



# 写字楼景气指数走低

主要原因：供应量严重不足

2011年1-8月份，写字楼市场一直未有抢眼表现，记者调查发现，8个月新增供应量仅为17.98万平方米，供应严重不足，除少量楼盘有新房源推出，大多数为去化去年房源。由于市场上在售楼盘较少，一栋写字楼开盘的销售额甚至占到当月济南销售量的90%以上。翡翠东郡7月份推出部分写字楼，成为北部区域的唯一指标。



东部新城CBD规划效果图

## 7、8两月写字楼市场陷入低迷

不温不火一直是济南写字楼市场的代名词。根据近两月的成交数据，记者发现，7月写字楼市场新增供应量为4.18万平方米，该供应主要来自于西部和北部的两个楼盘。在售供应量为10.65万平方米，环比上涨38.40%；成交量为4.02万平方米，环比上涨228.29%；成交均价11961元/平方米，环比下降1.82%。8月，写字楼市场较为低迷，除个别项目释放部分新房源外，其余在售楼盘基

本无推盘动作，整体市场处于存量消化阶段。受房源供应有限及政策持续收紧影响，本月总成交量仅为0.58万平方米，为年内最低值；受新推房源价格上涨影响，市场整体均价呈现小幅上涨。

从上半年的供需情况来看，7、8两月不过是前者的延续，供应量不足的状况并无太多改观。2011年1-6月济南办公市场供应量12.18万m<sup>2</sup>，成交量23.24万m<sup>2</sup>，与2010年同比增加89.87%，成交套数为1232套，与2010年同比增加20.71%。2011年上半年济南办公市场整体均价为10628元/m<sup>2</sup>，环比上涨23.33%。供不应求。另一份数据表明，济南1-6月份，济南住

宅成交量为328.09万平方米，相对而言，写字楼所占市场份额不过凤毛麟角。

## 供应不足 单一项目影响全局

截至8月底的最新数据显示，目前济南在售写字楼有房源供应的仅有8个项目，总供应面积为5.12万平米。写字楼市场发展相对滞后，有效供应量不足，整体市场受单个项目影响较大。1月份，某项目写字楼供应量为7.99万m<sup>2</sup>，占1月份供应量的99.75%。5月份，成交量10.77万m<sup>2</sup>，创2011年上半年

成交的最高纪录，其中鲁银银河大厦办公市场成交量为5.91万m<sup>2</sup>，占当月成交量的54.87%。写字楼市场在售项目较少，近80%的供应量集中在中铁汇展国际等两个项目，其余供应主要来自各尾盘。

从未来供应潜力来看，奥体板块随着黄金时代广场、鲁商国奥城、启德国际金融中心等项目的陆续入市，板块活跃度将大幅提升。随着省城东部写字楼项目陆续入市，济南的写字楼市场呈现健康稳定的增长态势。同时，伴随华强广场写字楼的推出，山大路板块也将摆脱长时间无市场供应的局面。

(楼市记者 矫娟)



聚焦

# 东部将成写字楼供应热点



济南在售和潜在写字楼(部分)

项目名称	开发商	写字楼体量(万m <sup>2</sup> )
华强广场	济南华强广场置业有限公司	11
启德国际金融中心	山东启德置业有限公司	50
鲁商国奥城	山东鲁商置业有限公司	20
中铁汇展国际	中铁十局集团房地产开发有限公司	11.4
绿地普利中心	上海绿地集团山东置业有限公司	10.6
天业国际	山东天业恒基股份有限公司	2.8
黄金时代广场	山东黄金置业有限公司	17
中国铁建国际城	济南庆龙置业有限公司	40

日前，在东部成功开发银河大厦的鲁邦置业新拿下奥体板块三块地，其中之一为商服用地。据了解，随着东部新城CBD的政府规划浮出水面，东部已然成为商务办公开发热土。鲁银银河大厦、鲁商国奥城、黄金时代广场已经在售，启德国际金融中心即将入市，天业中心、中铁建项目等也已进行前期运作，从潜在的项目看，供应热点非东部莫属。

## 东部新城打造商务名片

东部CBD新亮相的启德国际金融中心引起了人们的普遍关注，该地标性建筑群的主体建筑最高达278米，成为东部第一高楼。山东启德置业有限公司营销总监张利梅介绍，整个项目的产品由世界级建筑设计大师约翰·波特曼主创设计。约翰·波特曼是以“改变了全世界城市天际线”而著称的建筑兼设计大师，也是最早进入中国的国际大师之一，近年来不断改变着中国城市的天际线，凭借上海商城和北京银泰中心等地标性建筑在中国拥有极高

知名度。鲁银银河大厦则由德国著名建筑设计师沃尔夫·约尔主创设计，体现德国品质；鲁商国奥城亦为加拿大BDCL领衔国际团队前沿设计，室内空间由“空间魔术师”史南桥担纲，标准同样为东部标志性建筑群。

与之前零星散落的写字楼单体相比，东部写字楼已经形成了集群效应：济南市政务中心、国资委、省高院、省军区、省交通局、国家电网、济南成套局等相继入驻，全运之后，1400亿巨资投入的全运场馆周边，已经形成了

现代气息的商务带。而此后东部新城CBD的规划更是为东部发展提供了政策支持，与老区拥堵的交通和已有的配套相比，经十东路的高端商务氛围已经势不可挡——鲁商国奥城，总建筑面积逾43万m<sup>2</sup>，规划有6栋高层建筑，是以甲级写字楼为主，同时涵盖高级公寓、星级酒店及品牌商业；银河大厦，9万平米，地上有25层纯写字楼；天业中心，建筑面积22万平米；黄金时代广场，建筑面积51万平米，囊括了公寓、写字楼、酒店式公寓。

## 商务带旺东部人气

商务是引擎，能够把商业居住和商业形成聚合。有了商务办公的环境才能有企业入驻，企业入驻才能带动人群，人群有了才能产生市场的消费支撑，才能成为商业的聚集区。三益地产投资顾问机构副总马利东认为。如果我们刚开始就做商业的话，消费来源就没有支撑，如果先做居住

区的话，那么他到主城区上班在路途上花费的时间是比较长的。东部，特别是高新区，在十几年的发展过程中都难以改变“白日繁华，晚间空城”的现象，这一点上来说，商务是新区发展的突破点并不为过。

同时，对于一个发展中的二线城市，当中心城区容量容不下

的情况下，必须要发展多的商务中心，在老城区的历史沉淀下，寻找新的发展空间。城市的发展必定要引进高端的商务、高端的企业，这些需求产生了，必须要有一个新的空间去容纳这些企业，容纳这个城市新的发展需要，该空间非东部莫属。

(楼市记者 矫娟)