

在售办公物业分析										
总体概述										
楼盘名称	区域	价格(元/平方米)	总建筑面积(平方米)	建筑层数	大堂层高(米)	标准层层高(米)	主力分割面积(平方米)	交付时间	物业管理	外立面材料
帝都大厦	中心区	5500	35000	27	5.1	2.75	95,170,140,200 — 层 1150	2007 年 7 月	8	玻璃幕墙
财富大厦	中心区	5125	26648	20	5.7	住宅 2.8,办公 3.6 复式办公 6.6/6.9	30--60	2007 年 5 月	待定	石材
贵邦财富	中心区	5000	30000	18	5	4.95	40,34.26,61.3,84.15 整层 1300	2007 年底	待定	高级涂料
盛裕商务楼	中心区	3600	5200	6	3	2.3	68,83,95,104	现房	待定	涂料.面砖
户部商都	中心区	3946	20000	16	5	3.5 顶楼 5.1	43 36 88 97	2006 年底	待定	涂料
金地商都	中心区	4150	70078	30	5	2.8	69 108 111 151	2007 年	1	涂料.面砖
浦一国际	西区	5600	13650	11	5	3.9 或挑高 4.8	50 60	2006 年 7 月	2.5	高级涂料和钢管石材
恒茂国际商务中心	西区	5300	50000	27	6	3.5	40-80 整层 1300	2007 年	7	玻璃幕墙
苏堤大厦	西区	4200	23000	14	5.1	3.6	二到三为 40-100	现房	0.5	涂料

金凯隆												
商务大厦	北区	4850	40000	26	5	3.3	51 整层	1300	2006 年 4 月	待定	高级涂料	

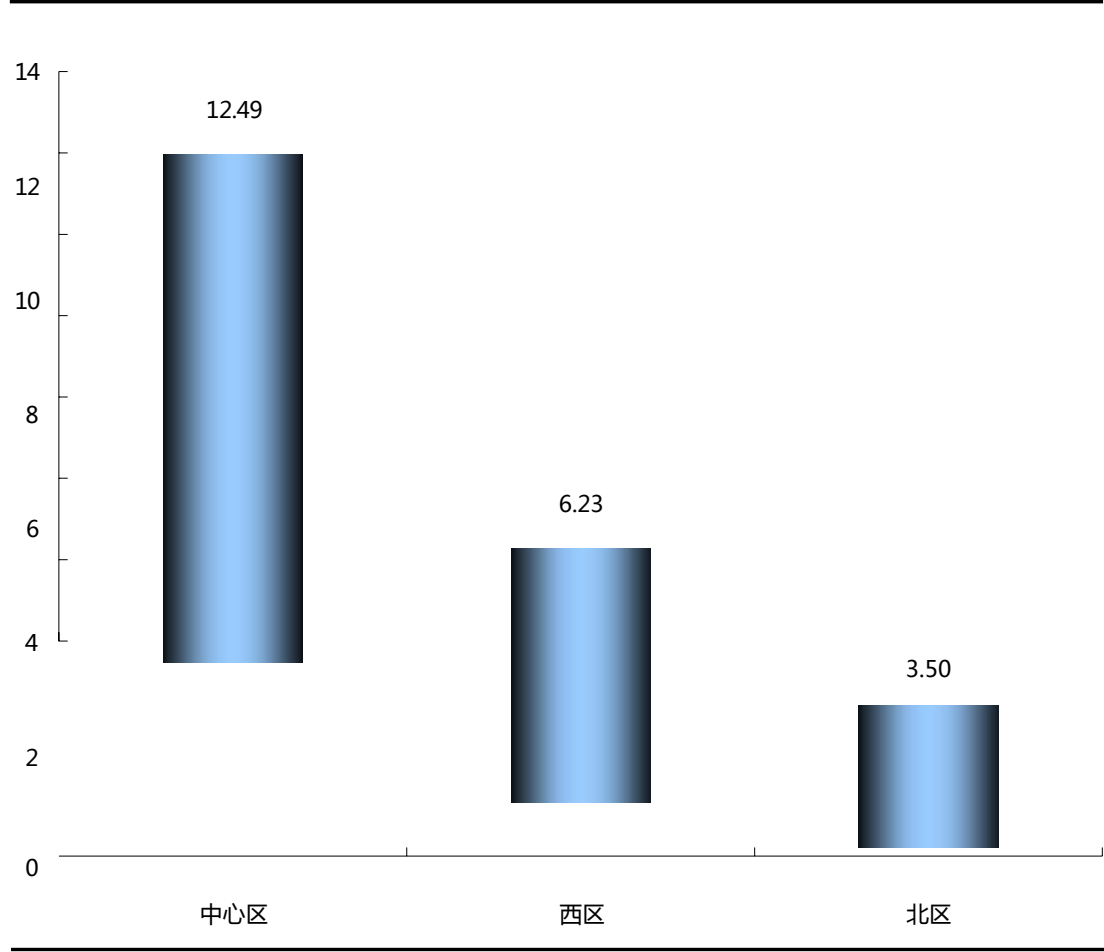
从 2005 年开始徐州写字楼市场从低迷的状态逐步走向快速发展阶段，2004 年 1 月至 2005 年 6 月，徐州市场写字楼总建筑面积 5.00 万平方米，供应均价为 3400 元/平方米，到 2005 年 7 月至 2006 年 4 月，写字楼市场急速上升，供应面积为 22.22 万平方米，供应

均价为 4794 元/平方米，增涨幅度较大。

从区域上看：供应量主要集中在中心区、西区和北区

3.2.1 区域分析

图 3-2-1 区域分布图 (单位：万平方米)



从图中显示可以看出：在售写字楼主要集中在中心区，在售总面积为 12.49 万平方米，占到总量的 56.21%，超过西区与北区之和。主要因为中心区是徐州规模最大的商贸服务、购物、休闲、娱乐、商住、会展、金融、信息等功能为一体的中央商务区（CBD）

3.2.2 价格分布

图 3-2-2 区域分布图 (单位：万平方米)

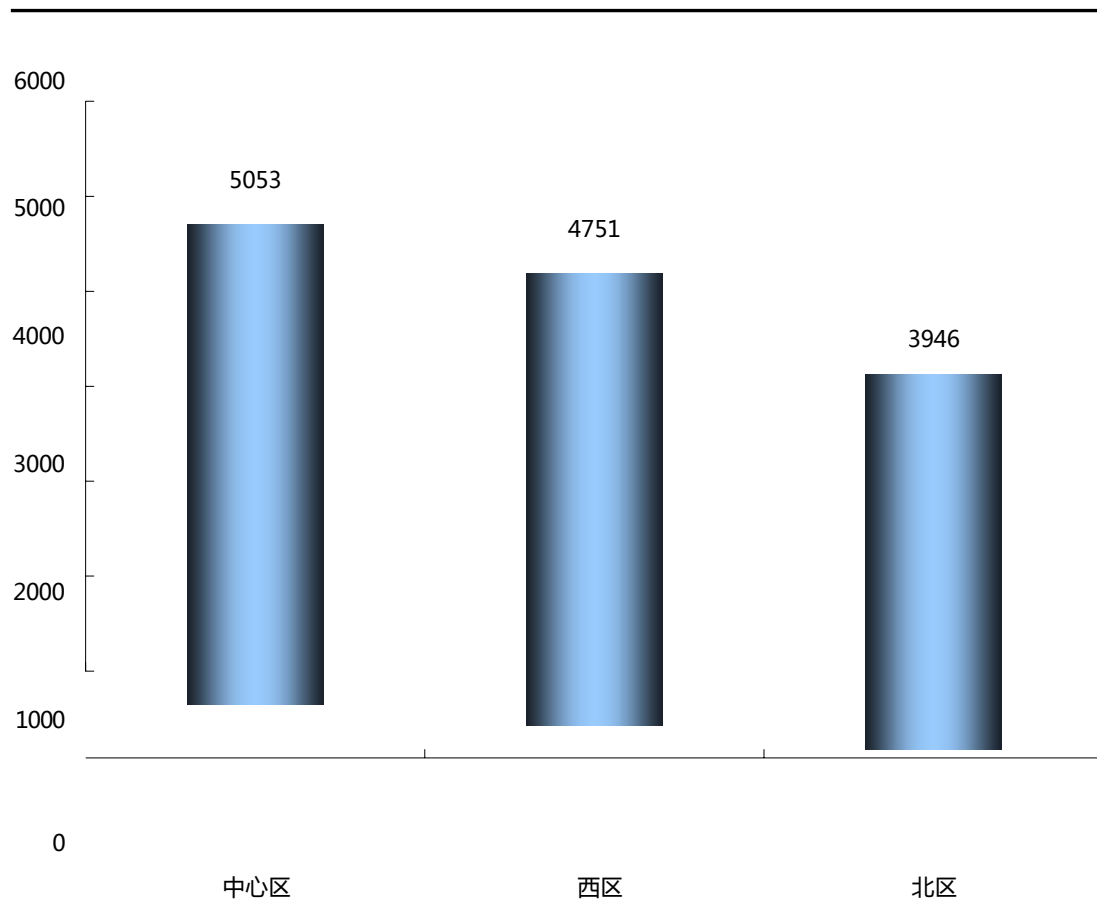
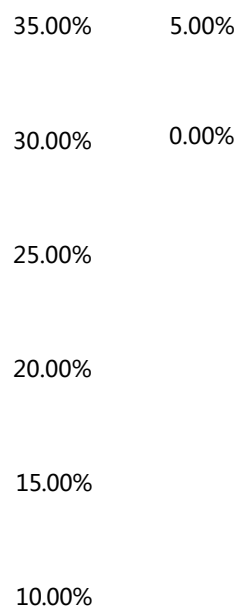
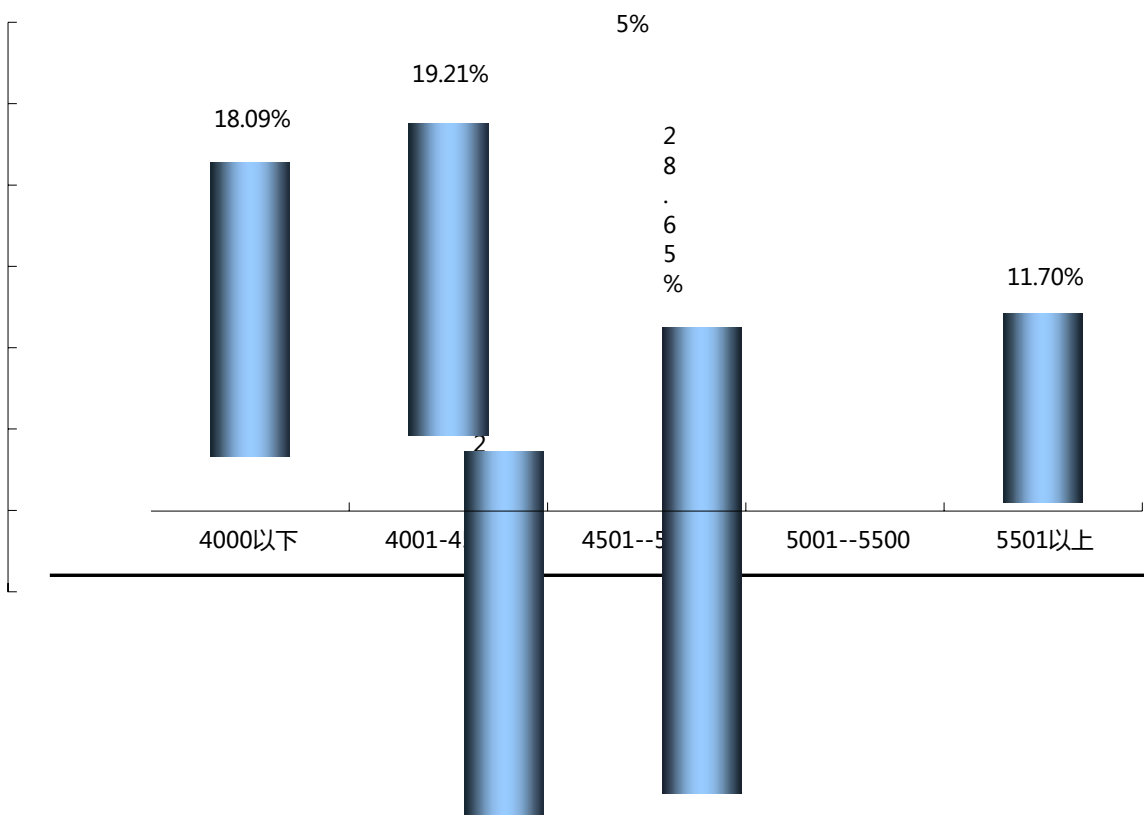


图 3-2-2-1 价格区间分布图 (单位：元/平方米)





从图中可以看出：中心区的价格由于地段的优势以 5053 元/平方米位居第一。中心区、西区的价格变化幅度不大，波动在 7%以下。低谷在北区为 3946 元/平方米，由于北区靠近火车站、汽车站，交通站点集中处给人以"假货多、脏乱差"的印象，加上配套也不成熟，导致价格较难向上拉升

从价格区间上看，办公房的价格不断上升，5001-5500 元/平方米的供应量比较大，占到总量的 28.65%。最高价位为 5600 元/平方米，处于市中心百货大楼对面的贵邦财富。

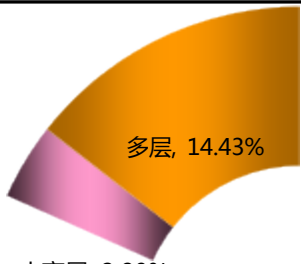
3.2.3 销售情况

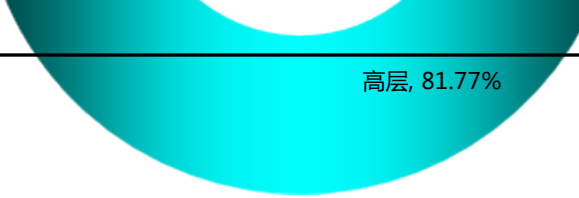
从售楼处了解的信息得知，一般都是在去年 7 月份以后开盘，除了浦一国际之前是烂尾楼，虽然改造过但负面影响比较大，以致消化不是很好。其他楼盘均整体销售情况良好，销售率一般集中在 70%-90%，财富大厦最高达到 95%以上，剩下的大部分是大面积和开发商保留的房源。

3.2.4 产品分析

3.2.4.1 建筑类型

图 3-2-3 建筑类型分布图





高层, 81.77%

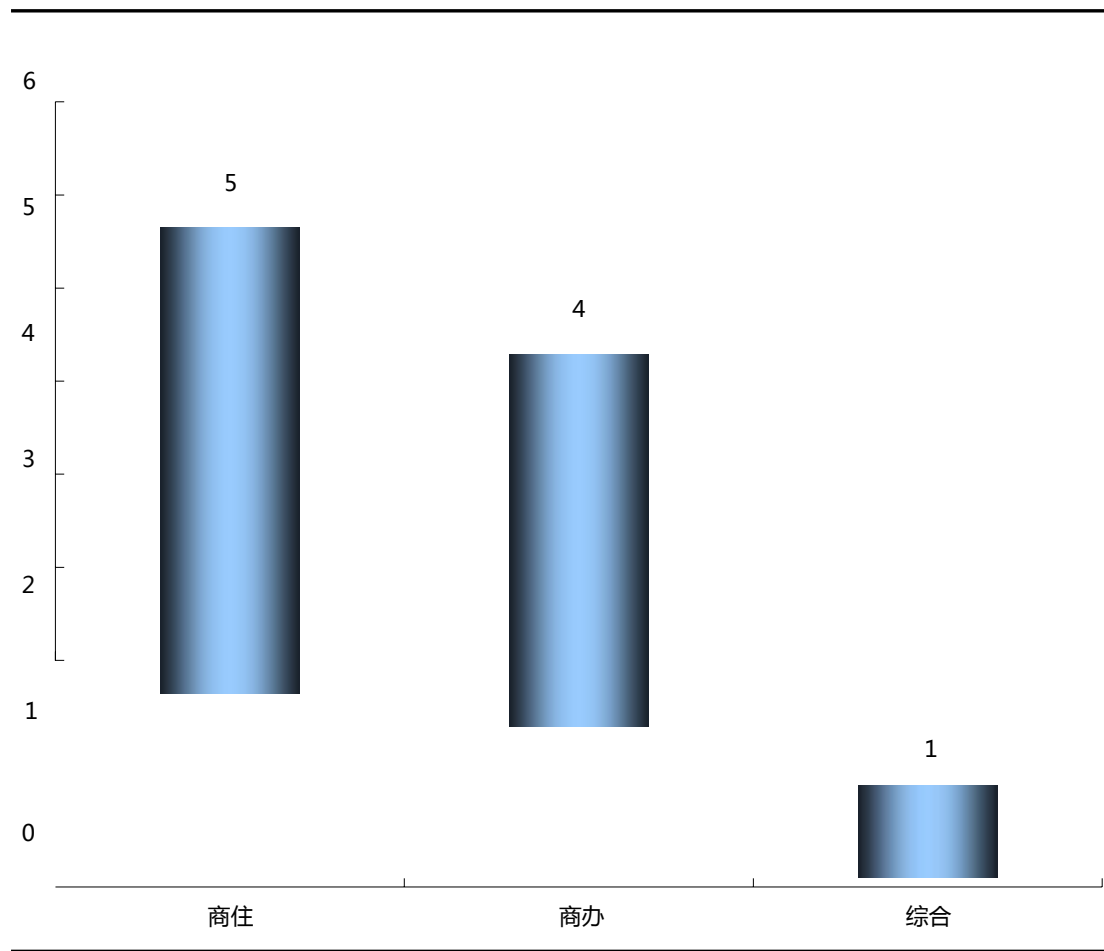
从图中显示：高层占到总份额的 81.77%，楼层集中在 14—30 层之间。从大众式的多层

发展到配备电梯的高层。

从区域上看：高层主要分布在中心区。

3.2.4.2 物业类型

3-2-4 各物业类型分布图 (单位：个)



从图中可以看出：商住的形式办公房占多数，相对于商办，混合开发成本较低，而且销售价格也低，在市场上较易为消费者所接受。

3.2.4.3 层高分析

从在售楼盘上看，挑高户型在徐州比较热销，平层的供应量还是占市场主体，全部挑高的大厦只有贵邦财富 4.95 米、浦一国际办公部分挑高 4.8 米，户部商都顶层挑高 5.1 米，财富大厦 2 层办公挑高 6.6、6.9 米。单价不低，总价低，是这类户型的特点。以一层的价

格买 2 层的面积，觉得比较实惠，房间利用率比较高，以致销售状况良好。

3.2.4.4 面积区间分析

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/235004312031012013>