



供应量不足 成交价格平稳

省城写字楼市场“很淡定”

1-5月份,济南写字楼市场总体供应量为56.87万平米,成交量为8.18万平米。总体供应不足,月供应量持续走低,整体均价变动不大,走势平稳。新写字楼项目入市不多,总体市场较为冷淡。

市场供应量走低

从2011年1月至5月,济南写字楼市场总体供应量处于递减态势,从世联怡高得到的数据显示,1月写字楼供应量为15.48万平米,2月为14.64万平米,3月为10.99万平米,4月为7.63万平米,创历史新低,5月略有上浮,供应量为8.13万平米。从整体市场来看,济南市场并无新增写字楼项目进入,在售项目加推房源情况较少,市场整体供应不足。市场的供应量主要以纬二路板块、奥体板块和高新板块为主,二环东路板块、山大路板块无市场供应。

从成交量来看,1-5月份,成交曲线跌宕起伏。1月成交0.85万平米,2月大幅增长至3.65万平

米,3月降到1.76万平米,4月为1.5万平米,5月成交量仅为0.42万平方米,创历史新低。当月项目加推及部分项目售罄退出市场影响着成交量的变化,加上整体市场供应不足,成交量变化曲线异常凸显。

业内人士分析认为,写字楼总体市场房源供应较少,客户选择空间有限,再加上贷款难度的增大以及多次加息带来的购房成本增加,使得客户投资写字楼的热情减少,整体写字楼市场较为冷淡。

总体价格走势平稳

与住宅市场价格变化相比,写字楼总体市场价格起伏不大。1-3月,济南写字楼整体均价为12842元/平米,4月整体均价为

13260元/平米,环比上升3.3%,5月份写字楼整体均价为13011元/平米,环比下降1.9%,各写字楼板块的在售项目均无均价变动。

从济南住宅类产品和写字楼产品的价格走势来看,住宅价格上涨幅度明显大于写字楼的价格涨幅,多年来,济南写字楼市场一直处于不温不火的状态。有业内人士分析认为,当前紧缩的政策环境下,靠住宅升值的收益预期大大降低,贷款利率的上升以及首付比例的提高使得住宅投资的成本明显提高,而写字楼市场受政策面的影响较小,写字楼的价格虽表现平平,但后市仍然有小的提升空间。据悉,下半年,中铁汇展国际将有房源加推,奥体中心东侧的天业中心于不久的将来也将入市。

(楼市记者 陈晓翠)

省城部分写字楼信息一览表

项目名称	建筑面积(平米)	户型面积(平米)	价格(元/平米)
华强广场	6万	112—270	待定
鲁商国奥城	43万	整层销售	2#写字楼均价14000
天业国际	3.3万	70多	15000
中铁·汇展国际	20万	60—900	9600
大地锐城	2.3万	65—1000	均价8500
绿地济南·普利中心	4万左右	待定	待定
圣凯财富广场	5.8万	150	11550
启德国际金融中心	16万	待定	待定

告别写字楼的“混居时代”

写字楼是社会资源管理和分配的中枢,是城市财富的标志,是企业和个人形象和实力的标志,亦是区域经济增长的显示器和发动机。济南写字楼市场经过十多年的发展,市场从最初的商住楼到纯写字楼以及城市综合体产品的升级,如今济南写字楼已形成六大板块,泺源大街、山大路、二环东路、纬二路、高新区和奥体板块,如今写字楼市场早已告别办公与居住的混居时代。

曾经商住两用楼很火

商住两用楼在济南很“火”了一阵子。2000年前后,济南商品房市场全面启动,在银行贷款等鼓励性政策的相继带动下,在随后的几年中,以住宅为主体的济南商品房市场一路走高,销售看好。这时,一些精明的开发商开始意识到,市场中除了有居住的需求,还有投资的需求、商务办公的需求。2003年相当

一部分地处商务核心区的“住宅项目”打上了商住的概念。在此前后,还有另一类型的“商住”在经历着自身的“演进”过程,它们身处商务核心区,最初定位在高档公寓,户型面积多在150平方米左右,由于这些项目的优越地理位置,不断地有公司进驻,一家接一家,最终成为了主流的“商住”物业。

写字楼“华丽转身”

“凤凰非梧桐不栖”。任何一座城市都有高端商务集中的地方,那儿的甲级写字楼应该就是一座棵“梧桐树”,而那里集中出现的国内外顶级企业,则是一只只金凤凰。凤凰与梧桐,就像实力雄厚的企业与甲级写字楼常常演绎出一场场“甜蜜”的依恋故事。调查中发现,随着东外环线甲级写字楼的出现、主干线城市综合体的开发,驻扎在济南的外资企业与国内高端企业开始在此聚集,而相比之下老

旧传统的商圈中的写字楼,被发展中的中小公司的客户群体所占据。

随着商务办公要求的不断提升,写字楼产品除了项目规模、交通、停车等几大硬件要求外,写字楼产品本省的配套也成为服务商务办公最直接有利的条件之一,其硬件设施的配备也进一步加速了产品的销售。鲁商国奥城相关负责人称:“济南的商业地产已驶入发展的快车道,近两年来增多的城市综合体项目是写字楼市场的一个新的高点,目前这种高端的写字楼只是一个开始。如此巨量的商业项目,能够进入良性的运营,让使用者、投资者能够长远地收益才最为关键。”在调查中发现,写字楼市场的购买群体对写字楼物业管理的重视程度也成为购买行为中仅次于地段、硬件设施的条件之一,用他们的话说“装修可以很豪华,电梯厅可以很气派,但是投入运营后能否长久保持水准,这由物业管理决定。”

(楼市记者 贾婷)



鲁商国奥城效果图