

商铺供应上半年剧减五成

总体空关现象仍严重

□本报地产评论员 房蓉

上海商铺市场在经过去年下半年的巨量供应、价格下降之后,今年上半年开始全面逆反,供应大幅缩减,价格小幅上扬,“拿地困难加大、住宅持续升温是主要原因。”上海社会科学院商业研究中心主任朱连庆表示:供应缩小不会改变商铺总体空关现象较严重的局面。

巨幅缩减

来自易居研究院的数据显示:尽管上周本市商品住宅供应量有着32.16%的增加,但新增商办类物业的供应量为1.97万平方米,减幅为36.86%;从而导致商品房市场供应缩量明显。“商铺供应收缩并不是短期现象。”佑威房地产研究中心主任薛建雄透露:“上半年65万平方米的供应仅相当于去年下半年的50.52%。”

笔者从中原地产研究部获悉:

上半年商用物业新增22个,以社区商铺与裙房商铺为主;大多单体面积不大,面积在2万平方米以上的只有4例。6个月中,除2月因上海电器城放量较大外,其余每月新增皆小于去化。因此上市量远小于去化量,市场可售面积减少。

冷热不一

“新增供应减少不代表全市空置率会整体降低。”朱连庆表示:商铺因为区位、经营物业不同势必冷热不一,尤其是郊区的存量还很多,因此空关能否降低不能一概而论。

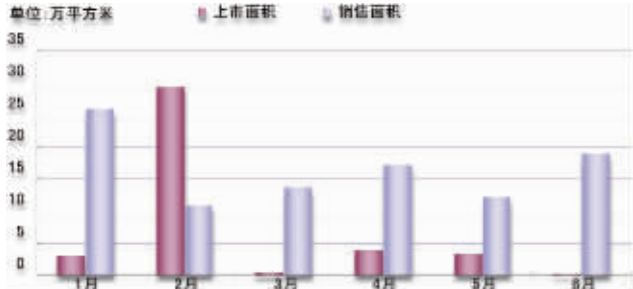
薛建雄认为:商铺长年空关的现象已经从外环外蔓延到全市,就连静安、黄浦、卢湾的非主流商业街上,也有很多沿街整幢商用房空关。虹口、杨浦、闸北、普陀这一现象就更加严重。然而,作为南京东路唯一的分隔式产权小商铺61

街第一期即将开业,该地下街还没有正式开始招商,就已经被预定一空。对此,薛建雄坦言:“开发商前期没有作好产品定位,后期不注重经营,卖完赚钱走人后造成多数商铺长期空置的现象不断加重。每天人流量达100万的南京东路普遍是大商场,地下街实施错位经营小商品的理念无疑是正确之举。外来中高端人群集中的长宁、徐汇两区商业用房的表现也是相对较好。”

“穷”则思变

“一方面存量商铺依旧偏多,一方面市区成熟地段旺铺紧缺。面对新增供应的缩减,成熟商圈应对商铺的需求庞大,开始用旧厂房改造来缓解这一问题。”商铺专家姜新国断言:以田林为例,目前田林沿街商铺基本满租,少量挂牌出租的为面积在70-300平方米左右的

2007年上半年商业物业供求情况表



(资料来源:上海中原研究咨询部)

房源,一般一楼的租金挂牌在15元/平方米/天左右,比去年10-12/平方米/天上涨了约25%。许多开发商看到这一商机。目前田林范围内陆续出现一些利用旧厂房改造的商铺或商业街。如上海一城在田林路、苍梧路交界处

正在做一个旧厂房改建成约6万平方米商铺的项目IN TOWN,预计将于明年元旦完工。这为田林紧缺商铺的现象提供了转机,“老厂房改造无疑是一条创新之路,不过开发商务必要做好定位,不要泛滥开发。”朱连庆表示。

主 持:程方讲 李孟珂 / 协 行:韩冬 蔡玺 程宁 梅虹 房蓉 于静会

静 安 之 上 , 都 会 生 活 极 致

静安·御庭

压轴发售·抢购在即

陕西路 静巷名庭、精装现房国际公寓

首批热销一空,仅余38席预约参观火热进行中!



◇静安区陕西北路旁,120席全精装现房,尊贵人居经典;◇上海市第一中学、上海市培进中学等知名学府簇拥在旁,文脉飘香;◇80米栋距、4000平方米中庭景观园林,静享悠然心境;◇专属运动会所与室外网球场,尽情挥洒运动激情;◇豪华酒店式大堂,显现非凡气派;◇建筑面积110-144m²舒适生活尺度,华贵生活从容彰显。

TEL:021-62272212 MP:13501990772

现场地址:上海市静安区陕西北路1155弄静安晶华园6号楼

投资商:上海御庭房产管理有限公司 营销代理:上海中原物业代理有限公司

