

济南写字楼租金水平整体偏低

近几年来,随着住宅“限购”政策的全面推进,投资者对房地产的关注逐步由住宅市场转到商业地产市场。而随着宏观经济以及城市产业布局的影响,济南市的写字楼一直保持较快的增长。

统计数据显示,2013年上半年济南市写字楼供应量一直维持在相对较高的水平,月平均供应量约为15万平方米,业内人士分析认为,今年下半年济南的写字楼供应量仍将维持这一高位。而同期写字楼租金市场各板块区域差异较明显,整体处于较低水平。

销售市场成交稳定 奥体板块成新亮点

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年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。

从板块分布来看,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



摄影/尹成立

的人市,奥体片区写字楼供应量再次刷新。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。

据了解,2013年写字楼市场预计有12个新项目入市。按各项目计划推盘量来推算,新增供应将超过70万平米,较2012年39.84万平米的供应量增加75%,或创历史新高。2013年东部奥体板块预计将有5个项目推出新房源,该区域作为济南新兴商务区,将成为济南写字楼市场的一大亮点;同时绿地中心、祥泰广场等项目写字楼的入市,也将为济南西部、南部市场注入新的活力。

租金市场整体偏低 区域差异明显

据中原数据统计显示,目前济南在租写字楼产品等级多为乙级或丙级,租金水平在1.3—4.5元/㎡·天,项目所在高新区板块租金在1.3—2.5元/㎡·天;在租写字楼项目入驻企业除山大路板块行业聚集明显外,其余板块并无明显区分。

其中,高新区板块在租写字楼,租金在1.3—2.5元/㎡·天,多为较新写字楼项目,以网络、通讯行业的中小型企业为主;泺源大街板块写字楼项目,大多属于早期开发,产品

等级较低,租金集中在2.8—4.5元/㎡·天,以外企和知名企业办公为主;山大路板块写字楼项目,租金集中在2—2.2元/㎡·天,区域属于电子产品专卖市场,入驻企业多为通讯、网络公司等中小企业;以中润世纪广场、东环国际广场、三威大厦等为代表的二环东路板块,在租写字楼租金在1.6—3.5元/㎡·天,中润世纪广场项目产品等级较高,以大企业为主。

长期从事写字楼市场研究的中原地产朱经理告诉记者,相较于一线城市比较成熟的写字楼市场而言,济南的写字楼租金市场整体处于偏低的状

态,随着越来越多的大企业和外企进入济南,越来越多的写字楼项目更加倾向于出售,对于投资者而言购买相较于租赁,购买更具有投资价值。

以绿地中心和世茂国际广场为例,作为写字楼中的“战斗机”,绿地中心和世茂国际广场的价格明显高于其他普通写字楼。绿地中心,200—2000平米商务空间,均价22000元/平米。世茂国际广场写字楼价格均价也在21000元/平米。而数据显示,今年6月份济南写字楼的成交均价为11506元/平米。两个楼王的价格几乎高出均价一倍,却也都取得不俗的销售业绩。

(楼市记者 田晓涛)

投资指南

写字楼投资如何变身“摇钱树”

随着住宅楼市场的持续升温,写字楼也逐渐成为房地产市场热点。近几年,写字楼市场发生了质的改变,品质以及物业形态都得到了提升。写字楼投资可以说是个人投资的“新金矿”。但是,目前写字楼的参差不齐,如何进行投资成为不可忽视的问题。

算好投资回报率

写字楼虽然会有较高的投资回报率,但同时,由于写字楼投资总价高,变现期长,对于投资者来说就需要理性地分析,谨慎投资。每个想投资写字楼的人,可能都会问到哪个区域最容易升值,固然,升值潜力很重要,但业内专家提醒:投资者在投资写字楼的时候,还是应该首先从个人的资金情况而选择,首先确定自己能买得起什么价位的写字楼,之后再在这个价位区间内选择投资环境相对较好的写字楼,在这个过程中,投资回报率是一定要注意的问题。那么如何计算写字楼的投资回报率呢?根据现在通用的计算公式:购入再出租的投资回报率=月租金×12(个月)/售价。例如,现有一处写字楼,面积约110平方



米,单价约为7000元/平方米,根据此处写字楼周边的物业分析得知,月租金约为4000元,计算得知,此处写字楼的投资回报率为6.2%。投资者可以根据投资回报情况,控制自己资金流。

地段物业是关键

目前,投资写字楼的队伍不断壮大。随着近几年房地产市场的发展,一些中小企业主看到了投资写字楼的好处,开始尝试自己购买写字楼的越来越多。如今,投资写字楼的有这三类人群:想改善办公环境的公司;中小企业主;纯投资者。

业内人士认为,写字楼投资特别要看准其地段价值,尤其要注重该地段的发展潜力,诸如其今后是否会有更多的商业房产出现在周围。对于纯投资者而言,其不仅要考虑写字楼是否租得出,还要想好要

租给什么人。另外,写字楼所处的交通位置及便利程度也尤为重要,如果地理位置偏远,交通不方便,相对来讲就不适宜投资。如果写字楼周边交通线路发达,价位又合适,那就可以投资。作为投资型物业,写字楼的增值、保值要通过物业管理服务来实现。物业公司管理的好坏,直接决定写字楼的用水、用电、垃圾清运、以及车位等问题。因此选择投资写字楼时,调查物业公司的管理情况亦不容忽视。除此之外,写字楼所拥有的停车位多少也很重要。

在投资写字楼的同时也要预测投资风险。甲级写字楼与住宅都可以进行投资,但因为两者功能属性不同,所以在写字楼出租情况不好的时候,只能闲置,而住宅却可以自己住。因此,投资写字楼也要承担相应的贬值风险。

(楼市记者 杜壮)