

写字楼市场现“马太效应”



▲济南第一高绿地中心预计今年底投入使用

核心区域带动写字楼价格

绿地中心作为济南目前最高的超高层写字楼,地标效应带来的热销凸显。从2013年3月推盘入市以来,30层以下5万方的面积已经以20000元/平米的均价全部售罄。据了解,目前在售的绿地中心30层以上的写字楼,售价已经达到了25000元/平米,是目前济南市场上售价最高的写字楼项目。而在2月底的开盘中,绿地中心一天便销售了8000余平米。同样位于泉城路核心商圈的世茂国际广场写字楼产品,售价也已经达到了2万元一平米,在世茂百货与世茂影城试营业后,近期销售表现良好。

位于市中心热门区域的写字楼产品,仍然处于供不应求的状态,而非中心地段的写字楼,却开始面临着价格涨不上去,销售困难的局面。在济南写字楼最集中的奥体片区,大多数写字楼的售价仍保持11000—12000元/平米,且从去年至今未有明显的价格涨幅。西客站片区及其它零星片区的写字楼售价,仍然保持在8000元/平米左右的均价。业内人士告诉记者,受区域人流的影响,商业包括写字楼仍然热衷于往市中心聚拢。但是市中心价

格往往较高,而且拆迁、征地都较新区困难,因此没有太多新的商业供应,写字楼产品处于稀缺状态,自然价格较高。据世联怡高的数据显示,近年来济南写字楼的供应量一直处于供过于求的状态,且库存量一直在上涨,库存比已经达到了11:1。

超高层写字楼为售价增色

作为300米济南第一高楼,绿地中心的设计规划由828米高的世界第一高楼迪拜哈利法塔原班设计人马美国SOM公司亲自担纲,其摩天商务办公更是引入省内首家超五星级奢华精装。购买了绿地中心4个整层的李先生告诉记者,他所在的公司业务遍布全球十余个国家,之所以选择绿地中心作为办公地点,是因为绿地中心已经超越了单纯的商务办公的意义,“我们在选择办公场所时除了会注重办公形象外,还注重其资产的增值。绿地中心是济南第一高楼,又处于济南最核心的地段,是济南的新名片,具有不可替代性,很值得投资。”

而位于东部和西部的写字楼产品,多为甲级写字楼,但是特色却相对较少。“加入特色元素的写字楼产品成本也会相应增加,在

2013年,绿地中心、世茂国际广场等超高端写字楼入市,让济南写字楼市场的成交均价由年初的10100元/平米拉升至年末的10991元/平米,上升幅度为8.8%。而集中在济南奥体片区的写字楼,因其供应量大,售价基本维持平稳。随着商服用地持续供应,预计2014年,写字楼的新增供应量仍将达到50万平米,库存量约为14万平米,同比上升60%。已经进入高库存时代的写字楼市场,“马太效应”将会越来越明显。

售价竞争明显的区域,开发商为了节约成本,降低价格,往往不愿意加入太多的附加成本。”该业内人士表示,正是因为这样,好的写字楼项目售价越来越高,而普通写字楼售价涨不上去,销售仍然不好。

租金与售价相匹配

按目前济南写字楼租金情况来看,泺源大街、山大路板块等写字楼产品的出租率都达到了70%以上,有些硬件设施好的写字楼产品,出租率接近100%。其中,泺源大街板块租金最高,每日的租金均价达到了3.8元/平米,而奥体片区的写字楼日租金仅为2.3元/平米,租金的价格也与目前写字楼的售价相匹配。该业内人士告诉记者:“租金的水平,主要是受到市中心距离、商业商务氛围的聚集程度等因素的影响,像绿地中心、世茂国际广场这样的写字楼,周边商业氛围浓厚,根本不愁租客,自然未来的租金也会越来越高。而像奥体片区的写字楼,因为库存太大,有些写字楼的出租率仅为30%,而且平均租价也涨不上去,马太效应越来越明显。”

(楼市记者 韦超婷)

一马当先



万象新天 天鸿地产
中国海外生活社区 与你分享美好未来

名人进名校

Oversea-style Dwelling District

给孩子最好的教育

庆祝

4.12 “中华文化小使者出访新西兰首发仪式”圆满成功

走出国门,全球舞台之上,开拓孩子视野,出访新西兰,献唱悉尼歌剧院。



庆祝

4.13 “央视主播郎永淳走进万象新天新书思享会”圆满成功

走进名校,让孩子与名人面对面,聆听名人成长之路,接受素质教育成长。

恭贺郎永淳先生被聘为历城二中万象新天分校名誉校长。



5000亩醇熟教育大盘,6600元/m²,景观楼王火爆热销

vip. 8882 9999

项目地址:济南市历城区工业北路东段 / 投资商:山东天鸿置业开发有限公司 / 开发商:济南天鸿房地产开发有限公司