

约惠金秋 2014齐鲁秋季房展会特刊

投资商业

商铺返租成亮点 部分底商受追捧

返租成商铺销售亮点

“只要购买世茂·王府街的商铺，我们将实现5年返租40%”。近日，只要咨询世茂国际广场商铺事宜的购房者，置业顾问都会这样向他们推介。据了解，世茂·王府街最近推出了5年返租40%总房款给购房者的活动，购房者只要购买其商铺，就能得到五年内由6%到10%逐年返租的优惠，颇受购房者欢迎。“第一年返租6%，相当于我们买商铺就打了94折，每年还按逐年提高的比率返给我们的钱，就相当于存银行拿利息了。”9月15日，记者在王府街售楼处门口遇到了准备购买商铺的王先生，他对这样的政策非常认同。“给我们返租的钱我就当是养铺的收入了。这样我买商铺的压力也不大。”

同样推出返租措施的，还有恒大城的恒大影城商铺，自7月推出相关政策以来，受到了多数投资者的认可。“恒大影城还把这50%的回报与我们签了合同，让我们觉得非常划算。”购买恒大影城商铺的陈先生告诉记者，当时他一听说有这个政策就马上跑到了售楼处，生怕抢不上好的位置。据了解，他购买的商铺价格总价是160多万元，在商铺交房后五年内，能拿到80多



万的返租。

对于开发商推出的商铺返租措施，有业内人士告诉记者，返租能带给投资者高回报率，但是也需谨慎对待，最好把开发商承诺的条款写进合同里，保障好购房者的权利。同时，也需要仔细考察商铺环境，保证商铺后期经营和投资收益。

社区底商风险低受追捧

近日，位于化纤厂路附近某楼盘的营销总监对记者表示，他们的社区底商还没有推向市场的打算，就已经收到了不少人的咨询。“一个月下来，问我的人有十几

今年以来，住宅市场低迷，相比较商业地产市场较为稳定。“济南商业地产近年来库存较大，价格比较合理，泡沫较小，因此今年的商业没有像住宅市场那样价格大幅波动。”有业内人士称，虽然今年的商业市场总体较为平稳，但也有部分底商和商业项目颇受欢迎，有些住宅底商一经推出就受疯抢。

个，都关注着商铺什么时候卖，咨询的人比咨询住宅的都多了。”该营销总监称，他们住宅产品已经面世，受今年市场影响，销售情况并不火热，而商铺的关注度高，让他们感觉商业市场反而挺火。“我们都想先卖商铺了，这样还能缓解一下资金压力。”

据了解，位于化纤厂路附近几大楼盘的底层商铺，已有部分推向市场，像万科城商铺一经推出，每平米1.5万起的价格，受到了市场热捧。“现在周边已经有了丰奥嘉园、保利、万科、力高国际那么多的小区，商业现在却还没有起来，等这些社区的人都入住了，这片人流肯定很旺。”看好了万科城商铺的刘先生，觉得社区底

商的商铺会比大型商业的商铺要有保障，风险较小，“毕竟社区底商的人流是固定的，就是小区里的人，不像大型商业项目，万一项目做不起来，所有的商铺都跟着遭殃。”

商铺的购买着重考虑周边的人流聚集情况，位于汉峪金谷片区某楼盘，底商的价格达到了3.5万/平米，却仍然开盘热销。多年研究商业地产的业内人士刘先生称，该楼盘底商那么高的价格并不奇怪，主要是有汉峪金谷那么大片的写字楼作支撑。“以后光办公的人就很多，更别说周边的住宅了，因此受欢迎也是预想之中的。”刘先生说。

(楼市记者 韦超婷)

省城写字楼市场成交量跌价升

中东部高端产品为成交热点



1—8月省城写字楼市场整体平稳

据济南克而瑞机构数据统计，2014年1—8月济南写字楼市场共成交面积17.4万平米，共计1556套，成交金额为24亿元，再看去年同期的数据，成交面积为18.6万平米，共计1693套，成交金额21.86亿元。从数据可以看出，今年省城写字楼市场在成交面积同比下降6.5%的情况下，成交金额同比增长近10个百分点。

业内人士表示，由于写字楼购买客户多为整层或整栋购买的公司客户，产品成交受价格因素影响的成分较少，物业的位置、品牌、周边配套、区域政策及附加值成为客户考虑的重点因素。中心核心位置、品牌新兴写字楼聚集区域成为他们重点考虑的区域，而同一区域内，高端物业和品质对企业客户的吸引力又凸显了出来。也曾有一些写字楼占据不错的地理位置，但由于管理不善，整体形象较差、物业混乱，只能让人敬而远之。近年来随着城市的发展、交通的发达、济南作为省会城市的中心吸附力越来越

越强，很多周边地市的优秀企业把总部迁到济南，给济南写字楼市场带来了源源不断的客群，这也是写字楼市场在特殊市场大环境下还能保持平稳发展的一个重要原因。

中东部高端写字楼受追捧

数据显示，1—8月省城写字楼市场成交榜中，绿地中央广场、绿地中心、华强广场分列前三名，成交面积分别为2.39万平米、2.32万平米和1.96万平米，前三甲的成交总面积占到整个市场的38%。除绿地中央广场位于西客站片区，绿地中心和华强广场都位于市中心，可见，中心位置写字楼关注度仍较高，此外位于东部片区的华创观礼中心、汉峪金谷、鲁商国奥城、黄金时代广场等新兴写字楼产品也受到越来越多的关注。

据了解，位于奥体中心以东的华创观礼中心写字楼高出奥体20余米，地理位置非常优越加之配套豪华，受到了很多大型企业的关注和购买。谈及备受市场关注的原因，华创观礼中心营销负责人表示，产

品从外立面设计、内部构造、物业配套、公摊等方面都有明显的竞争优势。记者了解到，华创观礼中心写字楼立面为干挂高档黄金麻石材，每平米近千元的标准可比肩五星级酒店；顶部设计了近千平LED屏幕，可谓齐鲁第一屏；1500平米面积、近9米挑高的大堂设计能够充分展示企业的形象；3.9米的超高层高也吸引了不少客户的关注；项目公摊仅为28%，相比同类项目也低了很多。目前已有多家国有大型建筑、金融企业整层购买入驻。

位于高新区汉峪片区的汉峪金谷则以其超大的体量和高度集中的写字楼产品布局给济南写字楼市场掀起了一场变革。据了解，目前在建的汉峪金谷总用地面积667亩，规划总建筑面积约420万平方米，作为正在规划建设中的济南东部金融新区的核心，汉峪金谷定位为济南金融商务新中心，未来将承担起济南作为区域性金融中心的金融商务、总部办公、商业服务、科研办公等重要功能。东部再次成为高端写字楼的聚集地。

(楼市记者 葛未斌)