楼市中考

数学篇

写字楼供应足 成交稳

在楼市硝烟滚滚的战场上，住宅大军占了主角，但城市建设发展和形象提升离不开高端商务办公的开发扩容。近几年，济南高端商务办公发展迅速，随着地标式建筑绿地中心的封顶，济南高端商务办公又迈上了一个高台阶。

以绿地中心、世茂国际广场、华强广场为代表的市中心高端写字楼上半年受到市场的追捧，销售有所增长；而位于奥体片区的写字楼群则是济南新建写字楼最大的集群区域，在鲁商国奥城、黄金时代广场、天业龙奥天街、龙奥金座等写字楼产品的带动下，占领了写字楼市场的半壁江山。

绿地中心实景图

上半年写字楼供应充足成交稳定

据世联怡高数据统计显示，2013年1—6月，济南写字楼产品供应一直保持平稳态势，唯独6月份供应达到高峰23.03万平米。总体来看，2013上半年写字楼产品月均供应量16.56万平米在较高的水平，6个月的月均成交量1.05万平米，成交均价11346.5元/平米，整体市场成交成平稳态势，单月的成交量和成交价格都在平均值附近，没有太大的起伏。市场成交以整层或半层销售为主，成交量较大的写字楼产品区域较集中。

相比去年同期，今年上半年的写字楼市场供需都大幅提升，主要得益于上半年房地产市场整体回暖，市场大环境不断改善，写字楼市场也随之有了较大的改观。据了解，上半年写字楼市场放量较多的依旧是奥体板块，随着天业龙奥天街的入市，奥体片区写字楼供应量再次刷高。从六月世联怡高统计数据来看，奥体片区供应量达到13.88万平，占到市场总供应的比例超过六成。

高端品牌写字楼受热捧

纵观上半年济南写字楼市场，一些高端品牌写字楼受到了市场的热捧，300米济南第一高绿地中心的封顶，无疑是济南房地产的一个历史性时刻，也是济南高端写字楼产品的一个拔高之作。据了解，绿地中心连续开盘两次，热销十亿元，均价每平米22000的价格成为济南标杆，但依旧受追捧。除了金融机构，韩国三星、美国宝洁公司以及一些能源巨头也早已入驻绿地中心，还有一些私人银行理财、珠宝私人订制等高端现代服务业务也选择落定绿地中心。同在一条南北线上的世茂国际广场则以其独特的中心位置受到了众多品牌企业和投资者的热切关注。

而位于山大路和解放路交叉口的华强广场成为了区域内写字楼产品的翘楚，目前已有中国银行、中国电信、京东、新浪乐居、中国健康产业集团、三星电子等企业入驻。据悉，华强广场写字楼高度达160米共33层，拥有17.5米挑高大堂，3.9米标准层高及7.8米高国际会议中心，受到了众多企业总部基地的青睐。在东部的黄金时代广场，记者了解到，项目2013年上半年销售面积约1.2万平米，成交均价在11500元/平米左右，上半年销售金额达到1.3亿元。据了解，项目20层以下的房源已经销售逾80%。业内人士表示，奥体片区的高端商务集群效应大力助推了区域的共同发展，随着，黄金时代广场、鲁商国奥城、成城大厦等写字楼的投入使用，片区商务氛围逐渐浓厚。同时，区域内海信龙奥九号、天业龙奥天街、龙奥金座以及即将面市的华创观礼中心等写字楼产品的陆续推出，将推动奥体片区写字楼产品再度升级，惹火区域市场。

（楼市记者 葛未斌）

商业市场陷入低迷

上半年仅成交7.25万平方米

2013年上半年济南商业市场供应总量21.2万平方米，成交7.25万平方米，相较于同期火爆的住宅市场而言，济南商业市场整体呈现出持续低迷的态势，住宅同商业的市场表现两极分化日趋明显。

上半年商业市场持续低迷态势

据同筑(中国)研究机构数据统计显示，2013年上半年济南市销售型商业供应面积为14.72万平方米，较去年同期同比下降17.54%，较去年下半年环比下降21.87%；而从市场成交方面来看，2013年上半年济南市销售型商业成交面积为7.25万平方米，同比2012年上半年商业成交面积7.4万平方米下降2%，环比2012年下半年商业成交面积为8.41万平方米减少13.8%。

从济南商业项目成交面积榜单来看，位居前十名的商业项目依次分别是：卓越·时代广场、保利中心、鲁能领秀城、诚基中心、恒大雅苑、重汽翡翠郡、玉兰广场、泉景天沅、波斐历景、杰正山山山，成交总量达2.78万平方米，占上半年商业市场成交总量的38.3%，其中纯商业项目占据四席，社区底商占据6席，成交面积分别为1.98万平方米和1.8万平方米，基本持平。

山东财经大学山东省房地产业发展研究中心副主任孙大海告诉记者，济南一些大盘底商的销售比较乐观，但随着房价的上涨，对于开发商来说潜力较大的底商产品并不急于出手，而商业产品相对集中的商业综合体开发周期相对较长，这是导致上半年商业市场低迷的一个因素，而从大的市场环境而言，整体经济下行压力增强、市场“钱荒”以及网购对传统商业的冲击等导致投资者对商业市场的前景愈加谨慎，这也对商业市场的不景气产生了一定的影响。

下半年多项目入市，或掀置业潮

相较于上半年，下半年济南商业市场不仅会有三箭瑞福苑、和信城市广场、三庆青年城、金光旺角、银丰联荷广场等众多商业项目加推，更有像建邦CCPARK、中海环宇城、明湖广场、绿地国际花都等众多纯新商业项目入市，新一轮的商业置业热潮或将在下半年集中爆发。

据了解，位于八一立交桥西，紧邻经十路的三箭瑞福苑临街商铺以其优越的地理位置和商业资源为济南市民所熟知，而近期入住其项目的华联超市经八路店即将开业又将再次聚焦众多投资客的目光；位处明湖西路、经一路、纬一路、馆驿街交汇处的和信·城市广场项目，凭借着无与伦比的地理位置，成为济南新商业时代名符其实的财富宝地，下半年项目也将借助轻轨契机推出更多优惠；地处文化西路商圈，正在建设中的建邦CCPARK购物中心，以城市中产阶级及以上人群为核心消费客群，以艺术、自然、生活为主题，主要强调消费体验感，目标成为都市人群约会、交友、聚会、购物的最佳消费地，尚未面世便已受到广泛关注；同样作为纯新商业项目，位于经一路与顺河高架交汇处西南角的银座·好望角项目，是由写字楼、商业组成的小型商业综合体，预计也将于下半年入市。

建邦CCPARK购物中心招商经理郗洪丽告诉记者，无论是从资金积累还是投资者的时间精力来说，投资者更加倾向在下半年入市，尤其是在金九银十的黄金时间，而众多的商业项目选择在下半年加推或开盘也有这方面的考量，下半年济南商业或有较大幅度的提升。

（楼市记者 田晓涛）

文化西路旁综合体项目建邦CCpark即将入市

2013上半年济南销售型商业项目销售面积排行

排名	项目名称	销售面积（万㎡）
1	卓越·时代广场	0.67
2	保利中心	0.59
3	鲁能领秀城	0.52
4	诚基中心	0.49
5	恒大雅苑	0.47
6	重汽翡翠郡	0.25
7	玉兰广场	0.23
8	泉景天沅	0.20
9	波斐历景	0.18
10	杰正山山山	0.18

数据来源：同筑(中国)研究机构

编辑：陈晓翠
组版：冯启韫