



济南写字楼高度不断刷新。 尹成立 摄

# 地标写字楼成济南新名片

代表城市名片的，多是地标写字楼。上海陆家嘴片区写字楼林立，让整个浦东成为上海的城市名片，广州珠江新城也以大面积的超高层高档写字楼，重新定义城市形象。在济南，300米绿地中心刷新高度，山东高速广场的完美设计在山东省第十届艺术节中大放光彩，即将启动的恒大国际金融中心、齐鲁之门等高端写字楼之作，也将成为济南新的城市名片。

## >>地标提升区域价值

地标建筑是一个城市的标志性建筑。对于地标而言，需要拥有完美的设计，独特的文化表达方式，还需要拥有绝佳的地段和完善的配套。每一个国际都市，都必然拥有一座令人仰望的城市地标，每一个地标，又必定在推动城市形象与经济发展中拥有举重若轻的地位。以上海环球金融中心所处

的陆家嘴为例：在世界最高的平顶式大楼——上海环球金融中心交付使用后，与毗邻的金茂大厦一起成为了上海的新地标，直接吸纳世界各地的金融资源迅速聚集陆家嘴，再一次推动了浦东新区的开发建设。而在济南西部新城的规划出台后，达到560米超高层建筑的恒大国际金融中心、极富特色

的齐鲁之门，与即将完工的山东高速广场等地标写字楼组团，吸引了大批国内一线地产商入驻开发住宅项目，不少在西城购买住宅的购房者坦言：西城的规划更具现代化，将来地标写字楼的入驻，可直接带动片区升级，在西城的生活质量也将大幅提升。

## >>世界级企业钟爱地标写字楼

今年，位于济南共青团路的300米第一高楼绿地中心封顶开盘，在短短几个月的时间内，热销十几亿。绿地中心的项目负责人告诉记者：“绿地中心30层以下的写字楼今年已基本清盘，入驻企业主要为金融机构和世界500强企业。”而在国内一线城市，地标写字楼也往往成为了世界500强企业和跨国企业的心仪之地。对

此，业内人士认为：对于看重品牌形象的知名企业而言，地标写字楼的建筑形象和完美配套，往往与一流企业的形象相匹配，能充分展现企业实力。事实上，如果说商圈效应、地理位置、物业服务、配套设施是一流企业们选址的硬标准，那么，“地标”则是他们的软标准。因为，对于一流企业而言，公司地址已经成了日常交

往中的身份符号，地标性建筑的选择，可增加合作伙伴及客户信心，对于公司的业务发展有着正面的帮助。正是因为绿地中心不仅拥有济南第一高楼的高度，还拥有第一层11.4米超豪华大堂、270度视野的宽视办公、26部6米/秒的电梯等优质配套，迎合了一流企业的软标准需求，才有了绿地中心的热销。

## >>地标写字楼造就“售价地标”

如今绿地中心的写字楼产品均价已高达22000元/平米，以整层2000平米计算，一层的价格近5000万元。而在济南写字楼相对集中的奥体片区，写字楼价格区间大致保持在11000—14000元/平米，普通写字楼有的甚至低至8500元/平米，与济南绿地中心相比，售价相差1万多元，绿地中心造就了济南写字楼名副其实的“售价地标”。

而在广州珠江新城，近五年来，每年都有两栋以上面积超过2万平方米的写字楼被企业大宗买入，不少优质写字楼在正式上市前已被大企业提前锁定。来自戴德梁行的统计数据表示，2013年，珠江新城写字楼的平均月租金是169元/平米，成为广州写字楼最贵价的板块，且销售情况持续向好。

“地标写字楼的租金是整个写字楼市场中最高的，正是

这样直接的利益保证了地标写字楼高售价热销。”某知名房地产研究机构的业内人士告诉记者：“如今绿地中心的销售仍十分火爆，其中不乏有整层及数个整层购买的‘超级大户’，大宗交易频频出现。如此高端、货值如此之高的顶级写字楼出现这种疯狂的确是有里程碑式的意义，或许济南高端写字楼市场从此被改写。”

(楼市记者 韦超婷)

## 济南150米以上写字楼(部分)

排名	名称	高度	所属区域
1	恒大国际金融中心	560米	槐荫区
2	济南绿地中心	301米	市中区
3	汉峪金谷主楼	278米	高新区
4	国际孵化园主楼	220米	高新区
5	山东高速广场2#塔楼	200米	槐荫区
6	鲁商国奥城5#楼	187米	高新区
7	鲁能领秀城商业综合体	185米	市中区
8	华强国际中心	166米	历下区
9	祥泰广场1#楼	166米	市中区

## 低价写字楼产品入市

## 写字楼“淘金”正当时

较于住宅产品，济南写字楼产品价格一直处于“低谷”状态，同区域中“价格倒挂”现象明显。受传统板块影响，各区域写字楼租金价格也存在较大差距。

## 高价区域现低价产品 写字楼投资空间放大

世联高大数据统计显示，2013年上半年，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，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。

记者调查发现，目前济南最新写字楼集群区域产品价格每平米多在11000—16000元之间，以奥体片区为例，均价维持在13000元/平米左右，同区域甚至还有7000—9000元/平米的产品，价格差距较大。

“刚刚看了位于奥体中路的东都国际写字楼产品，首次开盘价格为6000元/平米，比周边住宅产品低了1500—2000元，倒挂现象明显。如今2个月时间价格已攀至6400元/平米，而且未来R2、R3轨道交通都经过这里，更重要的是，距离济南新东站2公里，升值空间非常大。”一直热衷投资写字楼的田先生告诉记者。

王先生2010年时购置泉城路一写字楼项目，面积为60平米，单价14000元/平米，总房款84万。“如今绿地中心、世茂国际广场起来后，泉城路写字楼单价每平米都超过了2万元，对我个人受益不少。”他表示，当时写字楼的租金在2.5—3.5元/平/天，他以3元/平出租，一年下来租金近6.5万，现在租金价格已经提至4.5元，可收回成本的时间大大缩短，投资效益还算可观。“在济南，写字楼不同于住宅、商铺，投资者较少，购买以自用居多。在自用之余，会考虑出租，投资回报率须以现实租金为基础，在5%—6%之间”，一业内人士表示。

(楼市记者 杜壮)

## 板块租金差异明显

## 配套渐成写字楼“硬件”

济南的写字楼市场有着较为明显的地域差异。记者调查几大写字楼集中板块发现，各区域写字楼的租赁价格相差较大，冻源大街板块租金最高，多为2.8—4.5元/平/天，二环板块附近次之，在1.5—4元/平/天左右，高新区租金水平普遍较低，每平米每天在1.5—2.5元之间。其中二环板块、燕山板块几个写字楼项目的出租都在90%以上。

随着外地企业进入济南以及大量本地企业的崛起，对于写字楼的要求也逐渐升高，品质高、配套全、能够代表企业形象的甲级写字楼越来越受青睐。“近一两年，不少外来企业进驻济南，交通便利、设计新颖、配套完善的写字楼成为他们的办公地首选。”一业内人士说到，即使在济南本地，对于品质写字楼的需求也表现的十分明显，济南西部新建写字楼产品较少，“企业东迁”成为近年常态。部分设计陈旧，配套不足，物业管理和经营都不甚理想的早期写字楼已逐渐面临淘汰，其出租率甚至达不到30%。

也有业内人士指出，如今选择写字楼产品，价格已非第一考虑因素。“写字楼产品的选择相当于改善型住房选择，关注的更多是物业、服务配套等软性因素”，一写字楼项目策划经理说到。她表示，在客群调研中，多数购房者关注的是诸如电梯、物业费、停车位等问题。