

两万四一平的写字楼降到一万四

不少开盘四五年未售完,空置率超三成缘于需求不足

7月中旬,国家统计局发布数据显示,济南的新房价格已经连涨11个月,但与住宅火爆场面形成鲜明对比的是济南写字楼均价几乎变化不大,甚至出现写字楼四五年未售完的状况。近日,齐鲁晚报记者采访多家写字楼,发现其均价也远低于周边住宅。

本报记者
刘帅 安文 张玉岩

投资失利 买了写字楼 遭遇大降价

租赁济南市山大路某写字楼的胡海(化名)告诉记者,自己公司从事软件开发,他在山大路科技市场附近租了3套59平的写字楼,一套用于招待客户、一套做研发、一套做售后。2800元一套租金。“房主购买最早的一套,均价达到2万多元,后来一套价格降到1万4千元。”

同样购买该楼盘的业主张莉莉(化名)告诉记者,该写字楼2011年开盘价格为2万4千元左右,自己购买一套40平,总价95万。“价格不断下降,到2014年价格已经降到1万4千元,59多平,总价才在85万左右。”

近日,记者拨打该写字楼电话时,销售人员告诉记者,该写字楼还剩余不多的房源,“56平的,价格在13000左右。确实便宜了不少,之前最高价曾达到2万4千元左右。”该销售人员告诉齐鲁晚报记者,月租能达到3000元。

张莉莉却告诉记者,目前40平的租金为1800元每月,59平的租金在2200元每月,按照这个价格,自己光回收购房款都得几十年,更别说挣钱了,“我已经卖了很长时间了,都没有卖出去。”

对于上述楼盘,房地产行业研究人员李丽丽(化名)告诉记者,“一开始定价24000元这明显是对写字楼市场进行了高估。”

一位知情人士告诉记者,济南写字楼市场四五年未销售完的楼盘确实也存在很多。该知情人士告诉记者,历下区某商业地产写字楼3年销售面积只占到其十分之一。为了促销,房产也推出较大优惠幅度,购房享5万抵10万优惠。另外一位知情人士张强(化名)告诉记者,上述该商业地产公寓和写字楼销售额达到7000万元左

右。“对于该知名品牌如此大项目来说,写字楼成绩确实表现一般。”张强告诉记者。

新盘入市 成交量上升 但价格未涨

张强告诉记者,今年济南写字楼整体销售形势要好于去年。“上半年商业地产销售额达到120亿元。2013年销售额是140亿元,2014年150亿元,2015年160亿元。”

具体到商业地产中的写字楼的销售额,2013年为53亿元,2014年为57亿,2015年为71亿元。“2016年上半年写字楼销售额至少占到商业地产的一半,也就是60亿元。增长还是较为明显的。”张强说。

据克而瑞研究中心统计,银丰财富广场以上半年9亿销售额夺得上半年济南写字楼市场销冠。一位知情人士告诉记者,上半年购买者均为大客户,“其中一个大客户就买了一幢楼。受到大客户欢迎主要原因是位置靠近济南市委、市政府办公驻地龙奥大厦,临近山体,环境较好且安静,设备设施都是配备的国际品牌,定位较为高端,符合大客户的要求。”

汉峪金谷销售人员告诉记者,总建筑面积约420万平。在其宣传页上,记者看到,其已签约金融机构和总部企业多达三十余家。包括齐鲁证券、山东海洋投资、山东广电网络集团、山东晨鸣投资有限公司、兴业银行等。

张强告诉记者,济南相比杭州民营经济发展较落后,中小企业活跃度一般,有的写字楼就专门针对大客户、大的国企。“如果不是大客户,写字楼不好的楼层和位置将十分难卖。”

虽然今年成交量上来了,但济南写字楼价格一直未出现较大的变化。今年上半年写字楼均价在10450元左右。2013年,2014年在11100元左右,2015年价格在11465元左右。“上半年价格较2015年有所下降,主要是成交结构的影响,成



由于是小高层,公摊小,出行方便,济南市高新区齐鲁文化创意基地里面写字间一房难求。但是面积较大的房间由于整体租金高,使得较小经营者望而却步。本报记者 左庆 摄

交楼盘大多不在核心区域。”张强告诉记者,成交量较大的一个原因是集中网签。链家新房事业部分析师也称,近期由于鲁商国奥城等写字楼集中网签使得成交量迅速上涨。

“写字楼库存量比较大,4月份由于某写字楼入市,价格相对较低使得整体均价出现较大幅度下滑。”张强说。

空置率高 每层就一两个单位 在办公

来自链家的数据显示,济南写字楼去库存周期远远超出18个月。“市场未来将会继续以去库存为主,随着CBD的建设,大批商业用地的出让,济南写字楼未来供应还会增加,济南写字楼价格走势一直比较稳定。”链家济南新房事业部分析师对记者表示。

与济南去库存周期较长相比,全国经济较为发达省份省会去周期也较长。据钱江晚报

报道,2010年到2014年,杭州写字楼均价基本都在2万元/平方米以上,到2015年杭州的写字楼跌破2万元/平方米,达到18650元/平方米。2015年杭州新增写字楼供应量145万平方米,而全年的成交量只占新增供应的1/3。

据新华社报道,全国许多城市也面临商业地产高空置率的压力。中国指数研究院常务副院长黄瑜分析,目前成都、沈阳、重庆、天津等二线城市的写字楼空置率均超过30%,明显高于其他城市;部分城市的短期商办库存已经超过住宅,如2016年5月成都的商办可售面积为1007万平方米,而同期住宅库存仅为749万平方米。

济南的写字楼入驻率怎么样呢?近日,在泉城路上某写字楼售楼处,客户经理告诉记者,该项目目前的均价2.1万/平方米左右,从2012年就开始对外销售。客户经理介绍,目前只剩下B栋和C栋的两三层没有卖出去。

尽管售楼处工作人员表示写字楼的入驻率比较高,不过记者在该写字楼B栋发现,大多数楼层都是只有一个两个单位在办公,甚至出现整层楼都没有一间办公室正在使用的情况。

在5层,记者发现楼梯口的指导牌上几乎是空的,写字楼办公室还保持着毛坯状态。6层也有一家单位租用了三间办公室,其他办公室都是毛坯状态。越往高层,出现空置的情况要稍微少一些,但是整体来看,整个写字楼的入驻率在50%左右。

现在写字楼难卖,为何有些房地产公司还在建呢?“对于商住比,政府是有要求的,建好了商业地产,虽然当时入驻率不高,但人员是有流动性的,随着住宅地区人口聚集,商业地产的需求也会增多。”张强告诉记者,“再者,某些城市为了营造良好的形象,会作为拿地条件,让部分开发商必须开发商业地产或者写字楼等。”张强告诉记者。

需求不大库存不少 市场未来难有起色



位于经十路边上的高新区汉峪金谷写字楼大面积建成,开始出租、出售。本报记者 左庆 摄

本报记者 刘帅 张玉岩

写字楼物业费高、公摊高等因素都是影响写字楼市场的原因,也有业内人士表示,“关键不是税费,而是需求量少。”

某二手房销售网站区域总监王德(化名)告诉记者,济南著名商圈泉城路上的写字楼都不是很景气,有的写字楼销售周期高达10年。“主因在于泉城路没有形成办公聚集区。”王德说,“写字楼的需求量不是很大,而推出的楼盘比较多,像是西客站有的写字楼50%都在空置,市区写字楼能入驻80%就算是很不错的了。”

同时,写字楼的二手房交易也很疲乏。“这主要是因为写字楼的需求量并不大,而楼库存体量却不小。”王德说。大多数企业都选择租赁写字楼,所以写字楼的交易频率并不是很高,一些写字楼卖不出去的,

就变成开发商自持,一边对外出租,再寻找合适的机会把写字楼卖出去。

与住宅相比,二手房写字楼交易之后,需要缴纳营业税、土地增值税和契税。营业税是交易差额的20%,如果没有发票,则需要缴纳全额5.6%的营业税。土地增值税则是由税务部门进行核算,缴纳增值30%到60%的税款。“写字楼增值越高,缴纳的税款越多,不过写字楼的价格一直比较平稳。”王德说。

房地产行业研究人员李丽丽告诉记者,“写字楼的公摊比较高,30%左右,物业费十分昂贵,甚至能达到八九元一平一个月。住宅的物业费贵的也就2元一平一个月。这也是中小企业选择住宅作为办公场所,写字楼难卖的原因之一。”

王德告诉记者,虽然写字楼的税费高,但最为关键的还

是需求量少。张强告诉记者,“截至4月底,写字楼去化周期18个月,公寓可能是30个月,但最近可能出现新的变化。”

行业研究人员李丽丽(化名)告诉记者,保守估计,济南写字楼库存量至少100万平米,每年济南写字楼销售五六十万平。“今年上半年写字楼市场销售的达到40万平左右,新增库存80万平左右。销售的40万平还包括之前积压的库存,库存压力还是比较大的。”

“市场未来将会继续以去库存为主,随着CBD的建设,大批商业用地的出让,济南写字楼未来供应还会增加。济南写字楼价格走势一直比较稳定,随着住宅市场价格过热,部分投资转向写字楼市场,预计市场价格不排除出现稳中有升的态势。”链家济南新房事业部分析师对记者表示。