

高端项目受推崇 租金有望上涨

# 写字楼升值空间尚有潜力

专刊记者 夏超

在公寓、商铺、写字楼、专业市场这4种商业地产类型中,市场目前竞争十分激烈,商铺的投资门槛较高。而写字楼针对的客户群最为准确,其定位主要是多次置业、有经验的实力客户。另一方面,烟台写字楼市场尚有大的市场需求。

近日,记者走访部分写字楼了解到相对普通商住两用公寓的专业性,专业写字楼一般围绕商务办公服务,具有专业的商务办公配套设施,商务谈判中心、专业办公安防设施、电脑监控系统、电子巡更系统、24小时维护维修及保安巡逻等服务。标准的写字楼内外形象设计,标准写字楼层高、公共走道宽度及空调、电梯配置。具备星级酒店装修标准的写字楼大堂、电梯厅及公共卫生间设计等。

烟台写字楼的发展趋势如何?以芝罘区为例。芝罘区现有建筑面积5000平方米以上的写字楼34幢,商务建筑面积共计57万平方米,其中已经建成使用的32幢,商务建筑面积48.2万平方米。在建成使用的32幢写字楼内,共入驻企业1300余家,涵盖国际贸易、金融保险、航运物流、装饰安装等各个行业。

据了解,目前芝罘区写字楼的月租金多在30元—60元/平方米之间,记者调查了解到世茂写字楼36.6元/平方米/月、阳光100写字楼为40.46元/平方米/月、市长大厦40元/平方米/月、银都财富中心精装修海景写字楼46.5元/平方米/月、第一大道30元/平方米/月。

伴随着上述综合体项目的兴起,今后芝罘区写字楼市场将更加火爆,租金也有望上涨。当

市场上纯粹的写字楼开始走红,高端项目更受到市场需求的推崇。在烟台,高端写字楼以片区的形式迅速崛起,天鸿凯旋城、壹通国际、金都大厦及世茂一号湾,能够成为地标性建筑的产品。有关人士认为,这些知名的写字楼产品在硬件标准上已经切合了人们的心理,高端写字楼产品正在占据着相当大的主导地位。

目前,市场上许多规划中或者即将上市的城市综合体项目中,也大多包含有写字楼。这些综合体包括总建筑面积约90万平方米的万达广场,总建筑面积达70万平方米的华润中心,以及西至海港路、东至胜利路、南至北马路、北至海滨的中粮大悦城项目等。其高标准、高品质的硬件配套设施,完善的休闲娱乐环境以及永续发展的楼宇技术,将把整个项目打造成一个区域的生活中心,进而带动其写字楼的综合品质。

“目前,南大街沿线的住宅价格已在每平方米万元上下,而写字楼的价格则在8000元至14000元之间。”有业内人士表示,包括壹通国际。价格应在每平方米16000元左右,但从市场来看,写字楼与住宅的价差显然落差很大。这表明,写字楼依然有较大的升值空间。



资料片

## 相关链接:

写字楼分为甲级和乙级写字楼,对于甲级写字楼的衡量标准,主要包括了交房标准、建筑施工、单层面积等方面。

所谓甲级写字楼,实为一种通行叫法,并没有固定标准,在我国现行的建筑设计规范里无法找到这个名词,商合作开发涉外写字楼的过程中,逐步引进并流行起来的词汇。

将写字楼按照其综合实力不同,划分为甲、乙、丙等几个等级。从一般意义上讲,国际上判断甲级写字楼有8大特征:管理国际化;24小时写字楼、人性化、空间的舒适性和实用性、数字化、节能化、便捷的交通和商务化。

每家公司的具体评判标准不其统一,在参照国际化通行标

准的情况下各有自己的一套判别方式,就我国的办公楼市场而言,一般分为高档物业(甲级写字楼)、中档物业(乙级写字楼)、低档物业(丙级写字楼)。而高档物业又可细分为两个部分:顶级和甲级写字楼。顶级写字楼与国际写字楼标准相符,甲级是按照本地市场现行标准划分的。

关键词:基于市场的相对

质量由于写字楼物业在不同的市场各不相同,写字楼的分类标准通常是基于每个市场上的相对质量。其考量标准为以下几部分:楼宇品质(包括装饰标准、配套设施、设备标准)、建筑规模、客户进驻、物业服务、交通便利、所属区位、智能化等10项指标通过综合评定打分后,达到一定分值来判断。

## 合富·观点

●《房产新政下中小开发商运营之道》之合作伙伴篇

# 不容忽视营销的力量

在整个房地产营销过程中,开发商、设计院、建筑商、代理商、银行、广告公司、装修公司、园林景观公司、物业管理公司等,形成了一串息息相关的“生态圈”。他们共同享受、服务于同一市场,共同参与和完成房产的“营销”工作。

营销,是一门技术学问,对房地产市场的楼盘销售来说,更应如此,开发商需要的是一支有战斗力的营销团队,你的营销团队要能给你解决销售中所有问题,更何况在今天这样的新的地产形式势下。

## 代理行综合性、全国化 成行业趋势

从2006年开始,房地产经纪行业改革调整,企业重新“洗牌”,进入了一个特殊的转型期。但综合性、全国化是今后代理企业发展的必然方向,代理行的发展一般会尊选2种不同的思路:一是将流通做大做强,把一二手联动发挥到最大,如合富辉煌经营成绩不错的二手房服务等。二是将服务链拉长,形成房地产综合服务商,但全国化是所有本土企业发展的必然趋势。

近几年,众多策划代理企业以大规模扩张为主导战略,

纷纷加大对异地房地产市场的开发和投资力度。不断变化的房地产市场必然导致代理行业进行新一轮更严格的洗牌:一些处在求生存阶段的企业,将公司的发展重心放在锁定擅长的物业类型或服务领域,着力提供差异化产品与服务,并深入周边的二、三线城市,分据市场;而处于求发展阶段的代理企业,将重点巩固已占据的市场阵地与份额,谋求更具广度与深度的布局,并与开发商和代理业同行进行战略意义上的合作。

## 开发商需要什么样的营销团队

每个企业都清晰地知道销售在企业中的作用,在卖方市场下,销售工作不需要花费很大气力就很轻松能做好,很多地产项目销售价格与速度超越了操盘手想象,溢价拿地与“地王”频出,销售工作成为梦想与理想交织的舞台。

行业分工的协作,让80%开发商更加专注于自己的职责,把营销工作交由代理商完成,由专业人士做专业之事,这样可以整合业界优势资源,在竞争中占领有利的位置。

新的房地产市场形式下,楼市促销战已然愈演愈烈,品牌开发商轮番出击,抢占市场

份额,购房者的也迎来买方市场,你需要重新审视一下你的销售力量。

## 你的营销团队是否合格, 可以从以下几点进行评估:

代理商有否策划理念、代理商的企业规模、智力结构、企业文化、业内口碑、管理能力、员工素质、擅长面以及代理商的实操操作能力等。

是否需要调整你的销售团队,无论你是销售团队人员更换,还是适时引入策略机构的外脑。

危机在逼近,及时与稳妥。

这点很重要!



## 一周城市动态

### ◎北京 前10月一二手房成交均价双双回落

北京市房地产协会近日发布的数据显示,前10个月,北京一、二手房成交均价双双回落,新建普通住房成交均价比去年全年下降5.1%,降价预期逐步明朗。

数据显示,10月份北京全市新建商品住房、二手房成交均价分别为每平方米20670元和17100元,环比分别下降8.3%、2.5%。其中,二手房价连续4个月回落,主要区域普遍下降,基本回到去年同期水平。今年1—10月,新建普通住房成交5.8万套,成交均价每平方米14083元,比去年全年均价下降5.1%。居民家庭首次购房占比持续8个月保持在9%左右,居民自住需求得到较好满足。

### ◎济南 商品房市场悬念重重 周成交962套

上周,济南市共成交商品房962套,环比前一周增加了120套,环比上涨14.2%。其中住宅成交615套,环比前一周增加了66套;办公写字楼5套,环比前一周减少了17套;商业用房29套,环比前一周减少了20套;车库1套,环比前一周减少了3套;地下室29套,环比前一周增加了88套;厂房0套,环比未变;其它32套,环比前一周增加7套;公寓21套,环比前一周减少了1套。

上周济南商品房成交量波动相对平稳,最高销售量出现在周五,当天签约数量达169套,与周低点销售仅差55套,整周平均日销售套数在137套左右。

### ◎青岛 开发商降价“取暖” 成交持续下跌楼市渐入冬

进入十一月,青岛开发商打折促销如火如荼演绎,期待演绎“后金九银十”时代,可惜心有余而力不足,成交呈现微跌趋势,网上房地产数据显示,11月开局,上周成交1688套,环比下跌2.86%,总成交面积161902.9平方米,环比下跌4.06%,从秋入冬的不止是天气。本周胶州市夺得区域成交排行榜冠军,李沧区和城阳区分名列排行榜第2名和第3名。

此外,在市场不尽人意的情况下,进入11月以来,青岛楼市的库存压力也在不断扩大,根据房产交易中心的最新统计,截至2011年11月8日,全市存量房共有129431套,而截至目前青岛市今年的累计成交量为71626套,从目前成交速度来推算,青岛市现有存量房足够全市消化18个月,可谓是让岛城房企“雪上加霜”。

## “我们都爱烟台”2011第八届 中国房地产网络人气榜启动

2011年度第八届中国房地产网络人气榜,于11月在全国拉开帷幕。本届网络人气榜由搜房网主办,中国指数研究院、搜房网全国314城市分站承办,全国近百家媒体协办。烟台地区活动也于11月2日同步启动!

烟台分榜由事件、企业、楼盘、社区等榜单组成,以投票形式为主,充分表达购房者最真实的选择。

烟台分榜将票选出“2011年度烟台楼市十大重磅事件”、“2011年度烟台楼市十大品牌房企”、“2011年度烟台楼市金牌代理公司”、“2011年度烟台楼市人气楼盘榜”、“2011年度烟台楼市潜力楼盘榜”、“2011年度烟台楼市海景价值楼盘榜”等各项项目榜单评选,从不同的定位角度呈现烟台项目的特色,为广大购房者提供最客观的购房选择信息。

社区榜单分别有:2011年烟台人气论坛、2011年烟台潜力论坛、2011年烟台人气版主、2011年烟台潜力版主、2011年烟台人气网友等奖项评选,为保证客观公正,将以票选和投票的方式开展。所有搜房网网友均可在榜单上线之后进行投票,企业榜、楼盘榜、社区榜将分别进行投票评选。购房者的选择+数据说话,13大榜单结果11月底将陆续揭晓。

烟台搜房网将会通过这次搜房网友及业内开发商的盛会,为烟台的市民,关注烟台的朋友呈现出一大餐!