

# 写字楼市场现“马太效应”



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。

## 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,目前正在建的绿地中心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

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)




**万象新天**  
 中国海外生活社区


**天鸿地产**  
 TENHONG LAND  
 与您分享美好未来

# 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。

OVERSEA-STYLE DWELLING DISTRICT

**5000亩醇熟教育大盘，6600元/m<sup>2</sup>起，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

本广告图文仅供参考，不作为合同要约，最终解释权归开发商所有。济建预许：2013178号