

中介名片

姓名:秦沪萍
店名:上房置换报春店
级别:99级
性格:热情、有亲和力
爱好:唱歌、购物
人气:★★★★☆
店址:报春路769号
经纪人证号:
A0107981



莘庄,鸟枪换炮

莘庄,独特的地理位置,轨道交通沿线住宅楼和商务楼的开发使这里成为商品房开发较密集、价格适中、发展潜力较大的地区。因此,莘庄成为很多新上海人的购房首选地。

曾有位王阿姨来我店里,东拉西扯地寒喧半天,终于开口:“此地最贵的房价8000块要伐?”见我们不解,便又说:“我是在天潼路那里的动迁居民,原来住在市中心,但是房子很小,补贴的费用不够在市中心买房了,儿子工作换到了莘庄,我们老人家搬过来也方便照顾他们,而且这里的房价相对低一些。”

于是,我们根据她的要求,为她找了几套房源,面积在80-110平方米之间的房源价格一般要在9850-11000元/平方米左右,听完报价,王阿姨张着一张O型的嘴,“莘庄的房子也要那么贵啊?”我们告诉她,莘庄已经不再是过去印象里的郊区城镇了,这里的奥塞花园、中祥哥德堡等楼盘价位都要万把块,而且颇受白领和成功人士的青睐。于是,我建议王阿姨考虑如报春新村、水清苑等面积小、总价低的老式房源,目前只要能首付15万元,就可以购置一套。

最后,王阿姨感叹说:“莘庄现在是在不同了,中心地区已经超过了市区的一些地方,今后会发展得更加好的……”



网络

联播

5h.house.sina.com.cn

心理期待天差地别,业主、租客僵持不下

稀缺写字楼遭遇零预租

小陆家嘴黄金置地大厦 1.6 美元/平方米/天无人应价

□本报地产评论员 房蓉

在沪上高档办公区中,小陆家嘴一向是兵家必争之地。一般情况下,小陆家嘴的写字楼在交付前的9-12个月内即可成交第一笔租赁业务。但最近,这里却发生了一件“皇帝女儿嫁不出”的怪事。

仲量联行最新公布的报告显示,小陆家嘴地区下半年写字楼新增供应仅有一栋黄金置地大厦,按常理分析,该大厦注定会受到市场热捧,但据悉,距离坊间传言的年底交房只剩不到6个月的时间,该物业目前仍处于零预租状态,比正常情况下第一笔预租成交的时间节点晚了3-6个月。业内人士分析:按照一般进度,该大厦目前应该已经预租30%-40%,之所以会出现零预租,是由于业主坚挺抛出该地区最高的预租租金,而更多租客寄希望于明年的量大价低。因此租赁双方出现胶着,影响了写字楼租赁的成交量。

据悉,黄金置地大厦从今年年初开始预租,但至今还未有任何租赁成交。仲量联行亚太区董事陈立民透露:当前上海甲级写字楼的热租,确实给业主设想租金留下不小的“遐想空间”。目前黄金置地大厦业主咬死1.6美元/平方米/天的租金价格,这已经是该区域最高的价格。“这主要是由于意识到办公楼市场的紧俏现状,新落成办公楼的业主们继续保持对租金的高预

延伸阅读

来自上海中原研究咨询部数据显示:目前小陆家嘴甲级写字楼平均租金在1.16-1.18美元/平方米/天,高于全市甲级写字楼的平均租金水平1.06美元/平方米/天。金融投资类企业是陆家嘴区域写字楼的主流客户,目前该区域租

6月上海小陆家嘴甲级写字楼租金及入住率

物业名称	最新租金 (美元/平方米/天)	入住率 (%)
招商局大厦	0.83	94
国家开发银行大厦	0.71	82
中保大厦	0.67	96
震旦大厦	1.02	91
金茂大厦	2.2	96
船舶大厦	0.63	92
新上海国际大厦	0.72	88
浦发大厦	0.71	95
证券大厦	0.74	93
* 汇丰银行大厦	1.56	84
华夏银行大厦	0.66	90
华能联合大厦	0.53	95
汇亚大厦	0.92	97
新梅联合大厦	0.71	93
花旗集团大厦	1.2	91
中银大厦	1.2	95

(数据来源:上海中原)

小陆家嘴区域的写字楼分布状况,将会有一个全新的格局。

孙鑫海/摄

期,业主们集体强势,以求在明年大量办公楼供应冲击市场之前设定一个租金标杆。”仲量联行上海区董事何凯恩如是分析:“然而许多信息灵敏,又不急于入驻陆家嘴的租客知晓2008年陆家嘴将有大量供应投放,他们希望届时租金会出现下调。因而出现预租成交量低

迷的状况,大量交易还处于商谈阶段,尚未落单。”在问及零预租何时被打破时,陈立民表示:“陆家嘴没有租不掉的写字楼!”据悉,该项目距离正式交房还有些时日,暂时不用支付大量的物业管理费用,因此业主目前压力并不大。但何时破冰,目前尚不好下定论。

笔者从仲量联行最新研究报告发现:截至2007年第二季度,陆家嘴甲级写字楼的供应量为924406平方米,从今年下半年到2011年的5年中,陆家嘴区域预计将有1408547平方米的供应量。预计至2008年,小陆家嘴区域的写字楼分布状况,将会有一个全新的格局。

小陆家嘴最高成交价日租2美元

售情况良好,入住率一般都在90%以上。

何凯恩表示:从2005年至今,小陆家嘴写字楼空置率一直保持在10%以内。由于强劲的市场需求,今年第二季度的空置率更是下降至1.9%,这个数字意味着整个陆

家嘴的甲级写字楼市场需求相当旺盛。由于2010年的供应高峰,预计到2009年租金会达到最高点,大约在1.30美元/平方米/天左右。不久前金茂大厦高区曾成交一套租赁交易,建筑面积只有100多平方米,但租金价格达2美元/平

方米/天,几乎是陆家嘴区域租金最高价。由于租户选择范围小,因此近期上海银行大厦等之前房源相对充裕的写字楼出现集中成交,很快填补了空置面积。而目前上海银行大厦的租金为人民币9元/平方米/天。

一手房、尾盘、商铺、办公楼 立鑫广告独家代理

绿色家园

品味艺术 享受生活

特价现房

31.98万元

建造浓郁地域特色的人本社区

● 周三、六、日上午8:45备专车

● 免费预约看房

● 社区空阔大巴天天送至人民广场

开发商:上海泰日房地产有限公司

售楼热线: 63362555 63732595

售楼地址:云南南路180号淮云大厦907室

现场售楼热线: 57584898 57581666 57582222

现场售楼地址:大叶公路6898号



二房二厅94.4m²
(155号401室)





iGO

爱购广场

松江11.8万平米一站式时尚玩乐天地

非住 非商 67710677/67710958

现场地址:上海市松江区玉树路6号

7.28-8.28

10套特价街铺

商铺面积142-308m²(建面)

核心商圈/准现铺

百万客流/住宅价

精 华 预 留 纯 街 铺 即 将 开 盘

广告投放热线: 13761983162

以下均发建图并修改后发回原稿,广告位供有限,广告位售出后不退,到期后发回原稿,恕不退还

港湾新城 像候鸟一样生活

享受1800元/m²的 环氧生态村

▶ 港湾新城少量五层现房住宅 ◀

总面积13万平方米成熟社区,另有少量住宅别墅3200—3400元/m²

现场售楼处/上海松江区泖港镇中江路299弄87号(镇政府对面)

电 话/ 57864713 13901907236 李先生

开发商/上海普信房地产开发有限公司