



作为全球最大离岸式集装箱深水港和国家首批保税港区,洋山港将吸引包括港区固定工作人员、商务流动人口、旅游人口、国际海员等数千万人流,并将产生一个与港口物流、港口旅游相关的贸易、会展、旅游、物流等多种行业所形成的“全球港口产业链”!

2007年,随着庞大资本和众多世界企业落户洋山港,港区内对办公物业的需求将达到前所未有的高峰并持续膨胀!

在供应方面,目前,洋山港城首推的2万平方米商住楼是港区仅有的集中办公房源——



□文案 张嵩 陈娟

“港口办公物业”出现供应缺口 商办楼少批量紧急应市

洋山港商住物业首发抢先机

继“万商汇”港口商铺、一期港区住宅产品等成功热销之后,在最后少量绝版房源保留供应的同时,洋山港城即将隆重推出其商住楼产品。

在洋山深水港发展进入冲刺阶段的当前,在“港口产业链”正在快速形成的当前,在越来越多世界企业涌入洋山港的当前,洋山港城商住楼产品的推出,无疑占尽了天时地利。



实景图

“国际航运中心”加快推进 “第三代港口”模式盛行

近期,中央有关部门领导和上海市主要负责人指出,要“加快推进上海国际航运中心建设”。其中,作为上海国际航运中心的重要组成,洋山港发展进入了一个关键时期。

世界港口的发展大体经历了

三代,第一代港口为纯粹的“运输中心”;第二代港口为“运输中心+服务中心”;第三代港口则升级为“国际物流中心”。目前,一些世界级港口已经不把吞吐量作为衡量发达程度的惟一标准,而是进入了第三代发展模式,即港

口产业群的形成及其对港口发展的翻倍推进作用。

洋山港,可视为第三代港口的标志。随着洋山深水港的充分建设和洋山岛整个港口的发展,新一轮的“港口产业链效应”即将强势显现。

“港口产业群”正在形成 “港口办公物业”供应极度紧张

目前,洋山港正在形成一个与港口物流、港口旅游相关的贸易、会展、旅游、物流等多种行业所形成的“全球港口产业链”,由此,洋山港的办公配套需求也正在迅速膨胀。

洋山保税港区具有集装箱国际中转、国际采购、国际配送、转口贸易和出口加工等综合功能,更

将带来港务管理、货运代理、商业贸易、金融保险和服务贸易业等的大发展——快速发展的港口产业提供了广阔的市场和巨大的发展空间。

然而,相对洋山港区巨大商机的全面释放和办公配套需求的迅速膨胀,洋山港的“港口办

公物业”的供应却在当前显得极度紧张。目前,洋山港区仅有洋山港城一家地产项目,就全球港口的发展趋势案例,远未达到洋山港的终极需求。而“港口办公”这部分产品,在整个洋山港区市场更是明显的供小于求,稀缺态势突出。



效果图



示意图

推出商住楼产品 洋山港城填补市场空白

洋山港城即将推出的商住楼,在推出时机、市场机会以及项目占位上都占有几近理想的优势,几乎与洋山港的发展节奏、与整个上海两港一城、国际航运中心等城市的发展节奏达到了“共鸣”和“共振”效应,也使得洋山港城的自身价值得到了强劲的支持。

规划契机 港口建设逐年推进 资本和企业集中涌入

按照规划,洋山深水港将于2010年完工。续05、06年一、二期工程完工后,2007年,洋山深水港将进入持续推进的关键时期。按港口发展规律,更多资金和企业将选择这样一个“承前启后”的节点落户港口,洋山港城此时推出商住楼,其时机之巧将转化成为难以复制的价值并最终实现。

市场契机 供应严重跟不上需求 稀缺价值明显

洋山深水港一日千里的发展速度,带来批量涌入的资本和企业,也带来乘数增长的办公配套需求。而目前洋山深水港仅有洋山港城商住楼这个机会,供不应求的明显态势,使其成为这些企业驻足的不二选择,也成就其明显的稀缺价值和抢购的紧张形势。

项目占位 独占交通商贸咽喉地带 尽得港口保税政策优势

洋山港城,独占洋山深水港交通、商贸咽喉地带,是大洋山首席对外门户。作为国家首批保税港区范围内的商住楼,洋山港商住楼还享受着保税港区独特的政策优势,这赋予了在这里办公的企业享有港区特殊的税收政策,这是普通商业办公投资所不能赋予的。

产品占位 40-90平方米(建面)灵动空间 户型精总价低

40-90平方米(建面)灵动创意工作空间,具有户型小,总价低的优势。在户型规划上,讲究空间的多功能和实用性,以实现使用率最大化。更有部分海景房,观景性更好,处处体验优于别人的办公空间,投资自住也可自由掌握。

洋山港区管理中心大楼“被抢滩”案例

链接

洋山港区管理中心大楼规划预留1500平方米办公区域。但对外招租消息一传出,纷至沓来的求租信、咨询电话,便很快超出了承受能力。“美国总统”轮船公司想来,台湾长荣想来,马士基想来,中远、中海想来……世界上知名的、不知名的船公司都想在此办公。

“我们和那些船公司都说了,现在具体租金还没有定,有可能比市区最贵的商务楼还贵。可人家就是想要洋山一间房。”招商负责人戚经理面无奈地摇头,“现在和我们草签协议的已有十五六家公司了,每家公司最多只给100平方米用房。再想多,可就实在办不到了。”

洋山港办公物业“供不应求”局势模型

经验上,港口每增加一个集装箱泊位,可提供2.76万个就业职位。至2020年,洋山港区将布置30多个泊位,也就是说,港区的可预估办公人群将至少达到82万以上!

准人均办公面积是1.2-1.5平方米。按此可推算出洋山港巨大的办公面积需求。相对于此,洋山港办公物业的供应缺口显得触目惊心,这也更说明了洋山港城商住楼的价值所在。

港区办公人群	假定人均办公面积	需求面积	市场供应面积	供应缺口
82万人	1.2平方米	98.4万平方米	目前洋山港城首推的2万平方米商住楼是港区仅有的集中办公房源	!
82万人	15平方米	123万平方米		

财富热线:021-68760011 68760022

现场接待:浦东新区福山路458号同盛大厦2楼J座
轻轨4号线浦电路站1号出口

投资商: 浙江洋城投资有限公司

开发商: 洋城锦都置业有限公司

营销代理: TOSPUR 同策房产咨询有限公司

幢建售许字(2006)第二号 本广告仅供参考,广告中具体确定的内容可为购房合同附件