

一边是租售告罄 一边却门可罗雀

# 济南写字楼出租市场冷热不均

近年来,济南如雨后春笋般地建起不少公寓写字楼,然而与开发商兴建公寓写字楼的火热场面相比,济南的公寓写字楼租售情况却呈现出冷热不均现象,同样位于解放路和平路商圈,山大路的华强国际广场33层的写字楼几乎售罄,而位于文化东路的某处公寓写字楼的入住率还不到40%。

文/片 本报记者 宋磊 实习生 李娜 王志伟

榜棚街一幢写字楼,日租金已最低降至每平方米2元。



## 山东高速服务区五一假期零事故

本报济南5月5日讯(记者李虎 通讯员张世龙 赵莹) 记者近日从山东高速服务区管理有限公司获悉,今年“五一”小长假期间,山东高速服务区安排专人及时疏导过往车辆,及时处理突发事件,节日期间未发生一起安全事故。

“五一”小长假期间,山东高速各服务区与高速巡警建立联合协作机制,在上下匝道口配备专人负责指挥疏导,及时疏导服务区广场车辆,保证了突发事件的及时、妥善处理。

在保障假日通行的同时,山东高速服务区公司还在服务区超市供应当地特色商品,开设当地名优商品专柜,过往旅客在服务区就能买到当地优质的特产。服务区的餐饮经营方式也由过去的单一自助餐,改变为中外特色名吃荟萃,还新增了自助火锅、各类煲汤等特色餐饮。

在客流量较大的京台高速德州、济南、泰安服务区,山东高速服务区公司还安排专人提供儿童看护服务,为广大司乘人员提供更优质贴心的服务。服务区公厕全部提升为五星级,更换公厕指示牌100余个,清洁专人三班倒,保证了厕所的清洁。

据统计,“五一”期间,山东高速服务区共计为8.9万辆次车辆加油,到服务区就餐5.6万人次,购物人数14.9万人次,实现经营收入2998.5万元,同比增长1.02%。

现象>>

## 济南写字楼已遍地开花

在济南的中心城区,公寓写字楼已经形成一定的规模,泉城路上的天业国际、世茂国际广场,经四路的万达广场、山大路的华强广场、和平路的诚基中心、文化东路的万豪国际……这些拔地而起的高端公寓写字楼,从表面看,将济南的城市品位一下子提升了不少。

然而写字楼遍地开花仅仅是表面现象,实际上在租售环节,济南市面上的公寓写字楼却呈现出一种冷热不均的现象,根据山东省科学院战略研究所吕兆毅教授的计算,济南现有写字楼体量大概需要20年才能消化完。

5日上午,在和平路商圈的某处大型公寓写字楼前,许多一层的商铺都空置着,人气并不是很旺。一家超市的老板对记者介绍说,相比两年前,每年的租金

由5万涨到了6万,“这里的人气不是太旺,像我们这种小买卖,只够勉强回本。”

同样的情形也出现在文化东路的某公寓写字楼,据知情人透露,该处公寓写字楼的入住率还不到40%。而在榜棚街上的另一栋大厦,一共18层,每层面积2000平米的写字楼仅仅入住10余户商家,以致该大厦的日租金已经降到每平方米2元。

相比于上述三处公寓写字楼的略显“萧条”,位于山大路的华强广场则表现出“繁华”的一面。据华强广场工作人员高女士介绍,现在华强广场33层的写字楼几乎已租售完。

另外,泉城路的天业国际的人住率也比较可观,在该写字楼租住3年的商户王先生告诉记者,整栋楼现在仅剩不到10间正在对外招租。

探因>>

## 配套设施关系招租成败

据不完全统计,济南在售与在建的公寓写字楼面积有近500万平方米,但作为一个二线城市,济南对公寓写字楼的需求短期内看不到同比增幅,供大于求,并不具有太大吸引力。

记者了解到,目前济南市面上大多数写字楼仅在硬件标准和功能设计就达不到要求,其运营和管理理念及服务更是差之甚远。

“车位不足,隔间空间太小,外面配套设施不完善,物业费太高,公摊面积大等都是造成这里公寓写字楼被闲置的重要原因。”和平路某公寓写字楼的一家房地产中介负责人说,“房产证上写着32平方米,但是实际使用面积连10平米都不到。”

该负责人说,“公共走廊、电梯、大厅、保卫室都算在公摊面积内,顾客一看就不想买。”文

化东路上的一处公寓的住户加上逛街的人可达5000人,但是那里一共只有几个洗手间。

而据华强广场工作人员高女士介绍,由于山大路商业气氛比较浓厚,另外交通便利,基础设施完善、车位充足,给租户、顾客提供了极大的便利,招租困难就相对较小。

吕兆毅判断,目前济南写字楼供大于需的局面基本形成。“城镇化快速发展带动了住宅地产的井喷,这无形中造成对商业地产的盲目乐观,认为商业地产也会和住宅地产一样抢手,所以大家一哄而上。”

吕兆毅提醒说,写字楼遍地开花有助于提升城市形象,彰显城市品牌,适度超前规划并非不可取,但一定要考虑经济发展趋势和市场变化,否则会不可避免遇到销售难题。

### 齐鲁晚报 分类广告

0531-85196183 85196489 85196199

地址:济南市经十路16122号山东报业大厦2楼分类广告部

<b>综合招商</b> <b>◆招各地配送加盟商</b> 山东海红15269291061 <b>◆厂家放活05374655598</b> <b>◆寻灯具加工05374403008</b> <b>◆中药治疗高血压糖尿病</b> 招代理15266839111 QQ490306169	<b>扑克麻将</b> <b>★认普通牌器13280025880</b> <b>★扑克变牌具13173037333</b> <b>★牌具新产品13791149993</b> <b>★透视仪13290322083</b> <b>招生培训</b> <b>◆德王扒鸡熟食18266131215</b>	<b>酒水招商</b> <b>★泸州老窖免费铺货</b> 赠车053187952519 <b>★低价白酒厂家招商</b> 铺货送车053185063069 <b>★绵竹贵和酒铺货赠车</b> 053187910009	<b>教育招商</b> <b>◆聘招生代理</b> 0531-86323488 <b>公告</b> <b>◆庆云东方希望饲料有限公司原始合同章遗失,声明作废,特此公告</b>	<b>挂失</b> <b>◆山东思必得生物科技有</b> 限公司 代码证正副本 771034663挂失 <b>◆周国栋执业药师注册证</b> 372207010255挂失 <b>◆杨海身份证</b> 371302199610083419挂失	<b>◆挂失阳县蒋集建筑安装</b> 工程公司安全生产许可证副 本丢失,编号: (鲁)jz安许证字 [2005]090134-01 声明作废 <b>◆孙兰亭执业药师注册证</b> 正本371100060020挂失	<b>◆山东鼎力担保有限公司委</b> 失《融资性担保机构经营许 可证》一份正本编号 00041030机构编码鲁 132010039004现声明挂失 <b>◆郭秀华2014年4月丢失医</b> 师资格证证书编码 19993711370521500529402 声明作废
<b>山东中医药大学</b> 保健按摩培训班招生: 针灸、推拿、足疗 0531-82622187	<b>赢义投资</b> 各类项目融资借款,200万起贷, 个人企业均可办理400-023-1300	<b>乙脑后遗症药物招商</b> 0531-84809726 13655410560	<b>拉拉卡pos机+开店宝招商加盟</b> 赚钱的好工具!高利润 高回报! 加盟电话:15588807776、15588807778	<b>诚招各市、县招生代理</b> 正规、专业招生代理公司,与多 家正规医院合作,公司给予支持 与帮助。合作共赢。咨询电话: 0531-87166290 18766179953	<b>经常吸烟,喝莱阳梨芝茶!</b> 源自1369年 中国唯一润肺绿茶 招商电话:0531-66900120	<b>广通速递</b> 5月14日领取“全国快速证” 招省、市、县合作商0531-89605986/87/89
<b>五粮液福喜迎门酒</b> <b>特惠招商</b> 您要发财吗?您要出人头地吗? 那就请加盟五粮液股份公司福喜迎 门酒!该酒品质优异,是中国酒协 特别推荐产品,尤适婚嫁寿宴喜庆 宴。价格低,利润高,央视网热播 “福喜迎门”微电影喜剧片及赠车、 广告费、业务员工资等市场支持, 特惠征县市级以上总经销商! 网址:www.wlyfym.com 加盟QQ:153815898 028-68988888 18811182888	<b>开民间“银行”当银行“行长”</b> 上海网联(互联网金融机构)招济南 市区及全省各地、县加盟商山东加盟热 线:400-634-1888	<b>快速办理POS机</b> 诚招各地代理商 招聘业务员 18765817777	<b>中天万运 快递物流</b> 招山东省、市、县级加盟商 电话:0531-58662369、400-0056-001	<b>山大总裁俱乐部</b> 邂逅智慧女神机遇财富 86673666	<b>高新技术畅销产品</b> <b>投资金属纤维项目见效快</b> 金属纤维是现代工业材料中一种新型的高科技产品。由于其金属特性具有良好的导电、导热、高强度、高弹性、耐磨防腐、耐高温、防辐射、防静电及屏蔽等功能,使金属纤维系列产品在石化、航空、环保、制药、纺织、汽车等各个领域得到广泛应用。我单位依托重点知名院校雄厚的科研实力,专业研究开发经营的金属纤维系列产品通过了国家主管机构检测,被中国中轻产品质量保障中心评为“质量、信誉双保障示范单位”重点推广单位。本项目投资小、产值高、见效快、市场广阔,具有较高的经济效益,短期内可收回成本。 投资条件:设备投资40万-70万元;流动资金10万元;厂房200㎡;电力30千瓦。 服务内容:1、负责技术培训;2、负责产品销售及提供原料;3、负责指导建厂,可尽快收回投资。 合作方式:1、项目转让;2、技术参股。 我单位真诚欢迎有实力的单位、个人亲临考察洽谈。 电话:0551-62900091联系人:丁工13956007911 单位地址:合肥工业大学	
<b>金融世家豪丰投资</b> 各类大小项目融资贷款, 三百万起贷,地域不限,企 业,个人均可,手续简单、 放款快。 咨询电话:028-68803888 成都锦江区新光华街7号47楼	<b>大众报业集团护卫队招工启事</b> 大众报业集团护卫队由省公安厅批准建立,现因报 社发展需要招收年龄17-24岁护卫队安全员。 月薪2000-2200元,有“五险一金”,免费住宿。 另招部分45岁以内的下岗职工,月薪1700-1900元。 报名电话:0531-85196415, 15853111320林先生、 13869188576王先生、 地址:济南市经十路16122号。本广告长期有效。 乘车路线:长途汽车站坐BRT1号线转BRT2号线、火车 站坐K51路公交车到科院路站下车即到。	<b>减资公告</b> <b>鼎力(齐河)投资管理中心合伙企业(有限合伙)(注册号</b> 371425300003142)经2014年4月17日股东会决议,拟向公司登 记机关申请减少注册资本认缴额,由叁亿元人民币减少为壹仟伍佰肆 拾捌万元人民币,请债权人自见报起45日内向公司提出债权债务请 求,特此公告。	<b>天津蓝印户口5月31日正式停办!</b> 权威政策网站 www.hanlinyayuan.com <b>现房就是硬道理,现房才能办蓝印</b> <b>现房33万,5月31日保下产权证</b> <b>开发商签订蓝印协议,不下蓝印全额退款</b> <b>协助办理宝坻一中及市内中学就学事宜</b> 翰林雅苑 蓝印户口的明智选择 <b>400-662-9978</b>	<b>筋骨堂</b> <b>创业好项目</b> 中医骨健康全球连锁领导品牌 国家商务部特许加盟连锁企业 非物质文化遗产保护传承项目 百年老店,全球近千家实体店 加盟热线:4006877908(来电有惊喜)		