

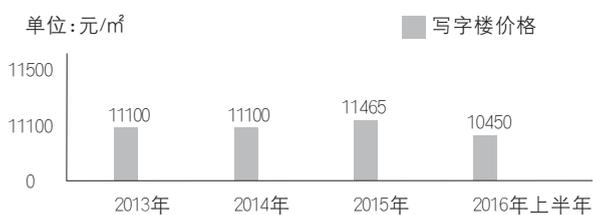
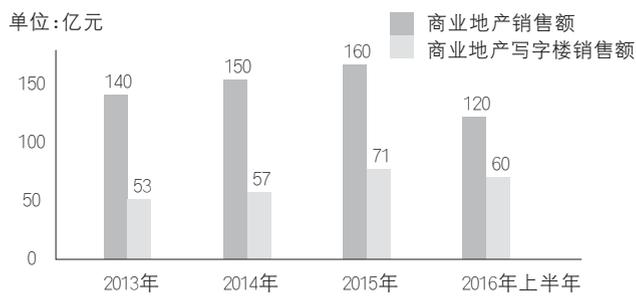
■ 楼市调查·冷清的写字楼

有的五成空置 价格低得可怜

因为住宅价格异常波动,济南出台了新一轮的住房调控政策。与住宅楼火热的行情相比,济南写字楼的市场冷清得多。虽然成交量呈现上涨趋势,但近几年均价变化不大。与同地段的住宅相比,写字楼的价格低得可怜。



位于济南历下区工业南路的一处在售写字楼。



文/片 本报记者 张玉岩
实习生 宋玉洁 辛伟东

租的多买的少

中弘广场位于历下区工业南路,周边还有华润中心等在建楼盘。近期刚刚开盘,但里面十分冷清、空荡。置业顾问称,均价大约是每平米15000元,共有22层楼,每层1400平米。

济南发现房地产信息咨询有限公司销售人员介绍,济南写字楼涨幅不大,小面积60平米的写字间,比如万达和银座晶都,价格每平方米在12000元-13000元之间,虽然很多中介打着不同的名号变着花样出售写字楼,但手里就那么几套。

该销售人员介绍,写字间是租的多,买的少。“购买写字间的,一部分是公司选址的时候就买了写字楼,也有一部分是受最近济南限购加码的影响,有些人手里有钱不能买住宅,就转向商业用房投资。”

在泉城路附近的几家写字楼也遇到同样的状况,开盘时间较早的齐鲁国际大厦均价是7600元/平方米。“因为是老楼,等着拆迁,后期不会涨价,但是肯定也不会跌。”某中介公司的田经理说。

一家中介公司的负责人介绍,相同地段的住宅和商业房产价格相差很多。拿历山名郡来说,刚刚开盘时,商业地产的价钱与普通住宅相差并不太多,甚至比住宅还要贵,不过现在住宅已经涨到了34590元/㎡,环比上月又长了6.66%。而小区里商铺和公寓,二手转卖基本上是平进平出,就算有加价,也只是总价高了一两万。

还有恒大帝景,开盘时住宅和商业地产价格每平均在1.5万元到1.8万元之间,住宅的均价现在已经涨到了28000元/㎡,商业地产的价格一直没有起来,非沿街商铺最低时只卖到每平方米7000元到8000元,不到住宅均价的30%,还不到住宅均价的零头。

22层的楼7层闲置

记者在采访中发现,除了开盘时间较早的银座好望角和齐鲁国际大厦外,其他写字楼内的写字间均有大量空置的情况。

在中铁会展国际,一位销售人员告诉记者:“中铁会展国际这个地段离万达和高新区的CBD都不远,均价是9600元/㎡,跟去年比每平方米涨了大约2000块钱,整层出售,800到1000平方米,升值空间很大,现在手里的房源也不多了。”而该项目是在2010年开盘的,至今还没有卖完。

记者了解到,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。在中弘广场,22层的写字楼有7层整层都是闲置的,而其他楼层基本上每层都有闲置的房间。中弘广场每层15个房间,基本是三到四个房间没有使用,空置最多的一层只入驻了一个单位,使用了五个房间。

今年年初,世邦魏理仕发布了《2017年中国房地产市场展望》报告,中国写字楼的供应将在2017年出现高峰。未来三年,中国一线城市写字楼供应预计将有310万平方米,同时,写字楼市场需求也难以出现爆发式上涨,将带来主要城市写字楼空置率的小幅上升。

报告预测,2017年底中国17个城市写字楼累计空置面积将增加32%,超过1900万平方米,平均空置率上升3.3个百分点至23.5%。

一线城市中,上海相对最高,写字楼空置率将超过15%,北京相对较低。二线城市中,只有南京、杭州、宁波、大连四个城市的空置率在20%以下,成都、重庆、无锡、长沙的空置率将至少连续三年处于30%以上,市场上出现严重供过于求的特征。天津受

到滨海新区楼盘新增供应入市的影响,写字楼整体空置率也将跨过30%的门槛。

不过,业内人士认为,济南写字楼上升潜力比较大。济南的发展势头比较强劲,政府招商引资力度大,产业结构也在不断调整优化。而且,近几年写字楼市场也越来越稳定,头几年,一两个单体楼盘上市就会对全市成交量和价格造成波动,近些年这种情况几乎已经不存在了,价格相对来说比较稳定。该业内人士分析,未来仍然是以消化库存为主。

中小企业“住不起”

“写字楼的行情与经济息息相关,需要经济发展的支持。”业内人士分析。

相对来说,济南民营经济发展落后,中小企业活跃度一般,需求量尚无法支撑起目前的写字楼供应量。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十分难卖。

一家初创企业的创始人白苏(化名)介绍,对于初创企业来讲,不要说是租下整层写字楼,就算是整间的写字间,也是心有余而力不足。

白苏的企业有两个办公地点,一个在七里河,一个在高新区。高新区的办公地点是由孵化器免费提供,而七里河的办公地点,则是租用的孵化器工位。“租了七个工位,一个工位每个月500元,包含水电、宽带和物业费。”租借工位,对于一家10人以下的初创企业来说是十分合算的选择。

而大面积的写字间对外出租的周期相对要长。“一户在银河广场的写字间,大概700平方米,已经在网上挂了半年多了,一直没有租出去。”白苏介绍。

其实,小微企业对于工位和小型写字间的需求大,而写字楼大多是整层对外出售或出租,需求和供给不匹配。不少房东买下写字楼之后,大多等着房子升值,再分割还会付出更多成本,就算是让房子闲置着也不进行小户分割。

交易、物业、水电费都提高

写字楼高昂的水电费和物业费也让不少中小企业望而却步。在经四路万达广场,每日租金在1.1元/平方米到4.0元/平方米不等,物业费是每月每平方米11.5元;而普通住宅的物业费,高层和小高层最低一星级物业费每月每平方为1.05元,最高五星级为2.15元。两者物业费相差5倍之多。开元广场的物业费已经达到了每月每平方米15元。

同时,写字楼水电费按照一般商业用电用水收费,一般商业用电单价在0.76元/千瓦时左右,居民用电第一阶梯仅0.54元/千瓦时,非居民用水每立方米4.25元,居民用水第一阶梯仅2.8元。此外,写字楼的公摊也比较高,通常是30%左右。

二手写字楼的交易也并不景气。“国家给予住宅二手交易的税收政策还是相当优惠的。”某中介工作人员介绍,相比之下,二手写字楼的交易税款就多得多。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%,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。

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,政府有相关规定。目前国内大多数城市商业物业面积占城市住宅总面积的5%至8%之间。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。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。

山东省立医院西院皮肤科推出“治疤痕疙瘩新技术惠民月”

文 孔雨童

刀伤、烫伤、烧伤、疤痕疙瘩,手术后留下的疤痕……各种难看的疤痕,往往会令人丧失自信,影响生活和社交。以往治疗疤痕,主要采用冷冻、软化针、国产激光烧灼、微晶磨削等,但效果并不理想,而一旦错误治疗,常常会“旧疤未去,又添新疤”,让患者遗憾终生!

针对目前国内疤痕治疗现状,2017年,山东省立医院西院皮肤科引进美国点阵治疗仪,595双波长染料治疗仪,光动力治疗仪等其它先进技术,治疗各种普通、中度、疑难疤痕,取得了理想疗效,临床效果处于国内领先水平,特别是对于痤疮遗留下的疤痕和凹陷性疤痕,疤痕疙瘩,手术疤,烧烫伤及表浅性疤痕,在治疗上的应用尤为出色。省内目前只有省立医院等少数医院拥有该项技术。

省立医院西院针对数千例疤痕患者临床证实,采用新技术综合治疗,普通、轻度疤痕患者,治疗1次即可取得理想效果;中度疤痕患者,1-3次即可有显著效果;疤痕疙瘩及其它疑难重度疤痕患者,治疗2-4次后,就效果显著。

省立西院皮肤科擅除:轻中重度烧烫伤疤痕,刀疤,手术疤痕,痤疮疤痕,痘坑,外伤增生性疤痕,剖腹产疤痕,扁平疤痕,表浅性疤痕,疤痕疙瘩等各类疑难疤痕!

爱心提示:自2017年4月25日起,省立西院皮肤科针对困难家庭每天将送出20个免费疤痕检查名额,患者可提前预约,电话:0531-69928652。