



投资型物业慢热入市

今年下半年，在开发企业集中推盘，低价入市，快速回现的大环境下，多元化的房源以及适中的价格使得购房者纷纷出手购买，刚需得以持续释放。而公寓写字楼等投资型物业销售也紧跟其后欲分一杯羹，特别是在9月底至今，公寓，写字楼，以及商铺新品纷纷低价推出，并依靠着各自所具有的区位及产品特色优势，采取了多样的营销方式吸引买家。不限购且保值增值的特点，使得兼具居住与办公的公寓产品，以及独立灵活经营的社区底商，纯写字楼等投资型产品吸引了不少投资者介入。

商业物业纷纷入市加推

“轻轨上的商铺你买不买”？在长清的三庆青年城，其公寓项目在开盘销售九成的情况下，目前又在加推30—500平米的临街商铺；在英雄山附近的号称市中华尔街唯一综合体的祥泰广场，日前也在以每平米7000元起的加推40—80平米的山景公寓；高新区35万平米的城市综合体丁豪广场，以其一站式消费体验打造东城第一全业态商业中心吸引客户，临街商铺及投资性公寓也在加紧销售中；济南西客站旁的绿地中央广场商业部分，其5A甲级办公物业销售完毕，商铺在积极招商中；济南东部的祥泰汇东国际，也推出了160—550平米的临街旺铺，在公寓的销售上，也以26万起的低总价，且买房送租金的销售策略获得了不少的客户购买。

投资型产品购买冷热不均

从不同的业态看，公寓产品由于采取小面积，低总价入市的特点，在投资型物业中成为销量最大的一种物业类型。据世联怡高数据统计，公寓市场自6月份开始，已经连续三个月保持较高的新增供应量，在2500套以上的高位，特别是在10月份，市场总供应量为3509套，同比增加2680套。从成交看，10月份成交604套，同比增加426套。业内人士分析，在普宅的购买高潮之后，一批如名泉春晓、卓越时代广场、祥泰汇东国际等地段好，投资前景明显的高性价比公寓项目的出现，使得公寓成为投资型产品中最热销的一类。

写字楼产品从7月份起，供应量已经连续4个月维持在17万平方米以上，其整体均价在每平方米12900元左右，而目前在售的写字楼项目主要集中在东部奥体区域，如鲁商国奥城、海尔绿城玉兰广场、黄金时代广

场、龙奥金座，占比超过市场供应量的一半。据了解，目前在售的写字楼项目多为金融保险机构整层或整栋购买，或定制产品，散户购买多为一些存量写字楼现房，即买即能得到租金收益。

随着新推楼盘住宅销售的推出并入住，一些能够独立经营的社区底商成为投资者重点选择产品，目前销售热点区域主要是在东部以及西部区域。从10月统计数据看，底商供应量在

5.41平米左右，同比上升了77.4%。据了解，目前底商价格在每平方米19000元左右。由于多数底商是面积在100平米以上的大户型房源，较高的总价，投资回报周期长，成交并不乐观。10月底成交仅为0.04万平方米，同比下降了近一倍。受整体运营影响最大的纯商业项目，则常常是数月的零成交业绩，而一些传统商业区域的小户型产权商铺，如保利中心、泉城旺角，则成为众多中小投资者的追捧对象。

业内人士表示，在住宅市场被打压之后，逐渐形成资金流洼地的商业地产，成为投资者们迫切讨论的话题。而随着大量开发商进入这一市场，大体量、高端优质的新增供应将使得去化率成为市场严重负担，投资型物业，特别是商铺物业市场竞争将加剧，租金及铺价将面临下调压力，随着普通住宅升温而慢热入市的投资型产品今后将面临更多的市场压力。

(楼市记者 田园)



省城投资型物业及别墅项目一览表

区位	项目名称	主力户型(平)	价格(元/㎡)	优惠活动
东部	华强国际中心	单套110-270 整层2000	17000	97折
	齐鲁润桥(写字楼)	40-3500	8000-15000	94折
	丁豪广场	30-120	均价8000	一次性付款87折,按揭89折
	海信龙奥九号	45-106	8800起价	认筹立减3万
	卓越时代广场	30-80	12000(一户一价)	3万抵8万,86折,一次性付款优惠10%
	鲁商国奥城	公寓:45-110 写字楼:98-1600	写字楼新品9000起; 精装现房公寓9960	精装现房公寓购房享9折优惠
	中铁会展国际	写字楼:60-900 商铺:120-1500	写字楼均价9400; 商铺均价25000	投资带租约
	保利中心	公寓42-53 商铺500-800	公寓均价8500 商铺均价25000	公寓开盘可享3万抵5万 商铺全款98折优惠,贷款99折
	常春藤银座商业街	30-2000	现场咨询	5万抵10万优惠
	名泉春晓	公寓38-54 写字楼90-1500	公寓9500 写字楼8900	优惠具体咨询营销中心
南部	三庆青年城	公寓30-90 商铺30-500	公寓6000	公寓一次性付款95折, 按揭贷款98折
	祥泰广场	40-80平米平层 公寓,60平米 loft,110-1800平 写字楼	平层公寓7000起, 写字楼8800起, loft9500	一次性付款97折;按揭98折
北部	泉利重配城	商铺(三层),单 层面积60,总面积 180	5600起	待定
中部	绿地中心	200-2000	23000起价	送3000元/平米精装修
别墅	天马相城	330-400	560万-780万	一次性付款9.5折, 交50万抵60万房款。
	鲁商·御龙湾	220-780	230万-800万	认筹5万抵15万
	鲁能漫山香墅	980景观楼王 联排双拼300-500	550万-1800万	认筹即享10万抵30万钜惠, 赠送最大800平米私家庭院
	国华印象	双拼283-330 联排273-280	22000-30000	双拼别墅享总价20万元优惠, 联排别墅享总价16万元优惠
	碧桂园凤凰城	182	139万/套起	1+1老带新双方 各享两年物业费
	中海央墅	300-1000	13000-20000	具体优惠请咨询销售现场
	国华印象	双拼283-330 联排273-280	22000-30000	双拼别墅享总价20万元优惠, 联排别墅享总价16万元优惠