

商业地产

受益东上海发展战略,惠南商圈成投资焦点

汇港国际商务广场即将公开

随着上海市郊楼盘供应不断增加,上海郊区楼市变化也牵动着投资者的神经。位处东上海的南汇以其独特的区位优势更是异军突起,成为房产和商业投资的新一轮热点。

12月17日,位于南汇区惠南镇的汇港国际商务广场在绍兴路54号笙馆举行媒体见面会,就整个项目概况和定位做出详尽的介绍。开发商上海洋山投资发展有限公司和媒体进行了热烈的讨论与交流。

南汇受益 经济东移战略

上海市政府在“十一五”规划中明确提出上海“经济东移”的战

略方针,使得南汇成为上海城镇新的黄金发展区域。

上海洋山投资发展有限公司董事长林阿信表示,南汇的地段优势,不仅在于位于蓬勃发展的东上海板块,它还拥有独一无二的浦东国际航空港和洋山深水港之“两港”优势。而惠南商圈传统的旅游优势,也让人気の提升有了切实的保障。

汇港国际 独特组合商业形态

在拥有地域优势之外,结合旅游人潮和商务人群,惠南商圈的商业形态不断创新。与传统商业形态不同的是,惠南商圈大打“组合

牌”,以邻近舟山、宁波的海鲜餐饮为龙头,带动休闲、娱乐集中于城区核心地带。

汇港国际商务广场集海鲜餐饮娱乐、高星级酒店、全功能行宫寓所于一体。其中“洋山渔港城”集成了海鲜餐饮、休闲、娱乐等多种业态,更有近10万平方米南汇中心公园包围,形成独特的公园商圈。汇港国际商务广场两栋主楼与徐汇的“港汇”一样是采用了世界领先的双塔设计——26层99.6米高,将成为南汇地标建筑。

上海浙商房产有限公司总经理程勇认为,汇港国际商务广场凭借特色海鲜餐饮和组合娱乐设施

吸引大量客流,这种从本地特色出发,又带有浓厚创新色彩的组合商业规划,一出炉就会大受商家和投资客的认同和支持。上海洋山投资发展有限公司总经理方建德表示,汇港国际商务广场的商业部分将以小面积分割,由开发商采取统一招商的管理方式。这些决策目前受到众多理性投资者的追捧。

目前,南汇区27条公交线直达上海市中心地段,郊区环线(远东大道)南汇段全线贯通后,大大缩短了南汇与上海市区及周边区县的距离。加上轨道交通11号线正在建设中,便利的交通让汇港的人气得以快速凝聚。(党婷)

同策汇举办“关注商铺投资”活动

投资者看好新街口产品

沪上知名地产营销企划公司上海同策房产咨询有限公司携手江苏新城集团,于12月16日在兰生大酒店举办了主题为“关注商铺投资,抢先财富盟主——上海·新街口产品推介会暨理财与旺铺投资沙龙”。上海社会科学院商业研究中心主任朱连庆教授和《房地产时报》新闻部主任梁智超先生应邀与会,并同与会投资者针对商铺投资的各方面问题进行了深入浅出的探讨。

上海·新街口系新城尚景苑社

区沿街商铺,位于宝山区淞肇路333号,乃江苏新城集团旗下项目。上海·新街口总建约5000平方米,全长300余米,全框架结构、层高5.4米、可自由分割、自由组合等优势,使其成为淞南商圈核心区域乃至全市少有的统一规划、高起点设计的底商现铺。

由于该项目属于新城尚景苑社区商业配套,拥有长达70年的独立产权,为商铺中的稀缺产品。单铺面积分为3种,小铺53平方米,单价为2.4万元/平方米;中铺

215平方米,单价为1.3万元/平方米,大铺为264平方米,单价为0.98万元/平方米。三种类型沿街底商现铺既可自主经营,又可投资租赁,经营范围广泛、品种多样,为各类型客户提供了丰富选择。

随着易初莲花、世纪联华等大型商业设施的入住,淞南板块的商业氛围日趋成熟,配套住宅的鼎盛人气,为商铺的运营提供了有力的保障。上海·新街口未来的商业潜力和投资价值得到与会投资者和专家普遍看好。(刘健)



推介会现场

全佳·全斯美德

十年深耕专业商业地产

目前,由于国家宏观政策的调整,广州从商品房到二手房的交易量连连降温,而商业地产却渐渐升温,成为众多投资者眼中的“香饽饽”。由于商业地产操作的复杂性和专业性,商业地产顾问尤其需要专业的素养,希望对商业地产领域的深入理解和积累。

全佳·全斯美德作为起步较早的商业地产顾问企业,在这一领域深耕十年,总经理端恒女士认为,商业地产将是下个十年中国房地产发展的主战场,越来越多的发展商进入商业地产领域,希望能有专业的服务提供商为其提供专业化的服务。

作为一家多年来专业操作商业地产项目的公司,全佳·全斯美德拥有丰富的专业经验及灵活的操作模式,能根据不同项目的实际情况度身打造具有差异性与竞争性的产品定位及业态规划并予以实施。同时,对于上海的相关政策法规及营销渠道的熟知,也彻底杜绝了“水土不服”现象发生的可能性。

作为一家在商业地产领域默默耕耘了十年的本土性的房地产

中介代理服务机构,全佳·全斯美德的目标是致力于成为全国性商业地产综合服务机构的一流品牌。运用目标市场差异性战略和价值提供差异化战略,全佳·全斯美德建立了自己独特的竞争力优势。与此同时,对于自身的目标客户,全佳·全斯美德进行了明确的定位,使其区别于全球性的咨询机构以及国内的其他中介代理企业。

聚焦在“商务楼宇、商业零售物业”两类商用物业上,全佳·全斯美德将继续致力于建立并完善以“中资高端、中高端和外资中高端”群体为服务目标的客户营销网络,和以“商务楼宇、商业零售物业资源”为基础的房源营销管理体系,实现中介业务和项目代理业务的资源共享和成果互动。

对于未来的发展,全佳·全斯美德已经做出了全面而系统的规划:力争成为上海商业地产领域的专业品牌服务商,是未来3年的定位,但从更长远的眼光来看,全佳·全斯美德希望成为全国性商业地产综合服务机构的一流品牌。(徐震)

意邦国际建材品牌中心

打造全球建材装饰采购基地

上海成规模的建材市场有近70家,但多数属于粗放式经营,同质化竞争,难以满足高端消费群体的需求,更难以应付对国际建材巨头“挑战”。那么,上海建材市场缺什么?拥有在建材市场12年成功运营经验的意邦置业认为,急缺的是一个具有国际竞争力的高端市场,规划建设中的意邦国际建材品牌中心就是一个定位为国内外品牌建材汇集的全球建材装饰采购基地。

上海人均年收入接近3000美元,是全国人均年收入的一倍多,拥有一大批高端建材消费群体和强大的市场辐射功能。但上海的建材市场与国内其它地方市场一样,建材市场与建材品牌的发展极不相称,沿街商铺、大型批发市场、建材超市、品牌建材商场连锁等业态共存于市场,市场形式落后于建材品牌化的发展趋势,市场亟待整合与提高。

据了解,正在建设的意邦国际建材品牌中心有别于目前市场上的建材装饰市场,它突破了传统建

材市场的规划和经营模式,引进总部经济和体验式营销的全新理念,规划了为集展示、销售、采购、办公、物流、仓储、文化信息交流于一体的别墅式营销总部,其中33万平方米的总部展示区,所有建筑全部为3—4层独门独户挑高式别墅,每户最小的分割面积在800平方米以上,而且只租不售,同时还联手贸促会建材分会、中装协等权威机构,重点打造进出口贸易平台、团购贸易平台和同业合作平台等三大平台,服务于国内外知名品牌商及其代理商。

意邦国际建材品牌中心营销总监吴洪亮指出,在上海打造这样一个大型高端建材装饰市场,就是为了顺应全球经济一体化的竞争趋势,加强行业内信息交流,推动行业进步,全面提升我国建材装饰市场的国际竞争力,为国内优秀品牌走向国门打开一扇门,为国际知名品牌进入中国推开一扇窗,项目建成后必将重写建材装饰市场新格局。

(胡黎 何升高)

好一家家居购物广场推出精装修小户型商务公寓

嘉兴好一家家居购物广场成功运营二周年,在嘉兴早已是家喻户晓的明星楼盘。较低的投资门槛,获得大多理智型客户的认同,同时也成为嘉兴、上海、杭州、宁波等长三角众多理财型投资者的追捧对象,好一家家居购物广场的销售业绩也节节攀升。

好一家家居购物广场商铺热卖之际,特推出精装修小户型商务公寓。商务公寓的推出不仅是为了

满足商户办公、居住的需求,同时也为了解决嘉兴市青年一族住房难的问题。小户型、精装修、低总价,让住房大事变成小事一桩。

好一家的商务公寓采取精装修的方式,生活配套设施齐全,热水器、空调、家具等一应俱全,让购房者提着一件外套就可以入住;20万平方米的好一家家居购物广场400多家商户将是投资客稳定的客源。

最具投资潜力的经典小户型商务公寓,为区域即将增长的商务人士和年轻一族度身定造。35—50平方米建筑面积,一房、二房灵活空间组合,单元功能区合理而有创意。

其低总价是购房者看好的一大因素。首付5.3万元起,总价在10.6—18万元即可做房东,并可以按揭50%十年。独立产权,让购房者掌握主动权。

室内设计独具匠心,独特的阳光休闲厅设计与自然空间浑然一体。好一家商务公寓还配有健身器材,让业主在工作之余,还可以增强体质。

在配套方面,好一家商务公寓依托好一家家居购物广场的良好配套,相邻沃尔玛、大润发超市,新安国际医院、秀洲学校,让业主享受家门口的便捷生活。



世纪公园板块

价格下跌 5%—10%

近期,浦东世纪板块放量有明显增加的趋势,以仁恒河滨城、水清木华为代表,11月这两个楼盘挂牌量增加不少,挂牌价则出现一定程度下行,价格基本有5%—10%的下跌。

据21世纪不动产上海锐丰房地产浦东区域副总邓荣兴表示:目前,该区域二手房源相对充足,次新中高档社区成交相对集中。区域内社区房龄宽幅分布,使得房源供应结构相对多样化,成交价格的集中度较低。其中,联洋社区的次新房更为集中,次新二手房价格差距逐渐凸现,个案价格集中在20000—30000元/平方米区间,如区域内品质最高的公寓项目之一的仁恒河滨城,近期成交价大约就在36000元/平方米左右。与此相对的花木社区,该区域内前期动迁工房占到了一定的比例,表现出来个案成交价格差别悬殊,从9000—18000元/平方米都有广泛分布。

近期来看,随着二手房成交价格不断攀高,远远超出了部分购房者的预期和承受能力,次新二手房的供销都有些许放缓之势,近期该区域的成交价格或将能稳定一段时间。

大三林板块

将迎来看房、购房潮

11月,浦东大三林板块二手房成交均价涨幅不足3%,相比10月份的近7%、9月份的约10%,虽然价格仍在上涨,但上涨幅度已经明显放缓,成交量也较之前有略微下滑。由于年底前穿越大三林板块的轨道交通6、8号线即将开通,预计年底前后,大三林板块将迎来一波不小的看房、购房潮。

据21世纪不动产上海锐丰房地产三林店分行经理表示:板块以川杨河为界,分为北三林和南三林两个部分,北三林因紧靠世博会址,且发展成熟,价格已超越其他相邻几个板块的均价。从近几个月的成交情况来看,以公房、新村房源为主的北三林板块二手房成交量略有下滑,成交均价在18000元/平方米上下。南三林板块则当前供应的新盘数量有限,目前区域次新房的成交均价已突破15000元/平方米。例如位于该板块的翰城国际项目,其11月挂牌均价就在16000元/平方米左右。

金桥板块

中小户型成成交主力

金桥板块地处浦东三大园区中间位置,随着板块内的商业、教育、医疗等生活配套和社区规划的日臻完善,尤其是轨道交通6号线的开通在即,吸引了众多在金桥和外高桥工作的新上海人选择在此置业,逐渐成为浦东新兴的人口聚居区。

据21世纪不动产金桥区域负责人表示,目前金桥板块区域内的众多居住社区开发量大且房龄较新,次二手房供应较一手房充足很多,前期投资客较多带来了近期大量的抛盘,供需两旺。从区域内近期成交户型来看,中、小户型占据绝对主力,其中100平方米以下的户型占总成交的半数以上,而120平方米以上的大户型则只占总成交的20%左右。

由于区域社区房龄较新,而且社区之间的地理优势并不明显,房源供应结构也较为单一,使得价格趋同度较高,近期成交价格集中在10000—13000元/平方米之间较窄的区间内。如区域内热点楼盘证大家园,近期小区挂牌均价就在12000—16000元之间。近期来看,该区域次新二手房源供应仍将比较充足,需求释放相对缓慢,成交价格或将比较稳定。(21世纪不动产)