

烟台写字楼市场风起云涌

抢好地段,力拼功能和服务

回顾写字楼的发展历程,从最初简单的办公场地,到普通型商务写字楼、综合型商务写字楼,再到现如今甲级、超甲级写字楼……

随着写字楼市场的迅猛发展,其硬件配套设施在不断提升,功能设计也朝着智能化不断迈进,应该说写字楼在市场细分的过程中,一步步走向成熟,主要表现为针对目标客户群而进行的产品设计由同质化、混合型,走向更具个性化的道路,并且根据目标群体的不同需求,诞生了一批新型的写字楼物业。

位置:因为优越,当然价格高

“这里的位置还是挺不错的,地处烟台市芝罘区中心商业圈,市民的认知度也较高。”近日,记者在采访时,租用壹通国际的一家企业负责人孙先生说道,企业的发展需要一个良好的办公区域,他们在壹通国际办公一年多了。据了解,该单位是一家贸易公司,曾经在黄务办公,但是偏僻的位置阻碍了公司的发展。“很多客户还是会从公司位置和环境衡量一个企业的规模和发展。”

据了解,目前烟台市写字楼的租售价格都不等,知名度较高、出租率

较高、位置较好的价格也比较高,目前芝罘区写字楼的月租金多在40元—60元/平方米之间,对于一些规模较大的企业对这样的价格可以接受,但一部分小企业或者刚成立的公司认为价格有点偏高。而物业费根据出租面积的大小不等,但是总体比较合理,各写字楼之间不会相差太大。

“这里一年40多万的租金对我们这样的企业确实有点偏高,但同时也给我们带来了利益,对企业、客户包括员工都影响颇深,相比较而言还是值得的。”孙先生告诉记者。

目前,南大街沿线的住宅价格已在每平方米万元上下,而写字楼的价格则在8000元至14000元之间。而位于莱山区迎春大街沿线的写字楼租售价格则相对较低。有业内人士表示,按照通行的“2倍系数”来看,烟台写字楼的整体价格依然偏低。同地段同品质的公寓价格,是住宅价格的1.5倍,同地段同品质的写字楼价格,是住宅价格的两倍,而烟台写字楼离这个价格还有很大的距离。这表明,写字楼依然有较大的升值空间。



飞龙天润大厦效果图



金长城大厦效果图

竞争:新写字楼更重服务

随着一幢幢新写字楼的拔地而起,烟台写字楼市场正呈现出差异化的竞争格局。

过去,由于供给不足,写字楼只要凭借宏伟的建筑外观、绝佳的地理位置以及气派的办公环境,就能赢取消费者的“欢心”。而现在,越来越多的写字楼开始关注“软件的升级”。这些写字楼新秀们为了在市场中分得一杯羹,更力求尽可能多地为客户提供全方位的商务服务,更人性化的设计理念,当然这种改进表现在外观设计上与硬件配备上。

位于三站科技市场附近的金长

城数码大厦,由电子专业卖场、顶级写字楼两大产品板块组成,为烟台首个高端智能产业综合体,它是将产业资源与房地产相嫁接的一种全新地产模式,依托电子信息产业背景,金长城数码大厦将建成烟台地区首个电子信息产品展示销售、软件研发、企业办公的一体化平台。

对此,烟台世联怡高物业顾问公司总经理夏云波说:“借助电子信息产业优势,还具备产品展示、电子商务、会客接待等商业延伸功能,无形之中倍增写字楼投资价值,实现写字楼的投入堪比商铺的

回报。

而飞龙建筑开发集团销售经理辛燕海介绍说,飞龙天润大厦则内部采用分层空间共享设计,其中,1-2层为金融办公区,3-5层为保险证券,6-26层为办公区,办公内部空间典雅俊逸、宽敞华丽,可以满足会议、休闲、商务洽谈的需求。

有业内人士认为,港城写字楼的竞争已经从单纯的产品竞争进入到一个服务竞争的时代,更加重视软件,强调以客户需求为中心,旨在提供一个低成本、高效率的商务平台。

期待:写字楼能够更强更优

写字楼把大量的企业,资金,人员集中在一起,周边环境、物业管理、交通及停车等问题就显得十分重要。然而,就目前情形看来,港城写字楼市场表现得参差不齐,业主对此反响强烈。

“首先楼道光线太暗,让人感觉比较压抑,”在市区某写字楼上班的曹先生对记者抱怨道。“停车位比较紧张,上班停车是一件很头

疼的事。”在另一栋写字楼里的上班族吕女士则表示,每次上班停车,停车费贵不说,而且很难找到一个停车位。的确,在采访调查中,记者发现,停车难,服务意识达不到业主需求成了港城写字楼市场普遍存在的两大弊病。

不仅如此,“近几年烟台写字楼数量在不断增多,但是一直没有形成一个体系,给人的感觉就是很

杂乱,对人住公司不加筛选,没有市场细分、定位不准确。”某公司负责人向记者表达了他对写字楼发展方向的一些期冀,他希望烟台写字楼市场能够更加规范和系统,不仅为了单栋楼宇的财富增值,而是逐渐形成涵盖多种不同功能要求的城市空间经济带,特色写字楼带动一批特色产业,打出自己的品牌。

投资:首选城市综合体内的写字楼

当这么多形形色色的写字楼项目映入我们眼帘时,投资哪种写字楼更有增值前景?对此,很多购房者有点摸不着头脑。有专家认为,现在最值得留意的是城市综合体内的写字楼。

所谓城市综合体,其英文为HOPSCA,是酒店、写字楼、公园、购物中心、会议中心、公寓等首个英文字母的缩写。一般来说,必须具备上述功能中的3种,才可称之为

真正的城市综合体。这种综合体被称为“城中之城”;而综合体中的写字楼,因为具备完善的配套,更具增值前景。

目前,以将于2014年投入使用的烟台万达项目为例,其倾力打造的国际级5A甲级写字楼产品,全面实现楼宇自动化、办公智能化、通讯传输智能化、消防智能化、安保智能化的国际5A标准,助力烟台与国际接轨,为烟台营造出国际级商

务区氛围。与此同时,新天地部分建筑已经封顶;中粮·大悦城2013年建成使用;华润中心也正在征迁……

有专家称,目前烟台市正处于商业快速发展阶段,在此阶段城市综合体的广泛崛起将对改善烟台商业地产和商业经济格局将发挥积极作用,而由它们所引领的全新居住方式也将带给港城人更丰富的生活体验。



中粮·大悦城效果图