

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,而随着市场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戶销售结合的模式，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锋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间世纪峰项目,则是承袭项目二期中间

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)

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

不限购,商住公寓受宠

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宽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，同时也是又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,4千平方米水域流淌环
抱,三面环水,落地瀑布,洒水
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“润景”园林景观做了一次拙到诠释,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润景豪宅充满了期待,并认为其独特的产品价值必为济南市场带来革新产力。

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·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宅艺术名誉顾问，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地方，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席作为名流量身定制，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……

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 ² 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 ²
祥泰·汇东国际	花园路东首	公寓、底商	待定	36—85m ² 全能小 户

 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 2.5F 洪楼小学学区	福润康城 90万 2.2 85.61平 14/15F 暖气电暖学区有税	海蔚广场 100万 2.2 82平 18/23F 暖气、学区电暖	南全福东区 76.5万 2.2 85平 4/F 暖气免税小房	石桥小区 67万 1.1 80平 4/F 小房可置换免税	历城三中宿舍 83万 3.1 74平 3.5F 暖气小房
黄台电厂五宿舍 48万 2.1 60平 4/F 精装暖气免税	清越国美附近宿舍 71万 2.2 76平 5/F 洪楼小学区中套小房	南全福小区 79万 3.2 80平 4.5F 精装免税	百花小区 72万 3.1 80平 4/F 免税同面积一直可出	金泰花园 130万 3.2 105平 8/10F 暖气三卫电暖	化纤厂宿舍 56万 3.0 80平 5/F 暖气精装小房
农干院单位宿舍 89万 9.2 118平 2/F 暖气三卫小房	花园小区 36万 1.1 41平 4.5F 学区房精装有任	黄台南路单位宿舍 53万 2.2 72平 6/F 两室单位收租	梁府小区 39万 2.1 70平 4/F 小房可包公司	家和苑 62万 3.2 112平 1/F 暖气精装下室凉亭公司	関子寨单位宿舍 72万 2.1 76平 6.5F 暖气学区免税
梁府小区 52万 2.1 60平 1/F 一楼小房免税	恒泰花园 103万 3.2 110平 3.5F 暖气三卫学区有	电惠路单位宿舍 45万 2.2 80平 6.5F 精装暖气凉亭公司	洪楼新居 77万 2.2 70平 2.5F 暖气洪楼一小学区有	新龙家园 102万 3.1 106平 1/F 地下室暖气中室有任	电厂二宿舍 58万 3.1 86平 5.5F 暖气124小时热水有税