



## 单靠“营改增”促成交难有大效果

# 写字楼去库存还要看产品

在各个物业类型当中,去化速度比较慢,性质比较特别的当属商务办公写字楼产品。企业选择购置写字楼亦或投资客选择投资时,都会对产品的区位、布局、物业服务等深入考量。在国家“去库存”、“营改增”等政策推动下,商办产品市场迎来利好,但能不能借势赢取市场,还需看产品本身的特质。

### 写字楼规划 需提前“布局”

“每天上班连个停车的地方都找不到,停在路边经常被贴条,麻烦太多。”在经七路一家写字楼办公的赵强对记者诉苦道,公司虽然在市区黄金位置,但楼下停车位太有限,完全不能满足办公人员的停车需求,很多同事不得不在公司附近自己租停车位,停好车再步行几百米甚至一两千米到公司上班。记者了解到,像赵强这样的案例不在少数,很多写字楼包括现在新建的产品都在规划方面缺乏前瞻性,低估了停车位的需求,导致很多写字楼因此出售、

出租困难。

据记者了解,除车位规划外,办公区域的规划也很重要。位于济南市中心区域的地标建筑绿地中心,在规划初期便对整栋楼的业态有了相应的规划,如金融、教育、电商企业,内部格局分布根据相关行业的需求有所调整等。相反,有些写字楼对产品本身的规划布局缺乏前瞻性,不能做到合理布局,一些企业客户会因为布局不符合自己的需求而放弃购买。业内人士分析,写字楼产品不能只注重表面和建筑高度,内在的办公区域的布局、公共区域的划分、电梯、消防通道、通风系统等规划都要严密规划,满足目标客户群需求。

### 物业服务 成重要考量标准

大部分写字楼产品往往是现房销售,在销售层面可算作体验式营销的产品,客户除了对产品本身位置、车位配套、内部规划等进行考察外,写字楼的物业管理也是一项考察的重点。

“之前在老写字楼办公,经常会有推销人员进入办公室打扰工作,甚至有东西丢失的现象,办公环境脏乱差,物业形同虚设。”刚刚入驻市中心某高端写字楼的一家企业主管冯丽丽对记者说道,现在办公楼物业有严格的门禁体系和监控体系,自从公司搬家再也没有出现过传

销人员进入办公区以及丢东西等现象。

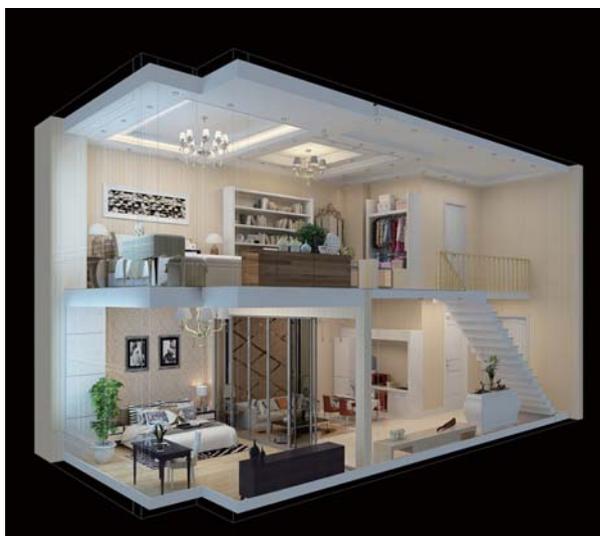
“2014年10月份,我购买了这个大厦的半层写字楼,短时间内全部租出去,2015年12月,我又入手了2整层。”做红木投资的东先生说到。他表示,除了地段和高出租率,写字楼的物业管理水平是让他再次购买的首要原因。

据记者了解,此大厦电梯设置分层门禁,办公区亦设置独立门禁,不仅大厦外工作人员无法闯入,就是同一栋楼的人员也不能随意进入外公司办公区域,充分保证了办公环境人员和财产的安全,受到了业主的一致好评。

(楼市记者 葛未斌)

# 西城核心财富预见未来

李嘉诚曾经说过,地段就是价值。伴随着房地产市场的发展掷地有声数十载,无一例外,被奉为不动产投资的金科玉律。投资、置业先看地段,好的地段决定着生活的色彩,更决定着不动产的价值。



### 梦世界·乐梦中心, 尽享城市繁华

位于经十路上的地平·梦世界,作为地平置业在济南开山之作,项目规划为120万方城央综合体,处于高铁新城核心位置,邻槐荫区政府,一院三馆近在咫尺,尽享鼎级繁华配套。

而通达的交通更是地平梦世界·乐梦中心的优势所在,倚靠城市东西大动脉——经十路,能够迅速达城市东西。5分钟即达高铁西站, R1、R2双轻轨交汇,未来升值潜力不可限量。多条公交干线于此通过,10分钟到达和谐广场,30分钟到达泉城广场,立体交通网络通达八方。经十路、西二环路、北园高架、腊山立交,城市交通主动脉,连贯城市东西,通达城市中心。

地平梦世界·乐梦中心,可谓繁华中心,容时尚、便捷、稀缺于一身,兼具自住、商务、投资等多重功能的公寓,无疑蕴含着强大的能量。一直以来,小户型公寓凭借其优越的地段价值、极具竞争力的总价优势、卓越的投资、自住功能,早已成为楼市最受追捧的产品之一。

地平置业倾力钜献,百万方城央综合体之上,地平梦世界·乐梦中心,经十头排,最后1栋4.95米loft,43-75㎡复式空间,买1层得2层。投资、办公、自住总相宜,恭请尊临。预见未来,才能把握机会。折合4321元/㎡起,抢经十路三房!

### 政策利好驱动 抢驻价值洼地

所谓政策导向,即是城市风向。随着济南东拓西进步伐的不断加快,济南西城逐渐成为财富集聚的新高地,近年来西城核心区域,更是利好不断。商超是新住户入住后,最先需要考虑和熟悉的地方。据报道,德国最大、欧洲第二、全球第三的麦德龙集团,在西城规划的麦德龙超市4月开工,预计9月开业。麦德龙仓储式超市营业面积一般为15000~20000平方米,商品丰富,通常在20000种以上,可满足客户“一站式购物”的需求,商圈的辐射半径通常为50公里。届时不但带给西部新城居住者便利的生活,更是引入全城购物人流,未来繁华可见一斑。

1943年创建于瑞典,全球最大的家具家居用品商家宜家近期在西城开工,预计明年竣工投用。在很多地方,宜家甚至成为一种“宗教”,宗教的理念是提供种类繁多、美观实用、老百姓买得起的家居用品。在宜家你可以找到布置你家所需要的一切。济南法律服务创新产业孵化园入驻乐梦中心!现租赁写字间,即享三年租金补贴,入驻单位享工商注册、房屋搬迁、物业管理等方面的优惠服务,并可享受免费法律咨询。

除了法律服务创新产业孵化园,乐梦中心正在与其他产业、机构等进行接洽,积极引入繁华配套,将来他们入驻无疑会给广大业主带来更多便捷。政策偏向即是投资风向,同时不断的利好都为小微企业的成长提供广阔的发展空间。

首付4万,月供400,乐梦中心37-73㎡精装公寓准现房发售,当月买房次月收租,轻松置业做房东!

空间有界而生活无限,价格有限而价值无限,自住、投资均不容错过的置业良机,敬请把握!销售热线0531-88033999。