

写字楼投资价值看涨

“济南的写字楼价格比住宅还低，同一个区域的甚至低4000元每平方米。”去年从青岛来济南做生意的孙梅说，之前她在青岛做国际贸易，写字楼价格一般比住宅贵1.5-2倍，而济南的“价格倒挂”现象，让她想尽快投资一套写字楼产品。

今年3月，“营改增”细则出台后，不少投资客对比理财产品、商铺等投资的回报率后，开始关注写字楼产品的升值潜力，一些中小企业谋划将办公场所由租赁转为持有。

住宅与写字楼产品价格“倒挂”

作为一个中小企业的负责人，孙梅在仔细了解了“营改增”细则后，她决定将购置一套小面积的写字楼产品，一方面是让公司的办公场所从“租赁”转为“持有”，另一方面可以用房款抵掉一部分税金。

“现在写字楼的价格还没有涨上来，有些区域写字楼价格比同片区的住宅产品低三四千元。”孙梅说，近期她已经锁定了济南CBD片区的写字楼，包括中国铁建国际中心、鲁商国奥城、黄金时代、银丰财富广场等项目，价格区间在10000-14000元/㎡，而这个片区正销售的住宅产品相对较高。

以转山西路上在售的两家楼盘为例，150㎡以上的改善型房源，均价已经达到17000元/㎡，而与之隔路相望的中国铁建国际中心，同等面积的写字楼产品价格则在10000-13000元/㎡左右。

而在济南市中心区域，写字楼价格则会与住宅持平，或

高于普通住宅、公寓产品。有业内人士认为，部分区域的住宅价格比写字楼贵的现象，在济南一直就存在，尤其是在汉峪金谷、济南CBD等商业项目的密集区。营改增细则实施后，企业新增不动产所含增值税将纳入抵扣范围，对于所有企业而言都是利好因素，尤其是当企业改善办公条件购置办公楼时，购置办公楼的成本会降低，该举措也会刺激企业购置办公楼改善办公条件的消费预期。

“营改增”政策推动新一轮投资热情

“我们一般是先考虑整栋楼出售，然后是整层出售，最后才会考虑切割成小户型出售。”市中区一位写字楼销售负责人说，“营改增”规定的‘将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围’，这其实是对目前企业购置不动产的行为进行了鼓励。通过购置不动产抵扣增值税进项税金，能够降低企业的不动产持有成本，所以一些大型企业买写字楼的意向也比较强烈。



济南写字楼可售存量约73万平方米，库存量依然巨大。 摄影/戎启平

记者实地了解到，目前济南写字楼市场租金水平差距较大，西客站片区在2元/㎡/天左右，济南CBD周边的价格为4元/㎡/天左右，市中心品质较高写字楼达到5元/㎡/天，物业管理水平要明显高

于住宅，具备了一定的投资价值。

“营改增细则出台后，有购房者到售楼处咨询如何抵税问题，但对成交还没有明显影响。”东部某楼盘置业顾问认为，个别意向客

户还在观望，但“营改增”政策的实施，推动了企业新一轮的投资热情和对不动产采购的需求，商务办公产品需求量的上升，也会让房价迎来新一轮的涨幅。

(楼市记者 刘亚伟)

济南优质写字楼推荐 (部分)

楼盘名称	所处区域	面积区间 (㎡)	价格 (元/㎡)
济南恒大帝景	历下区	130-500	13000
济南恒大财富中心	槐荫区	100-1900	均价8600
绿地新都会	市中区	100-2000	均价10000
银丰财富广场	高新区	300、500	15000-16000
中国铁建·国际中心	历下区	115--1500	10000-13000
海信龙奥九号	高新区	80-1200	均价11000
鑫苑鑫中心	历城区	90-2000	待定
华创观礼中心	高新区	320-1400	均价13000, 现房

记者手记

红利来袭

买一套写字楼，或许对一名普通老百姓来说，非常遥远。可倘若你正值自主创业期，又恰巧拿到的投资还有些剩余，那么可能接下来要全面推开的“营改增”政策，就会让你考虑考虑：租一套办公室和买一套办公室，到底谁更合算了。

据了解，在还有两天就要到来的5月1日，营改增政策要在各个行业全面推开，所有企业新增不动产所含增值税都将纳入抵扣范围，确保所有行业税负只减不增。这意味着，只要企业购买了作为经营性物业的写字楼、商业地产、厂房，就可以作为进项抵扣，从而大大节约成本。

而对于已经多年库存高企的写字楼、商业地产而言，这条政策无疑相当于一剂兴奋剂。近一年来，在一波波政策的刺激下，楼市热度已在节节攀升，高企的房价和高涨的买房热情，已让不少投资商们看到了国人消费潜力的巨大。总算等到“红利”的无数商办物业开发商，也开始蓄势待发，一

场为高端投资客“服务”的抢客大战，如今已轰烈的上演。

可是对于投资客来说，买楼投资和买房自住毕竟不一样。自住，仅仅需要考虑舒适度和价格承受能力，然而投资，却总要考虑购买物业的抗跌和升值能力。

作为一名投资客，如何从巨大体量里，选择一套适合自用并可投资的写字楼，则需要更多的技巧与分析：写字楼是否能体现企业价值，用起来能否兼顾员工和老板的舒适度，公寓价值是否合理，物业是否能尽心保证混乱人群的有效管理……诸多问题都在考验着投资者，也在考验着所有商办物业的开发商们，能否从大体量的产品中体现自己的独特性与差异化，成为了开发商们服务市场，去化产品的重中之重。

如今，“营改增”政策的红利袭来，对商办物业市场，就仿佛吹起了一场暖风，能不能当好风口上的追风者，还是得看各家本事。

(楼市记者 韦超婷)

3月公寓成交环比涨7成

伴随“营改增”政策的出台，具有商办属性的公寓逐渐成为青年创客、小微企业、投资客的优先置业选择。

成交量大幅度上升 东部是主力

据世联怡高月报数据显示，3月济南市公寓成交共417套，总面积为2.13万平米，同比增加3.2%、3.9%，环比增加79%、77.5%。4月，随着利好政策的出台和住宅市场开春销售火热的影响，公寓市场的客户投资意愿逐渐增强，成交量出现大幅上升。

从各区域的成交情况来看，东部区域因其项目集中和投资价值相对较高，因此区域成交一直是公寓市场最为主要的区域，3月成交298套，区域占比为71.5%。记者在位于

东部片区的恒大都市广场售楼处了解到，“目前受利好政策的影响，市场表现很不错，售楼处到访量较同期明显增多，越来越多的购房者倾向购置公寓用作商业办公用途。”置业顾问张女士表示。位于市中区某公寓销售经理王先生告诉记者：“近两个月成交量逐渐上涨，4月份已售房源中，其中三分之一的客户均为小微企业，用作办公场所。”

政府利好政策频出 公寓投资市场回暖

“现阶段公司刚刚成立，手头资金有限，想在市中区或者东部高新区购买一套公寓作为办公场所，开始我想租赁办公，政策出台后觉得还是买房合适，抵税的同时能有一套

不动产。”从事广告业务的张一亮告诉记者。据了解，“营改增”的颁布点燃了不少企业购买商办类不动产的热情，

除需求公寓用作商业办公的小微企业以外，很多长期专注不动产投资的客群将目光投向公寓，“目前投资渠道有限，回报率较低。一套30-40万左右的公寓投资回报率比一般的金融理财产品要高，而且稳定。”投资客孟女士表示。

长期做公寓投资的刘女士告诉记者：“位于市区的一套小户型公寓，一年前的月租金在1500元左右，现在已经可以租到2100元左右，而且现在市面上兴起将公寓完全托管给二手房机构，每月除固定收取租金外，不用直接与客户对接，省时又省心！”

(楼市记者 刘文倩)

济南优质公寓推荐 (部分)

楼盘名称	所处区域	面积区间 (㎡)	价格 (元/㎡)
恒大都市广场	历城区	45-95	5688起
泉景天沅loft	市中区	38-72	均价12000
鑫苑·鑫中心	历城区	LOFT: 42-59 平层: 39-70	LOFT: 9000 平层: 8500
梦世界乐梦中心	槐荫区	40-70	6300-8000
东都国际	历城区	43-58	6500-7500