



# 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, 环比上月上涨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0.58万平米, 为年内最低值; 受新推房源价格上调影响, 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㎡, 成交量23.24万㎡, 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年上半年济南市场办公市场整体均价为10628元/㎡, 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8个项目, 总供应面积为5.12万平方米。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㎡, 占1月份供应量的99.75%。5月份, 成交量10.77万㎡, 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㎡, 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会展国际等两个项目, 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㎡)
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
中铁会展国际	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地块, 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、济南成套局等相继进驻, 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㎡, 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, 9万平方米, 地上有25层纯写字楼; 天业中心, 建筑面积22万平方米; 黄金时代广场, 建筑面积51万平方米, 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)