

写字楼市场蓬勃,商业地产新发展

写字楼市场急需升级换代

前些年,很多外地人看,认为烟台写字楼数量不多,价格也是不温不火,但是随着城市的发展,如今写字楼成为很多企业需要的办公场所,而整体面临着升级换代。据记者了解,烟台市区内有部分写字楼已经较为成熟,比如,市长大厦、壹通国际等,这些写字楼现在知名度比较高,入住率也比较高,与此同时也有几个新写字楼正在开发,其中芝罘区和莱山区较为突出。

芝罘区经济发展最为迅速,也是烟台写字楼最为集中的地方,市长大厦、壹通国际、阳光100、润利大厦等一些成熟写字楼都汇集在此,但是这些写字楼开发较早,随着时代的进步,很多弊端也接踵而至,如停车较难,电梯数量少等。因此,烟台现有的写字楼已经远远不能满足业主的需求,需要新写字楼的

出现来为烟台写字楼市场增添活力。据了解,芝罘区现在有几个新的写字楼正在开发,其中包括三站经纬广场和金长城数码大厦。

金长城数码大厦位于三站商业圈,是三站电子产业的一个升级改造,一期精装写字楼已经卖完,二期还会以写字楼为主,项目共有30层,其中1—4层为数码商城,5层(包括5层)以上为写字楼,汇集了办公、居住、投资、会客、商铺五大功能。

莱山区的写字楼近年来发展也很迅速,新增供应集中在迎春大街沿线。像飞龙、东方海洋、金融国际等。在业内人士看来,莱山区新增写字楼项目是非常有必要的,“随着政府的搬迁和规划,莱山区将是近年烟台市发展的核心区域之一,在这里也会形成自己的商业圈,同时会吸引

很多企业,再加上高新区的兴起,对莱山区写字楼的需求量会有很大的提升,来解决周围企业的办公需求。

飞龙天润大厦位于迎春大街商业圈,由飞龙集团开发,是迎春大街上一座新的地标建筑,它不仅能带动莱山商业的发展,而且为一些企业提供了优良的办公场所,与芝罘区写字楼的价格相比,飞龙天润大厦的价格较低,据了解,飞龙天润大厦均价7614元/平方米,再做内外装饰,购房可享受每平优惠200元,目前销售的写字间面积为88—255平方米。现在正在火热销售中。

这些新的写字楼具体情况如何,项目本身会对所在的经济圈及烟台经济带来怎样的发展,我们专门采访了部分开发商,让我们一起听听他们的声音。

经纬广场将使三站市场换新颜

一提起三站,便勾起了老烟台人记忆的幻灯片。这个集多种商品于一体批发零售的市场每天人群川流不息,随着消费者品位的不断提升,三站这个传统而又繁华的市场正在悄然发生着变化。

经纬广场项目是市政府对三站市场统一规划下的代表作,据经纬广场市场经理鞠雅西介绍,该项目占地面积为16833平方米,建筑总面积为106588平方米,由两栋30层塔楼和一栋6层商场组成,三站经纬广场项目是一个以小商品批发零售为主,融餐饮、娱乐、酒店、公寓、写字楼一身的全方位

立体化商贸综合体。该项目目前正在进行土地平整,预计2014年整体竣工。经纬广场是市政府决心改造三站片区运作的第一个大手术,原有的老市场已经不能满足现在的消费者,另外陈旧的消防设施存在着许多消防隐患。经纬广场将会是三站改造的华丽转身,在拉动经济增长的前提下大大提高消费观念,将原来杂乱无章的商铺聚拢分楼层、分类经营。这样一来,消费者在逛街购物时能更方便地选到自己称心如意的商品。

三站市场每天都有很多包括烟台各县市区的商户来采购批

发商品,经纬广场为了更好地服务远道而来的客人,特意在项目中增设了连锁酒店项目,如此人性化的设计可以极大地方便采购商。在广场内还设置了美食街,在休闲购物之余还可以享受到美味的食品。

经纬广场在原有市场的基础上增加了商品种类,扩大了商品经营的种类提高了商家进入商场的门槛,最大限度地保证了顾客购买到质优价廉,物有所值的商品。并提高了消费层次,三站不再是曾经那样不规则,杂乱无章的陈旧市场,经纬广场的到来将会使三站呈现崭新的面孔。

本版稿件由闫丽君 路艳 穆萌萌 代云宁 共同采写

烟台部分写字楼情况一览表

名称	位置	开发商	环境	物业类型	入住率	优势	参考价格	电话
市长大厦	芝罘区烟台南大街中段	裕丰集团	市中心商圈	写字楼	80%	建筑气派,地段好,交通便利	租赁每年每平方米600元左右	0535-6265555
壹通国际	南大街11号	烟台市中宇房地产有限公司	南大街CBD轴心的绝版钻石地段	写字楼	90%	烟台首个无梁板工艺写字楼,首个地暖写字楼	租赁每年每平方米650元左右	0535-6217777
鲁东国际	芝罘区南大街与青年南路交汇处	烟台瑞林房地产有限公司	位于经济繁华地段,属百盛商圈	写字楼,总建筑面积为1栋39层	准现房,正在销售	立体车库,精装修	均价11000元/平方米	0535-2960999
天和大厦	莱山区港城大街与迎春大街交汇处西侧	烟台东方海洋置业有限公司	烟台市莱山区核心地段,处于中心商业圈	29层,底层大型商业,中部高端写字楼,上部为SOHO公寓	底商正在招商	是迎春大街金融商务区的标志性建筑之一	商铺2.2万元/平方米	0535-7358888
飞龙天润大厦	莱山区迎春大街169号	烟台市飞龙建筑开发集团有限公司	莱山中心商业圈	27层,标准写字楼	正在建设	莱山中心 商业宝地	均价:7614元/平方米	0535-6907666
金长城数码大厦	芝罘区芝罘屯路14号	烟台金长城实业有限公司	三站商圈核心地段	标准写字楼	正在建设	首座高端智能产业化综合体	11000元/平方米	0535-6256222
三站经纬广场	芝罘区前进路7号	烟台经纬实业有限责任公司	三站商圈核心地段	两栋30层塔楼和一栋六层商场	正在建设	全方位立体化商贸综合体;位置优越;配套完善	待定	0535-2970111 0535-2970222



业内声音

烟台地产或迎新局面



山东世联怡高物业顾问有限公司烟台分公司总经理 夏云峰

山东世联怡高物业顾问有限公司烟台分公司总经理夏云峰接受记者采访时表达了他对烟台房地产市场的见解,“就目前来看,房地产市场很模糊,是一个看不清,摸不透的状态,2012年已经接近尾声,今年房地产市场也像我们之前预计的一样受到了各方面的冲击。”夏经理用简单的语言总结

了今年的房产市场,而当记者问到他对明年市场的期待时,夏经理微微一笑地说道:“我觉得应该不会比今年更差了,各种政策已经在今年全部实施,效果也是非常明显的,随着十八大的召开,各个行业都会迎来新局面,我觉得会有好转。”

从夏云波的话语中我们可以感受到他对明年的房地产市场还是有很大期待,“但是这些都是不确定的,因为现在市场上还存在着一些问题,今年不管哪个行业都不好做,导致经济有些不振,这是一个大环境的问题,想要在这样的大环境下让房地产市场出现好转存在很大的困难。还有个地区区内需与外销的问题,很明显烟台就是一个刚需房供大于求的城市,这导致今年烟台房价即便有所下降,也不会出现销售量上升的趋势,我们不难看出,烟台房地产行业不仅受各种政策的影响,城市也受到自身因素的影响。”夏云波继续说道,“现在整个市场很复杂,不是一个行业可以调控的,存在着太多的压力和可能性。”

提起写字楼的问题,夏云波表示得很乐观,“烟台写字楼市场不会一直不景气的,现有的写字楼开发商都在尽力的改变这个现状。”

投资飞龙天润大厦,前景无限好



▲烟台飞龙集团有限公司售楼处主任 张志杰

烟台市飞龙集团售楼处主任张志杰告诉记者,近几年来,莱山区的发展有目共睹,作为烟台发展蓝色经济区的核心区域,政治环境、文化环境、金融环境,自然环境构成了莱山作为城市未来中心区的重要元素。顺理成章地,各行业在莱山的投资就显得很自然了。

飞龙天润大厦东临迎春大街,北邻天和大厦,与济南银座为邻。规划总用地面积约1.21公顷,其中可建设用地面积约0.65

公顷,规划总建筑面积59000平方米,其中地上建筑面积51000平方米,地下建筑面积8000平方米。容积率7.27,建筑密度30%。建筑层数:地上主体27层,地下2层。

“我们在项目的外观上,特邀国内知名设计大师量身打造,新古典风格的屋顶造型设计采用了活泼的竖向线条,显得优雅华丽而富有未来气息。根据建筑的特性要求,采用国内最高端的建材,360度豪华精装,外墙干挂

火烧板,内墙乳胶漆,环保节能的玻璃隔断,吊顶矿棉吸音板,格栅式日光照明等,通过细节传承品质;建筑风格上,飞龙天润大厦由后现代主义建筑风格演绎而来,不像古典建筑那样复杂与张扬,也不像现代建筑那样生硬刻板,没有任何刻意与炫耀的形式,唯有质朴纯粹,充满手工与时间痕迹的建筑语汇。”

张志杰说起飞龙天润大厦来如数家珍,“我认为,在经济

不景气的当今,这里以其独到的战略眼光在迎春大街进行项目投资,必然会为烟台带来一抹潮流的色彩。迎春大街是莱山区重点打造的金融商贸一条街商业潜力无限,加上迎春大街周围学校,银行,住世客等大型超市,消费娱乐场所一应俱全,在此建设写字楼市场已经为大势所趋,前景无限好,早投资,成本低,回报高。投资飞龙天润大厦,您就拥有了莱山的南大街。”

金长城数码大厦填补区域空白

金长城数码大厦销售顾问陈小龙接受记者采访时滔滔不绝地说道:“随着经济的飞速发展,作为企业,选择写字楼办公的首要目的,我认为往往是为了提升企业形象,不少企业将写字楼的档次形象放在仅次于区位的重要因素之一。位于三站的金长城数码大厦可以说是港城首座高端智能产业化综合体,填补了区域高端商务办公市场的空白,为区域内的核心地标,同时也引领着区域产业的升级。金长城数码大厦1-4层商业部分为IT商城,面积近6000平米,将由中国专业电子商

场运营商进行统一管理,为烟威地区一站式电子卖场。”

金长城数码大厦是一座现代化的智能楼宇,根据数码IT、商贸、港口物流产业特点,科学合理的划分面积组合,50-200平方米的户型面积,且以50平方米左右的小面积产品为主,可自由组合,全面满足不同产业的需求,户型分割方正,实用,开间大,项目采用全明的走廊设计,改变了以往传统写字楼的核心筒设计,给人一种现代化的气息。此外,金长城数码大厦有知名物业管理公司提供全程管家式

物业服务,完美塑造未来办公生活的最高姿态。目前,停车场已经成为有车一族的一大心病,在金长城数码大厦车位数量共403个,完全满足业主户的使用,接近1:1的车位配比。

谈起写字楼的品质来,他说,如交通的便利程度,停车场的设置是否合理,物业建筑立面、建筑品质、大堂的品位和布置、电梯质量与配置状况,结构布局是否适用、采光通风是否良好等等都是很重要的。投资者投资之前需要对上述内容逐一比较,并现场观察,实地感受。金长城数码大厦在烟台首次

实现了商铺投资优势与写字楼投资优势的完美结合,5-26层为港城首个商辅化写字楼,除了具备传统商务投资、办公、居住的常规功能外,借助电子信息产业优势,还具备产品展示、电子商务、会客接待等商业延伸功能,无形之中倍增写字楼投资价值,实现写字楼的投入堪比商铺的回报。

金长城数码大厦作为港城首座高端智能产业化综合体,填补了区域高端商务办公市场的空白,为区域内的核心地标,同时也引领着区域产业的升级,由三站的升级,期待着港城旧貌换新颜。



▲金长城数码大厦销售顾问 陈小龙