

# 高端写字楼市场竞争加剧

楼市即将进入10月份，在济南住宅市场纷纷打折促销的环境下，省城高端写字楼的竞争也拉开了序幕，除中铁汇展国际、黄金时代广场、鲁商国奥城、银座中心等在售项目外，华强国际中心、启德国际金融中心等高端写字楼项目也开始进入销售阶段。

在住宅市场因政策影响而销售低迷的情况下，投资热潮转向公寓、写字楼和商业，而随着市高端写字楼新品的逐步面市，写字楼市场竞争进入了新的阶段，竞争将加剧。

## 高端写字楼成为新地标

在企业发展与高端写字楼出现的相互作用下，商住两用办公场所逐渐被抛弃，企业寻求高效、体面的办公空间成为写字楼市场发展的原动力。目前济南写字楼开发正朝着高配置、国际化的标准发展，成为区域新的地标性建筑。

据了解，在高端写字楼市场上，160米的山大路第一高华强国际中心即将面市，该项目凭借着环渤海最大的电子专业卖场的影响力、辐射力，内在滋生出庞大的办公需求，吸引着电子产品

相关企业的关注。在新规划的东部CBD核心区域，又一个地标性建筑278米高的启德国际金融中心目前也在进行着内部特惠权益的销售，以济南首席金融综合体的定位吸引着金融行业企业家们的目光。从营销部门获悉，该综合体为保证消费链条的完整性，在写字楼的销售上采取了整栋销售与散户销售结合的模式，一方面保证金融机构作为山东总部的办公大面积需求，另一方面也能让如中介、律师事务所等上下游链条行业入驻。此外，中润世纪广场三期中润世纪峰项目一些企业也有整栋购买的意向。目前该项目正处于前期客户预约阶段。

## 写字楼客户圈层各不同

随着市场发展，写字楼购买客户显现出了圈层化、专业性特点。如在山大路上的华强国际中



心，将依托着华强广场这一以电子信息产品展示、交易服务和多种生产性服务以及数字文化产业为主要经营范围的大型电子专业

市场而展开销售，其客户群体多为电子产品上下游产业企业。

在燕山立交区域的中润世纪峰项目，则是承袭项目二期中润

世纪广场客户特点，圈层客户则是与全球500强企业，各省市区的龙头企业有着某种程度的联系。有关负责人介绍，中润世纪城写字楼客户群体与东部其他区域同类项目不同，作为配套较为成熟的CBD区域，该地区为入驻企业领导员工提供了办公与生活相结合的良好条件。与一些老的国有企业为主要客户群的写字楼不需要更多的生活配套相比，前者的优势便显现了出来。

而在最新规划的东部CBD区域的启德国际金融中心，依托着经济转型下社会对于服务业的需求，以及区域规划特色，正吸引着银行、保险业的关注，不断进入济南的银行及保险公司将更多地考虑把自己的山东总部搬迁到这里。

据思源经纪对8月份济南楼市分析，公寓、写字楼和商业供销量都有所上升，表明在住宅受新政影响较大的情况下投资热潮逐渐转向公寓、写字楼和商业，预计下一步公寓、写字楼和商业市场将进一步活跃。而写字楼市场在售供应量不足，除银座中心外，多数楼盘处于尾盘阶段，后市潜在供应量较大，且多集中在中部和东部，尤其东部市场竞争将加剧。(楼市记者 田园)

# 不限购，商住公寓受宠



当下，国家对住宅市场的政策限制日趋严厉，居民投资热潮持续降温。但面对通胀下的资金快速贬值，投资商业地产“不限购、不限贷”的小户型公寓成为热议焦点，公寓市场悄然升温。十一期间，记者带你走进目前济南几个独具特色的公寓项目一睹他们的风采。

## 精装公寓最受青睐

公寓产品很多都是年轻人自住或者投资人购买后出租使用，而拥有精装修，配套齐全的公寓产品成为他们心仪的首选。目前，杰正岭寓、海尔绿城玉兰公寓、鲁商国奥城、绿地卢浮公寓、华强公寓都属于此类产品。

鲁商国奥城在前期推出loft产品后，又推出起价在11800元/㎡左右的精装小户型，颇受投资者欢迎。而杰正岭寓属于旅游路板块唯一的一个36-75㎡的公寓产品，精装、地暖、双气、冰箱、微波炉一应俱全；超空调远程控制，用手机可以发送指令，回家即可享受凉爽；引进英国净化水系统。据记者了解，这些新技术都是首次在济南地产项目中运用。我想肯定能够得到高

端商务人士和时尚达人的喜爱。十一期间，杰正岭寓接受预约，享受3万抵5万等优惠活动。

## 商铺化公寓

### 再攀投资回报高峰

中国电子信息产业巨头——华强集团开发的华强公寓最大的优势，就是拥有传统公寓无法实现的商铺化功能——产品展示

交易、商务会客和实体店铺等。在整个华强广场中B、C、D、E座为华强公寓，下面就是近6万㎡的专业化的华强电子世界商场。有不少商户没有租到商铺，或者创业型商户无法承担商铺的租金，他们可以寻求电梯直达的楼上公寓来解决办公、展示、经营等多种商务需要。

9月25日售楼处开放当天，就吸引了大批济南投资业界和首置青年们的关注。目前，该项目正式接受预约咨询，80后、上班族、为爱寻找婚房的小两口、注重投资回报的投资置业人士是她的潜在买主。

## 济南再现6字头公寓

“没有卖不出去的产品，只有卖不出去的价格”，目前，在济南一东一西两个方位出现了6字打头的公寓产品，他们就是东部的丁豪广场和西部的绿地卢浮公寓。

24日，以低总价、低首付、高回报率、宜居宜投资，不限购、不限贷为卖点的绿地新里卢浮公馆玫瑰坊，起价6888元/平方米，当天推出143套公寓，成交105套。十一期间，该项目看房有礼，购房赢IPAD。据悉，国庆期间，丁豪广场特惠加推55套新房源，起价6493元/㎡，老带新客户，新客户享8000元优惠，老客户免除半年物业管理费。

(楼市记者 郭强)

## 低总价公寓未开先热

祥泰·汇东国际是刚面世的全新公寓项目，拥有36-85㎡全能小户，位于济南商业金街花园路东首。该项目

# 南益·名士豪庭 7年顶级之作全城首发

——中央阔景豪宅首发仪式暨俄罗斯风情油画展奢华启幕

南益名士豪庭7年顶级之作——中央阔景豪宅，醇藏中央，百般雕琢，样板展示区同步奢华开放，俄罗斯风情油画展暨青年油画家刘艾个人画展也于当天继续展览。这是一场建筑与艺术交融的盛宴，同时也是一次非凡豪宅的惊世亮相。

## 中央阔景豪宅， 创领豪宅新格局

南益名士豪庭中央阔景豪宅首发仪式，以高端形象首次在市场上亮相即惊羡全城。中央阔景豪宅主创团队亲临现场，“空间魔术师”史南桥先生及三益建筑设计院副院长侯建军先生对中央阔景豪宅的“中央级”建筑与“全奢适精装豪宅”进行全面解读。

中央阔景豪宅，270度拥览视野，纯粹私享2万平米水景园林，超过3万余株自然栽种植物，4千平米水域流畅环抱，三面环水，落地瀑布，栖水凉亭坐落其中。本次活动主办方特别选在了样板展示

区举办活动，杭州蓝天园林设计院副院长徐勇平先生对“阔景”园林景观做了一次独到诠释，现场嘉宾在领略绝美水景园林的同时倾听主创团队的讲解，身临其境，感受非凡。而作为主流媒体代表的济南搜房网总经理郝利政先生对中央阔景豪宅充满了期待，并认为其独特的产品价值必为济南市场带来革新力。

享誉俄罗斯的功勋艺术家、俄罗斯国立苏里科夫美术学院大型历史题材工作室教授马克卢申·瓦列里·安纳东列维奇先生及其学生、中国青年油画家刘艾从杨总手中接过聘书，正式受聘成为名士豪庭艺术名誉顾问，同时马克卢申教授也对具备国际化豪宅气质的中央阔景豪宅充满欣赏与惊叹，并即兴为大家带来了颇具俄罗斯民族特色的精彩表演。

风情油画，  
点触俄罗斯不一样的精彩

俄罗斯，一个美丽而又风情的国家，由青年画家刘艾和她的同学及俄罗斯导师共同呈现的俄罗斯风情油画展暨青年油画家刘艾个人画展在名士豪庭会所引起了各界朋友的广泛关注，以油画为我们讲述他们在俄罗斯走过的方，用色彩描绘一个不同寻常的俄罗斯。本次画展在名士会所展出了画作共30余幅，其中不乏其代表作及获奖作品。正如南益地产山东区域营销总监杨总所讲，中央阔景豪宅作为南益名士豪庭7年的顶级之作，7年精雕细琢，仅68席只为名流量身定制，以超越级精装打造。南益地产精选8大国际品牌、10大国内品牌，创领豪宅新格局。名士豪庭秋季新品洪山组团90-135㎡经典房源同步接受预约。

奢华中央阔景豪宅，风情俄罗斯油画展，全新秋季新品洪山组团，南益名士豪庭7年精彩，这只是开始……

11月30日 地址 海蔚店 洪家楼洪翔路22号 88910639 88910677 13176414451

花园小区 67.8万 2.2 74平 2/6F 花园 小户带区	福润康城 90万 2.2 86.61平 14/16F 双气地暖带区免税	海蔚广场 100万 2.2 82平 18/28F 双气 带区电梯	南金福东区 76.5万 2.2 85平 4/7F 双气 先装小房	石桥小区 67万 1.1 84平 4/7F 小房可贷款先装	历城三中宿舍 83万 3.1 74平 9.6F 带户小房
黄台电厂五宿舍 48万 2.1 88平 4/5F 精装双气免税	清泰国际附近售舍 71万 2.2 76平 5/7F 精装 小户带区	南金福小区 79万 3.2 88平 4/5F 精装免税	百花小区 72万 3.1 85平 4/7F 免税 阳光一室一厅	金泰花园 130万 3.2 165平 8/16F 双气三室电梯	化纤厂宿舍 56万 3.0 84平 5/7F 双气精装小房
农干院单位宿舍 89万 3.2 118平 2/2F 双气三室小户	花园小区 36万 1.1 41平 4/5F 带区房带区带户	黄台南路单位售舍 53万 2.2 72平 5/6F 带区单户低	梁府小区 39万 2.1 70平 4/6F 小房包阳台	家和苑 62万 3.2 112平 1/7F 双气精装地下室会所	尚子客单位宿舍 72万 2.1 76平 6/6F 双气单户免税
梁府小区 52万 2.1 60平 1/5F 一楼小房免税	恒泰花园 103万 3.2 110平 3/5F 双气三室带区房	电梯路单位宿舍 45万 2.2 88平 5/7F 精装电梯带会所	澳景新居 77万 2.2 70平 2/6F 双气精装一楼小房	新龙家园 102万 3.1 105平 1/7F 双气单户中建会所	电厂二宿舍 58万 3.1 86平 6/6F 双气24小时热水免税

## 泉城商住公寓展示

项目名称	项目位置	项目物业类型	价格	推荐户型
丁豪广场	工业南路与舜华路交界处	高层公寓	最低价6493元每平方	80、120的两室和三室
新里卢浮公寓	经四路与纬十二马路交汇	精装公寓	6888每平起	38-73平米
杰正·岭寓	旅游路与洪山路路口西北	精装公寓、写字楼、商业	总价39万元起，	36-75m <sup>2</sup> 铂金公馆
华强公寓	历下山大路与解放路交汇处	精装商铺化公寓	每套90万左右	30-60m <sup>2</sup>
祥泰·汇东国际	花园路东首	公寓、底商	待定	36-85m <sup>2</sup> 全能小户