

写字楼市场供应下降 区域发展不均

济南目前在售写字楼主要为润阳大厦、齐源大厦、明湖湾开元广场、燕山盛世峰上、中铁会展国际等项目,总体供应量在10万平方米左右。如燕山盛世峰上,在产品上规划为48-141㎡自由空间和1390㎡整层办公,明湖湾开元广场正在推出的是一期三至五层生态型写字间。总体看,济南写字楼市场整体出现发展不均衡的态势,除市区老写字楼外,随着奥体中心片区周边规划及未来发展的不断成熟,该区域将崛起的写字楼板块。

供应稀缺 价格上升

据合富辉煌山东数据库最新数据统计,三月份济南写字楼没有新的供应量,成交总量为2.5万平方米,除市区好地段个别楼盘成交上升,成交面积1.2万平方米外,随着区域总体写字楼供应量下降,各板块成交量均有一定幅度的下降。从销售价格看,销售均价也没有太大的变化,如目前在售项目齐源大厦、天业国际等,价格在每平方米14000元左右。专家预计在未来两三个月银座中心和燕山盛世的写字楼产品即将上市,市场供应量将有所增加,在售项目和在售供应量稀缺的现象将有所缓解,写字楼均价将由于新增项目的带动有所上升。

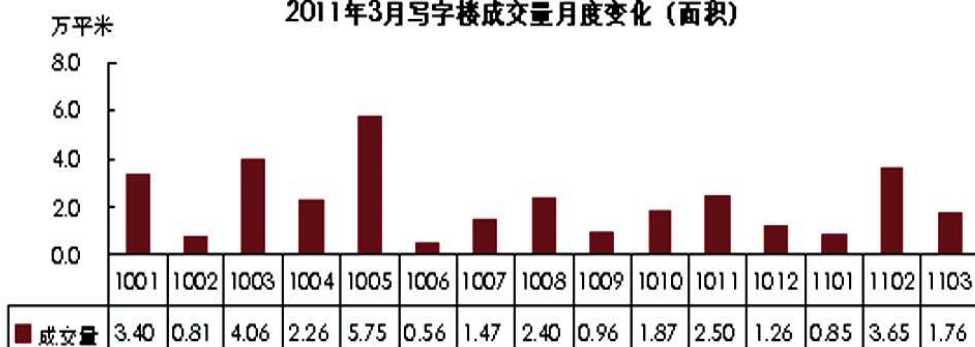
四月份市场不会出现较大波动,整体态势将继续平稳运行。

投资写字楼切勿盲目

新政下投资者的方向由住宅转向了商业地产的投资,而相比于住宅投资,写字楼市场的投资专业性更强一些,对此专家提出了几

点忠告,第一就是不要期望一个商业不发达的城市拥有旺盛的租赁市场,第二要选择经济热点板块,第三是精确计划入市时机。其次就是尽量选一手物业。对于经济不够发达的城市来说,需求本身就很小,再加上打理困难,长时间的空置几乎成为必然,盲目在内地二三线城市购买了写字楼的投资客,很多两年之后都还需要自己亲自支付物业管理费。而同一城市的不同区域经济发展水平往往有着很大的不同,就算是在一线城市,不同的板块之间的租金差别也相当惊人,投资写字楼需要了解城市的发展规划,尽量选择有发展前景及规划支撑的热点区域进行投资。写字楼与商铺虽然同为商业地产,但是在选择进入时机时有很大区别。商铺讲究的是“养铺”,需要一个漫长的逐步成熟的过程,所以商铺租金有每年递增的惯例。但是同一个商务区内如果有多个写字楼同时入驻,这个片区就可以很快成熟起来。若整批写字楼都已入市,甚至已有多家大型企业入驻,这个时候再进入,成本就已经被抬高。为了降低交易风险,新手应尽量选择一手写字楼。若综合考虑升值与租赁两个方面,则建议选择三年左右的次新写字楼。(楼市记者 田园)

2011年3月写字楼成交量月度变化(面积)



(数据来源世联怡高)

3月写字楼市场共成交1.76万平方米,同比下降56.7%,环比下降51.8%。下降的原因,一方面是因为写字楼市场可售房源较少,本月也无新增房源,目前市场处于存量消化期;另一方面原因是,有项目上月新推房源集中销售,成交量较大,使得本月成交量与上月相比有所下降,但该项目本月成交量仍高于历史平均水平。除此之外,其他大部分项目成交情况也均好于上。

部分在售写字楼信息

楼盘名称	位置	户型	价格
明湖湾·开元广场	大明湖西南门正对面(趵突泉北路1号)	50-600㎡	18000
鲁商·国奥城	经十路北侧奥体对面	整层销售,单层1500㎡	16800
燕山盛世·峰上	经十路与二环东路交会处	48-141㎡	待定
天业国际	泉城路264号	63-1000㎡	均价15000
中铁会展国际	济南工业南路59号	48-110㎡	均价9000

北京等一线城市甲级写字楼租金将快速上涨

北京有望涨至2000年后最高水平

4月12日下午,仲量联行、戴德梁行发布的分析报告显示,受商用物业投资热等因素影响,一季度,北京、上海、深圳等一线城市甲级写字楼租金快速上涨。

北京:将升至2000年后最高水平

仲量联行董事覃晓梅告诉《第一财经日报》,2011年预计北京还有超过50万平方米新增写字楼供应进入市场。可以预计,未来三季度,写字楼市场租金将快速持续增长,升至2000年后最高水平。

覃晓梅表示,造成租金不断上涨有几方面的原因,其中一方面是因为租赁和自用需求的强劲。“尤其是外资公司需求增加,导致北京甲级写字楼空置率继续下降,第一季度下降至10.9%,环比下降6.6%。其中CBD区域的空置率降幅最大,下降至19.3%,环比下降6.6%。”

“今年全年对北京甲级写字楼的吸纳有望达到90万平方米,其中50%因为租赁,50%因为自用。”覃晓梅则指出,随着写字楼租金的快速上涨,预计今后将有更多外资机构投资者和国内保险公司活跃于写字

楼市场。

上海:大宗物业交易额增长11.5%

数据显示,2011年第一季度上海大宗物业交易额达到105亿元,较2010年第一季度(不包括2010年第一季度凯德置地购买东方海外资产组合的交易)增长11.5%。

仲量联行报告指出,强劲的扩张需求推高写字楼市场净吸纳量,一季度浦西市场的净吸纳量达到43140平方米,较去年同期增长近八成。

受此影响,越来越多的业主利用外资企业纷纷扩张的机会提高租金,推动浦西平均租金上涨至8.2元/平方米/天,环比涨幅高达8.8%,继2010年第四季度后再次刷新浦西自2005年第一季以来单季环比涨幅的纪录。超甲级办公楼市场的租金表现更为强劲,浦西和浦东市场的平均租金环比分别上涨10.9%和4.1%。

深圳:甲级写字楼租金持续上扬

DTZ戴德梁行深圳研究部

发布研究数据显示,一季度,深圳甲级写字楼租金快速上涨,达到每月每平方米152.79元,较去年末上升6.91%。与此同时,一季度深圳写字楼二手成交面积达8.89万平方米,较去年同期高出八成以上。

DTZ戴德梁行华南区研究部主管张晓端预测,在活跃需求的支撑下,2011年深圳甲级写字楼的租金仍将处于上升通道,年内甲级写字楼租金还将继续上涨,直至2013年后年均逾100万平方米的新增供应预计将对租金构成较大压力。