

明年上海商铺供应预计减六成

□本报地产评论员 房蓉

全球五大房地产顾问公司之一仲量联行近日发布报告称,预计明年上海商铺新增供应量仅150万平方米,为今年供应量的四成。

空置率连续两年下降

来自仲量联行的数据显示,上海商铺市场目前已经处于供不应求的状态,今年上海商铺的新增供应量为380万平方米左右,而成交量则在480万平方米左右。

不过,仲量联行认为,受供应

大幅减少的影响,明年商铺的吸纳量也会大幅降低。

“明年商铺供应量很少,尤其是市中心,目前可以看到的,基本只有越洋广场的商铺推出。”仲量联行研究部总监何恩凯表示。仲量联行研究数据显示,上海的商铺新增供应量在2006年曾经达到一个高峰(600万平方米),今年供应量同比减少了五成多,明年供应量较今年又会减少六成,商铺空置率也从2006年的12%左右降低到目前的7.5%。

然而,到2010年商铺供应不足的情况将有所缓解,仲量联行预计,2010年上海的商铺供应量有望恢复到300万平方米左右。

优质商铺供应匮乏

仲量联行同时发布的“亚太区零售商信心调查”显示,150家接受调查的全球零售商均表示,2008年将把开设新店作为一项主要的扩张策略。不过,87%的受访者预计将难以找到合适的新店面。大约

一半的零售商认为租金成本是导致这种情况出现的主要因素,58%的零售商表示优质商铺供应匮乏也是主要原因。

从选址偏好来看,北京、上海等一线城市仍是零售商扩张的首选之地,区域方面长三角地区位于领先地位,其后依次是珠三角地区、西部和华中地区、环渤海经济圈。

仲量联行表示,上海被普遍认为是中国的第一大商业城市,往往是众多零售商进军中国市场的第一站,也是众多奢侈品牌展示形象的

窗口。比如,万宝龙(MontBlanc)刚刚于11月在上海开设了全球规模最大的旗舰店,雅格狮丹(Aquascutum)和蔻依(Chloe)也在与万宝龙所在的同一家购物中心内开设了专卖店。仲量联行上海董事总经理顾东尼指出:“位于外滩、陆家嘴、浦西市中心的多个在建的大型商业项目,将在未来几年陆续落成,以确保上海的零售市场持续领先全国而多元化发展。至2010年,我们也期待上海能够媲美香港,成为国内高端消费者的首选。”

“热带风暴”明天登陆沪上！

中国·三亚·半山半岛八联版隆重登临，请拭目以待！

本报12月27日B37—B44版将刊出半山半岛八联版《发现：200亿巨案——半山半岛打造百万平方米海滨城中城》，敬请期待一场来自热带海洋的热带风暴！

全佳·全斯美德十年成就商业地产专家

今年以来,上海及长三角商业地产市场异常活跃。而近期国家的宏观调控政策,更使得多数寻求出路的住宅项目开发商,将目光投向商业地产领域。

如果把商业地产看作是资本密集型的投资品的话,很少有一件商品像它一样具有天然的复杂性和高风险性:资金投资量大、动辄以数亿元计;涉及的环节多,除了一般地产所需要的设计、开发、销售以外,它还要涉及招商、运营管理等环节;不确定性高,价格波动大,国外相关数据显示,商业物业价格随宏观经济的波动幅度达到了整个房地产行业的16倍。

商业地产运作本身的复杂性,

对地产代理顾问行业提出了更高的要求。全佳·全斯美德作为一家专注于商业地产长达十年之久的专业中介代理咨询机构,总经理端恒认为,这和公司一贯注重掌握项目和资源的配合度是分不开的。写字楼市场是资源性市场,受众面较窄。而客户层区分却比住宅细很多,不同行业类别客户对写字楼产品需求完全不一样,因此写字楼专业代理需要不断挖掘维护客户资源,了解各个行业的公司在选址上的要求,只有对号入座,成功率才大。全佳·全斯美德通过中介业务掌握了丰富的客户资源,建立了独一无二的数据库和案例,正是实现了掌握资源和操作项目的高度匹

配,才有了全佳十年来在商业地产顾问领域的成绩。

目前,上海第三方代理市场可以大致划分为两个层次,一类是以全球性的跨国企业为目标客户的国际化国际性咨询;另一类则是从住宅市场上转过来的本土化公司,靠门店和网络资源做中低端市场,走规模化路线。面对异常激烈的市场同质化竞争态势,全佳·全斯美德剑走偏锋,找到了一条完全不同于以上两类传统操作思路的新模式,以其精准的定位和服务,确立了独特的市场地位。

全佳·全斯美德专注商业地产十年,定位于专业从事商业楼宇和商业项目的营销策划、中介服务的

专业房地产咨询机构。全佳认为,高端客户更需要专业咨询公司为他们提供从前期规划、销售租赁以及后期的管理服务。因此,他们更进一步将客户群体锁定:一是内资高端和中高端客户,包括中国500强企业、上市公司、大型集团、行业排名前列及未来增长潜力较大的公司及政府或高等院校投资建立的相关企业;二是外资中高端客户,即已经进入中国市场、运作较为成熟的外资大、中型企业以及计划在中国市场进一步开拓、发展的外资新进入公司。正是对行业的精准把握,使得全佳在商业地产代理领域风生水起。

(徐霞)

引领花桥国际商务城巨舰启航

亚太广场招商势头一枝独秀

作为花桥国际商务城发展总部经济的重要载体,亚太广场招商势头良好,目前已有30多家企业入驻,一批功能性项目也达成协议。

目前,商务城正在加快总部基地建设和招商引资工作。作为商务城首座5A级办公楼,亚太广场租售已逾六成。目前,办公楼热销的同时,裙楼商铺也在火热招商,已有一家大型知名餐饮集团成功入驻。另外,一批餐饮、超市、银行、商务服务等功能性项目也已达成入驻协议。目前入驻商家除享受花桥国际商务城提供特殊税收补贴政策外,还享有第一年零租金,第二年租金减半的优惠。据悉,亚太广场明年初即可

交房入驻。

(李正浩)

看房召集令

为响应广大读者的要求,本报地产部特组织昆山花桥国际商务城亚太广场(兆丰路18号)看房活动,时间为12月30日上午9点整,望有意向读者尽快报名。看房者每位收10元成本费。

本报地产报名热线:

52921607(周一—周四9:30—18:30;周五9:30—12:00)

集合地点:文新报业大厦门口(威海路靠近陝西北路)

西岸创意园区周末开园

12月22日,地处上海商业文化中心徐家汇的西岸创意园正式揭牌亮相。开园活动由“西岸创意园开园仪式”、“CRASH创意人沙龙开幕”、“迎世博万人手牵手行为艺术展”等几部分组成。

园区的定位是以时尚媒体为先导,以时尚、文化、现代为特征,构筑艺术设计与培训、时尚品牌发布、数码传媒、广告出版、网络媒体与互动休闲为基础的创意产业。

创意聚焦西岸

西岸的核心理念是“OUT OF THE BOX”,字面意思“出格”,也就是大胆创意。

“OUT OF THE BOX”同时也成为一种独特的建筑符号,贯穿于

整个园区的设计中。超大挑空中庭,给入驻者在工作之余感受720度景观所带来的视觉冲击;4.8米的超高层高,150%的得房率,为入驻者打造真正的创意空间,让创意灵感不再受缚。

良好交通配套

西岸创意园位于徐虹中路20号,园区建筑面积约两万多平方米。园区离轨道交通3、4号线宜山路站步行仅两分钟,周边更有30多条公交线路通往全市各主要区域,交通环境四通八达。

园区东临凯旋路,西靠古宜路,南接徐虹中路,北连吴中东路,与中山西路内环高架仅一街之隔,坐拥徐汇、虹桥两大商圈。

(黄尚斌)

顺利举办“精英荟萃 欢乐圣诞”活动

“晶苑四季御庭”节日回馈业主

上周末,由晶苑四季御庭主办的年度系列活动之三“精英荟萃 欢乐圣诞”在虹桥宾馆顺利举行。现场节目氛围热烈,洋溢着浓浓的圣诞气息,到场嘉宾在一片欢声笑语中流连忘返。

古典小提琴演奏流淌着冬天的暖意,热闹的客户互动表演把整场活动推向高潮。嘉宾参与情绪高涨,纷纷加入用橡皮泥制作的“圣诞雪人”

活动。每个家庭都沉浸在齐动手、齐心用的默契配合与和谐中。现场的小朋友也不甘寂寞,出彩的才艺表演赢得台下一阵阵热烈的叫好声。

位于新闵别墅区的知名项目晶苑四季御庭自开盘以来,一直热衷倡导家庭、生活与关爱的概念。本次活动最后一个神秘仪式为到场嘉宾送来一阵冬日中的暖意。晶苑四季御庭全体业主共同

向上海市慈善基金会捐款,所捐款项用于救助孤残儿童。当主持人宣布捐款人为全体小区业主时,全场来宾不约而同地起立鼓掌,为这份深情,为这份感动,为这份意外而由衷地喝彩。

现场的业主齐女士表示,作为一家地产项目的开发商,在服务小区业主的同时能够为上海慈善事业出一份力,这份心意在以经济利益为先

的市场大环境下更显其难能可贵。

偕同齐女士前来的范先生还补充道,晶苑四季御庭的小区建设与管理在业主中是有口皆碑的,在为小区创造良好居住环境的同时以晶苑四季御庭全体业主的名义向慈善机构捐款,资助残疾儿童,这样的举动也为同行树立了一个值得尊敬的好榜样。

(沈媛)



2008 慈善上海行捐助活动现场。

构建和谐社会

21世纪不动产举行2008慈善上海行

近日,在本报推出以“和谐、责任、价值”为主题的大型新闻专题之际,全球最大的房地产综合服务提供商之一,来自美国的著名品牌21世纪不动产隆重推出“您所委托,我必承诺”2008慈善上海行特别活动。

此次活动是21世纪不动产在实现商业价值的同时,不忘肩负的社会责任所进行的又一次真情回馈活动。从与“21世纪经济报道”携手“红粉笔乡村支教”计划,到现今的慈善上海行,21世纪不动产一路走来——根植上海,奉献爱心,为沪上千家万户架起了一座爱的桥梁。

21世纪不动产慈善上海行捐助活动的第一站是上海复旦大学教育发展基金会,建立了复旦大学“21世纪不动产奖助学金”,目的是为推动复旦大学教育事业的发展,鼓励在校学生勤奋学习、刻苦钻研,并为家庭困难的优秀学子提供继续学习的支持。在此期间,凡是在21世纪不动产上海锐丰150余家加盟店委托房源的客户,21世纪不动产都将代其向上海复旦大学教育发展基金会捐助5元助学金;同时,21世纪不动产上海锐丰各加盟店与客户每完成一单房地产买卖交易,都将向上海复旦大学教育发展基金会捐助奖学金100元。

爱心无极限,为真正回馈社会,21世纪不动产将通过不同的方式将慈善行为进行到底。

(董琳霞)

嘉兴国际电气城看房召集令

本周六嘉兴国际电气城联合本报地产部举行“国际电气城—中创国际公寓”看房活动,目前,国际电气城兴旺大市场里35—70平方米的精致小公寓,正在接受优惠登记中,有购买意向者请携带1000元定金。

报名时间:周一到周四,9:30—17:30;周五9:30—12:30

集合地点:威海路755号文新报业大厦门口

发车时间:12月30日(周日)早上9:00

本报地产报名热线:52921607