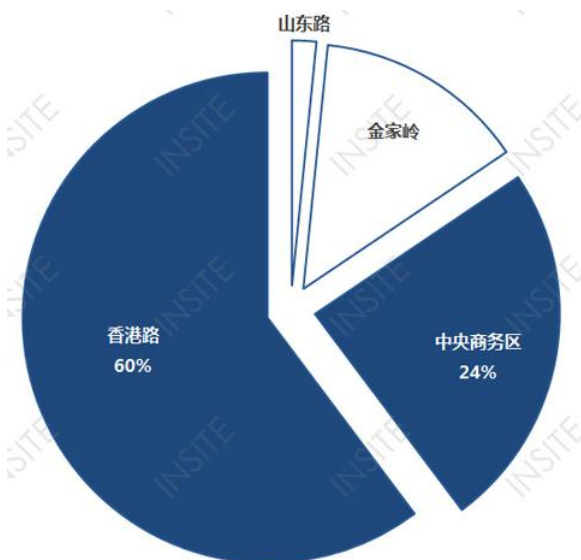
在中国城市商业物业供需排名中，青岛位于20大城市中间偏下的位置。其需求指数排名第13位，而供应指数则排名第8位。青岛商业物业需求指数多数指标都处在20大城市第11位至第14位之间，随着对城阳、李沧等老城区开发力度和对新都心等未来商圈人口导入力度的加大，预计青岛商业物业需求还有较大上升空间。青岛未来商业物业供应中，百货占比接近20%，在20大城市中占比仅次于苏州和沈阳，且大部分将于今明两年内入市，虽然预计将有更多品牌进入青岛市场，但在购物中心面临严重同质化的同时，百货店品牌重合率高将是运营商面临的另一大难题。

商圈分布及特点

盈石集团研究中心将青岛写字楼市场分为香港路商圈、山东路商圈、金家岭商圈、中央商务区商圈和正在建设中的新都心商圈。香港路商圈是青岛发展最早，商业氛围最为活跃的写字楼商圈，备受外资金融投资类等承租能力较高的企业租户青睐，青岛现有甲级写字楼60%以上都位于该商圈；山东路商圈目前除保时捷中心为甲级写字楼，其余均为乙级写字楼，较低的租金吸引了很多物流公司和中小型运输公司入驻；而位于崂山区的金家岭商圈形成于2007年，凭借其地理位置及较高租金性价比吸引了大量高科技、媒体及内资企业总部类公司；位于市北区的中央商务区是刚刚形成不到2年的新商圈，甲级写字楼存量占比仅次于香港路，为24%，而该商圈写字楼存量中，甲级写字楼占比超过86%，但由于该区域在建写字楼过于集中，

严重拥堵的交通将对新入市写字楼的入住率造成一定影响；新都心是青岛市政府大力打造的又一位位于主城区的商务区，预计未来3-5年内将初见规模。

图12 - 2014年青岛甲级写字楼存量分布



来源：盈石集团研究中心

图13 - 青岛市甲级写字楼商圈分布图



来源：盈石集团研究中心

写字楼存量及变化

相比北京、上海等一线城市，青岛的写字楼市场仍处于发展阶段。根据盈石集团研究中心数据显示，截止2014年上半年，青岛写字楼市场存量超过225万平方米，香港路商圈占比超过一半，达52.3%，其次是位于崂山区的金家岭商圈，占比22.4%。山东路商圈写字楼存量占比总存量14%。作为青岛市政府重点打造的商务区，市北中央商务区虽然目前写字楼存量占比最小，为11.3%，但是发展最为迅速，其2012年占比只有2%。

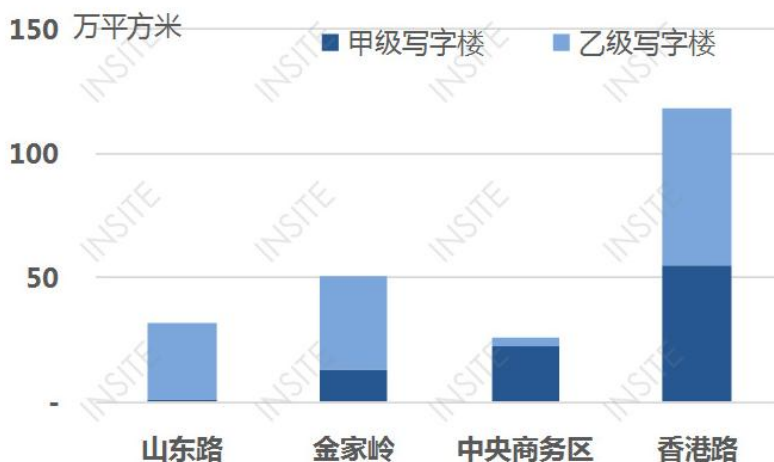
随着近两年来甲级写字楼项目大批入市，截止到2014年上半年，甲级写字楼存量约为91.3万平方米。虽然乙级写字楼仍然主导青岛写字楼市场，但存量占比已经从两年前的73%下降到不足60%。

与其他二线城市相似，分散产权是青岛写字楼的普遍现状，即使甲级写字楼中单一产权的楼宇也是屈指可数，仅占甲级写字楼存量的20%。

写字楼未来供应

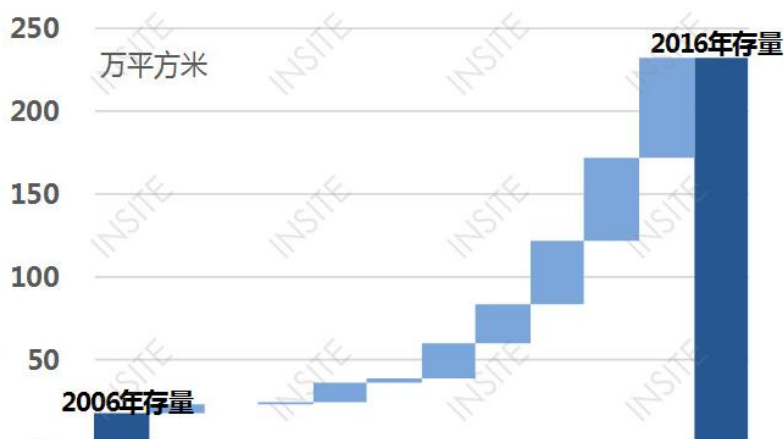
截至到2016年，青岛写字楼市场未来供应预计将接近145万平方米，且绝大多数目前定位为甲级写字楼。中央商务区未来供应占比最高，达38%，其次为金家岭，占比26.5%。山东路商圈占比14.9%。值得一提的是正在大规模建设的新都心。新都心位于中央商务区以北，虽然目前尚未形成商圈，但到2016年将有超过18万平方米的甲级写字楼入市。目前整个片区还在大规模建设中。在建项目中，位于山东路的华润中心、中央商务区青房财富中心和金家岭青岛金融中心等都是非常值得关注的项目。

图14 - 2014年青島写字楼存量



来源：盈石集团研究中心

图15 - 青島甲级写字楼历年新增供应量



来源：盈石集团研究中心

表16 - 2014-2016年青島主要新增写字楼项目

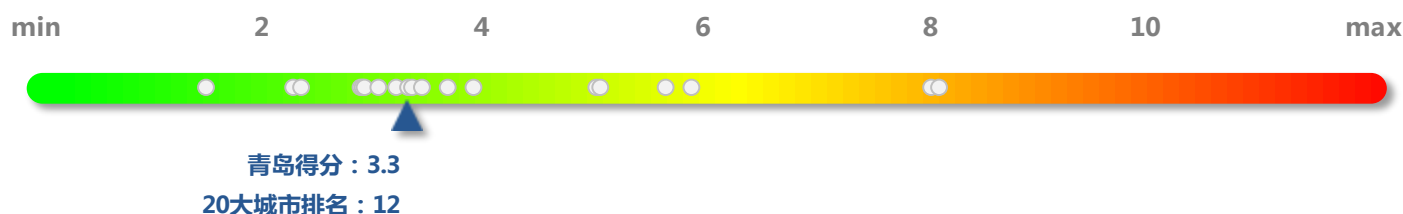
项目名称	商圈	面积 (万平方米)	时间
青房财富中心	中央商务区	5.8	2014年4季度
华润中心	山东路	15	2015年3季度
青岛金融中心大厦	金家岭	4	2015年3季度

来源：盈石集团研究中心

盈石集团研究中心从国内347个城市中甄选出最具城市综合竞争力、广义商业地产市场发展潜力和地区影响力的大城市进行定期追踪与深入分析，创立了**中国首个商业地产市场晴雨表“盈石指数体系”**，并已于2014年4月16日面向全国发布了**【中国城市商业地产之盈石指数系列报告】**

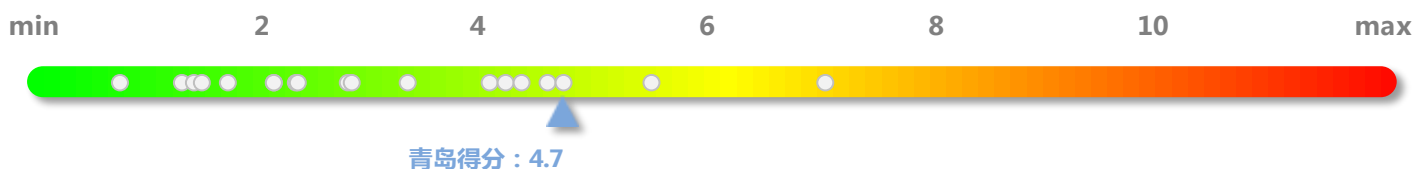
其中**【盈石指数】中国城市写字楼供给指数与需求指数**显示：

图16 – 盈石指数：中国城市写字楼需求强度



来源：盈石集团研究中心

图17 – 盈石指数：中国城市写字楼供给强度



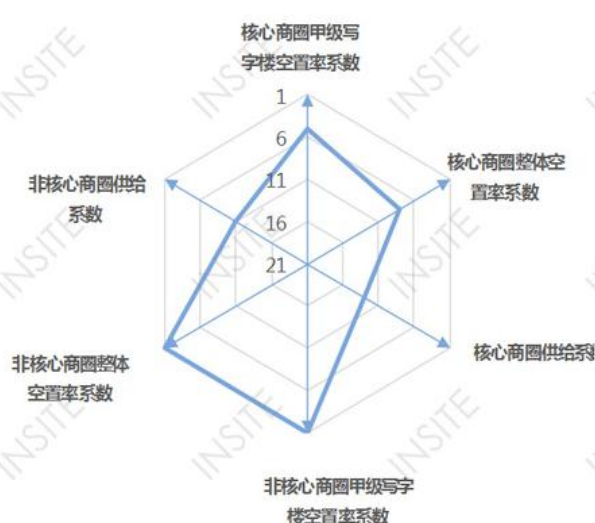
来源：盈石集团研究中心

图18 – 盈石指数：青岛写字楼需求指数



*该城市在坐标轴上地位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

图19 – 盈石指数：青岛写字楼供给指数



*该城市在坐标轴上地位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

青岛写字楼需求指数在盈石集团研究中心定期监测的20大城市中排名第12位，供应指数排名第4位，显示其目前写字楼市场供需平衡不甚理想。青岛需求指数各项指标的排名均位于20大城市中间位置，其中2013年GDP增速达到10%，排名20大城市第9位，而与写字楼市场需求紧密相关的第三产业占比，过去5年中持续增长，显示青岛写字楼市场的需求潜力。青岛供应指数较高主要原因之一是近两年来青岛甲级写字楼供应较大，超过31万平方米，约占全部甲级写字楼存量的35%，特别是中央商务区，接近八成写字楼为2013年入市项目，这也导致了该商圈空置率超过30%。而截止到2016年青岛甲级新增供应超过140万平方米，是现有存量1.5倍以上，预计市场去化将面临持续较大的压力。

市场展望

整体城市展望

青岛商业地产市场的开发多年来一直集中在沿海区域，内陆区域商业气氛则明显不足。为达到整体城市均衡发展，必须要加大纵深发展力度，以此提升城市发展空间，同时通过产业优化调整增加经济增长点，形成多元化的可持续发展模式。

商业物业市场展望

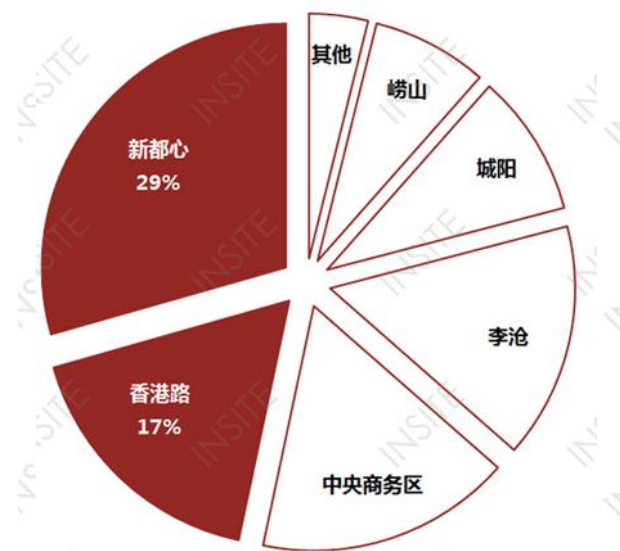
作为青岛多年的黄金商圈，香港路的重要性将很难被超越。香港路的未来供应将以中高端百货为主，而该商圈未来供应中唯一的购物中心-将于2015年入市的华润万象城也是最受市场关注的项目之一。而依托旅游景点形成的台东商圈和中山路商圈，出于环境保护和景观保护需要，目前开发空间已经极小，未来很难有新项目出现。位于城市中部、东部和北部区域的中央商务区、李村、崂山和城阳等四个商圈，到2016年末未来供应将超过73万平方米，同时在位于中央商务区和李村之间的大规模在建商圈 - 新都心也将有5个购物中心项目在未来两年内入市，总体量超过43万平方米。虽然随着旧城改造和新城建设的推进，以及人口导入力度加大将带来的消费人群增长和购买力上升，但预计商业物业市场仍将面临非常激烈的竞争，已有项目除了选择升级改造、调整租户等常规手段，拥有一支专业经验丰富的运营团队将是开发商想要立于不败之地的一大利器。

写字楼市场展望

截止到2016年，青岛新增甲级写字楼将超过140万平方米，届时存量将超过230万平方米，是现在的2.5倍以上。新增供应中超过六成位于中央商务区和金家岭两个商圈，虽然到2016年中央商务区甲级写字楼存量将超过香港路，但香港路商圈各项基础设施配套较完善，商务氛围理想，市场

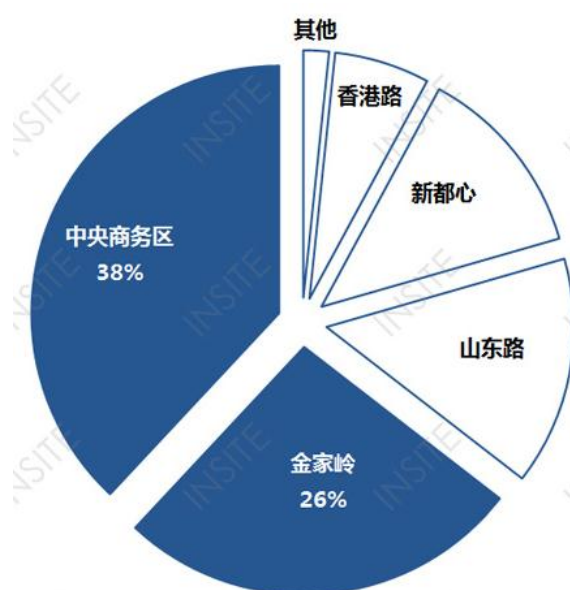
认知度较高，因此仍然是很多支付能力较高的企业租户的首选。此外，尽管未来项目楼宇硬件条件普遍高于现有项目，但考虑到项目入市过于集中，持有型项目比例依然较低以及部分商圈交通拥堵严重等诸多不利因素影响，预计整体写字楼市场租金大幅上涨可能性不高，而空置率则不容乐观，上升可能性较高。

图20 - 2014-2016年青岛商业物业各商圈未来供应



来源：盈石集团研究中心

图21 - 2014-2016年青岛写字楼各商圈未来供应



来源：盈石集团研究中心

盈石集团研究中心研究成果

INSITE: 盈石



盈石新闻简讯



盈石微观察



盈石观点



盈石指数报告系列



盈石专题报告系列



盈石城市报告系列

关于盈石

About INSITE

盈石中国由美国大型私募基金黑石 (Blackstone) 共同参与创建, 是专注于中国商业地产的经营管理机构, 旨在为中国商业地产市场提供高品质、专业化、全方位的商业资产增值服务。

盈石中国融合了香港司培思 (SPACE) 商业经营管理集团对中国商业地产市场十余年的运作经验及服务网络, 以及盈石资产管理有限公司的创新商业零售地产形态的运营平台, 通过深度整合内部资源, 全面提升商业地产各环节综合服务能力, 以专业合力筑就商业地产的里程碑, 致力成为中国商业地产综合服务的引领者。



关于盈石集团研究中心

About INSITE Research Center

盈石集团研究中心是盈石中国下属专业研究机构, 凭借对中国商业地产的深刻认识和广阔视野, 对中国商业产业进行深入分析, 形成创新独特的盈石观点, 建立盈石指数体系, 填补行业空白, 引领建立中国商业地产综合服务行业标准。

需要更多信息, 请联系:

For more information, please contact:



司徒文聪 Dickson Sezto

董事长 兼 总裁

Chairman & Chief Executive Officer

盈石中国商业投资控股集团

INSITE (China) Retail Investment Holdings Group

T : +(86 21) 6182 9188

E : dickson@INSITEasset.com



张平 Sunny Zhang, MRICS

盈石集团研究中心总经理

General Manager of Corporate Research Center,
INSITE Group

英国皇家特许测量师学会中国区发言人

Media Spokesperson of RICS China

T : +(86 10) 6538 8860-268

E : sunny.zhang@INSITEasset.com

盈石 (上海)

上海市长寿路1111号悦达889中心7层

☎ : +86 21 6182 9188

盈石 (北京)

北京市朝阳区西大望路1号温特莱中心B座1509

☎ : +86 10 6538 8860

盈石 (深圳)

深圳市南山区海德三道15号海岸大厦东座1112

☎ : +86 755 8629 1233

盈石 (成都)

成都市高新区天府大道1700号环球中心E2 1-3-609

☎ : +86 28 6873 0852

盈石 (武汉)

武汉市江阳区青年路308号花园道写字楼7楼

☎ : 153 3729 0791