

论楼市调控后商业地产走向

——沪写字楼置业谋变

沪商业地产受益楼市调控 写字楼成交活跃

被称为“史上最严厉”的本轮楼市调控已施行了一年多，而且种种信息显示，今年楼市调控仍将继续收紧。在住宅市场受限后，不受限购令制约的商业地产就成了市场目光聚集处。某业内人士指出：“在本轮调控中，商业地产尤其以写字楼为主的商业市场，逆市利好，已经迎来了发展的春天，目前是入市的上佳时机。”

报告相关数据分析，自2011年初至今，上海、北京等国内一线城市的写字楼市场增长迅猛。上海在去年就已经经历了需求跑赢供应的情况，预计来年租金仍会维持升势。事实上，目前整体写字楼市场的发展相对健康，未来的价值预期仍将保持在一个相对高位。

“以前上海写字楼完全是在城市中心区，以甲级写字楼为主，而本轮多元化的趋势开始显现，写字楼开始向城市位置的多元性进军。现在我们可以看到中外环区域，乘车方便、地铁直达，公共服务紧随其后，价格是个洼地，这样区域的写字楼是很好的项目。”某业内人士如是总结。

写字楼置业谋变 发展潜力仍是首选因素

分析显示，2012年接下来三个季度，上海写字楼市场将有更多的项目在非核心区域交付。预计全年供应量的75%以上来自非核心区域。虹口、闸北、宝山等区域的写字楼市场快速成长。而与之相对的是，核心商务区内写字楼新增供应则较为紧缺，静安、卢湾等中心区域几乎已无新供应的写字楼项目。

2012年一季度，上海写字楼市场

在供需两端均呈现出非核心区域日益活跃的特征。数据显示，一季度市场净吸纳量累积225933平方米，其中次级商圈楼宇的贡献率超过60%。市场整体空置率下降104个基点至6.0%。

事实上，在核心区域可租面积稀缺的推动下，租金已对很多成长型企业的发展形成阻力。因此，考虑到非核心区域的办公硬件环境的改善以及交通、配套等，更多的企业主从节约办公成本的角度出发，将原本的租用办公场地转为自己置业写字楼。而就甲级写字楼的置业选择，不少业内人士也认为现在是很好的置业时机。



【绿地·公园广场】财富天地项目链接

- 低总价、占用资金少，助力企业发展
- 顾村公园第一排，尽享生态氧吧办公
- 23万方大型综合商业，目前板块内唯一大规模城市综合体
- 7号线顾村公园站，沪太路500米对接，相邻衡山宾馆、华山医院自备
- 数10个产业园区支撑，20余个中高端社区，板块未来人口导入超60万
- 60—1800㎡精装商务准现房、9月交房、得房率高达70%、20万起签约

预售证号：宝山房管(2011)预字0166号 本广告仅供参考，广告中具体确定的内容可作为购房合同附件 以上均为建面，价格有效期2012年5月27日止

解惑商业地产：

Q：城市综合体中的写字楼价值究竟有多少？

A：“城市综合体这一商业地产模式正在遍地开花。随着交通设施的改善，以及基础人口的大量导入，外围区域新兴的城市综合体备受关注。相对于较为单一的普通写字楼，城市综合体项目的写字楼、酒店、商业等多功能优势，会引发人群的聚集效应，并且以商务群体为主，这就决定了其价值远远高于普通物业。”

Q：近期写字楼整购现象频出，调控下写字楼市场迎来春天？

A：“限购时代，住宅市场将逐步趋于稳定，而商业地产势头越加猛进，话题频出。无论是房地产企业，还是投资者，都纷纷转向写字楼市场，写字楼迎来了春天。对于不少企业来说，与其在无法预期的写字楼租金面前束手无策，不如以买代租，即转嫁了资金的安全性又满足了企业的发展需求。”

Q：市中心办公租金阻力中小型企业发展，发展型企业何去何从？

A：“早在多年前，上海已经形成统一的核心中央商务区。但是由于城市中心的土地极为昂贵，土地开发趋于饱和，导致目前市中心办公楼租金成为不少企业发展的阻力。目前除了部分企业开始向商务园区迁移之外，更多中小型企业开始选择交通便捷配套成熟的非核心区域，并且以买代租，提前为企业发展做充分准备。”

上海买房呼叫中心

400-635-8880 转 730

预约热线：36556666 36557730

项目地址：宝山区陆翔路97号（轨交7号线顾村公园站1号口）

投资商：绿地集团 开发商：上海绿地邻森置业有限公司

旅游地产受追捧 恒大“海上威尼斯应景”入市

上周，恒大“3D海居体验馆”在上海展览中心西二馆盛大开放，日均逾千人次的访问量，在上海引起了一场海湾居住的讨论。近几年，在日趋严厉的楼市调控中，旅游地产的开发和营销依然显得风风火火，个中原因是什么？

“无论市场行情如何，高发展潜力的项目总会受到关注。即使是在国家宏观调控之下，市场需求依然存在。在旅游地产的消费结构上，也将逐渐向居家休闲度假型市场转化。”业内人士指出。

拓。”为主要规划思路。在未来，启东“主城区面积拓展到60平方公里，人口增加到50万人。”而这样的人口导入带来的是房地产市场强劲的需求和发展潜力。

位于启东东部的圆陀角旅游度假区，将“按照国家旅游度假区标准，打造融生态观光、运动休闲、科普教育、会议会展、度假人居等多功能于一体的中国江海风韵体验基地和长江口生态度假基地”。其中黄金海滩的改造计划，归入恒大集团开发的项目“海上威尼斯”中。据悉，此项目斥巨资在东海7.23平方公里海域打造了“水蓝、沙白”的景观，届时还将引入万国海滩风情设施，中国东出现蔚蓝海域和旅游度假胜地将不是梦想。

充分利用，目前政府规划逐步落地，与崇明签订旅游合作联盟，提升对两地旅游资源的宣传，并将加大对启东旅游资源的投资和宣传，将圆陀角打造成为国家4A级景区，休闲度假生态基地指日可待。

“海上威尼斯”是恒大集团在旅游地产业蓄势待发的重磅之作，也是其进军中国东部的首个旅游地产旗舰之作。业内则分析，恒大选择在启东城东拿地，因为该市有“南进东拓”的规划，而相对于城南配套的不完善，城东配套基本齐全，又有崇启大桥带来的人流支撑。未来几年，大桥效应便会显现。

“5+2”生活理念日益成型

值得一提的是，恒大海上威尼斯实现了现代人对于“5+2”时尚生活的向往。

近年来，“5+2”（5天工作、2天度假）的休闲生活观念渐渐地被越来越多的人所接受，从近两年火爆的“假日经济”可以看出，越来越多的人渴望在假日期间，走出家门，到市郊或旅游景区，将持续紧张的身心充分放



松，这也带动了城市郊区度假物业市场。

如今持续紧张的都市生活使人们在闲暇之时向往大自然，渴望身心能得到充分的放松。运动、休闲、养身成为人们生活的一部分。而城市中健身休闲的场所虽然也有不少，但缺乏环境优势；而远郊或旅游景区，虽然有得天独厚的自然资源，但离城市太远不仅不具备城市功能，而且人们很难解决时间和空间方面的矛盾。因此，设备齐全的休闲产业、生态环保的周边环境、完善的设施造就了近郊休闲地产的稀缺性。

从消费者的购买动机来看，经济发展到一定阶段，部分先富起来的人有欲望、有能力、有需求去消费休闲住宅。一是因为求美动机，在钢筋水泥的丛林中生活久了城市人急切想逃离，但由于工作、学习、生活等的需求，

他们大都不得不呆在城市中，而郊区深邃宁静的风景以及得天独厚的自然资源，不仅能陶冶人的精神生活，使人的身心得到美的熏陶，而且还离城较近，能迅速处理一些突发性事件；二是因为偏爱动机，许多人在工作之余休闲之时，他们偏爱休闲娱乐，希望身心能得到充分的放松；三是因为求廉动机，注重商品的价格低廉，希望付出较少的代价而获得较大的利益，大凡城市中的休闲产业，由于受需求的影响，价格会非常昂贵，甚至如今郊区的一些休闲项目也不便宜，将地产开发与旅游度假集合起来，这样使休闲产业消费的价格掉了许多；四是因为显耀动机，消费者在从事消费活动时，格外重视因购买商品而表现出来的社会象征意义，希望能借此购买行为体现出有身份的形象。

（闻欣）

北上海现旅游地产价值洼地

没有崇启大桥，启东就只是与上海隔江相望的小城市，而有了崇启大桥，启东就成了北上海北花园，这样的意义并不寻常。

“现在，启东已经成为上海一小时经济圈里的价值洼地。”某地产集团启东区域公司销售部经理华琪肯定地表示。

启东地处长三角人口处，滨江临海，具有鲜明的江海特色，素有“海洋经济之乡”美称。此外，更是我国有名的电动、建筑、教育之乡。2011年崇启大桥一桥飞架，北上海的区位价值凸显。

据了解，启东在未来的城市发展设想中，以“打造北上海江海新城、形成一城一港的新空间格局，城市新一轮发展南进东

恒大海上威尼斯顺势而生

上周，恒大“海上威尼斯”在上海展览中心西二馆特设的“3D海居体验馆”正式开放，吸引大批参观人群。展馆浓缩意大利威尼斯水城居住场景，以海为蓝图，运用先进技术，打造“蓝海、园林、岛屿、产品”四大景区，立体呈现海湾浪漫居住风情，让到场的参观者惊叹不已。

据销售人员介绍，恒大“海上威尼斯”拥有3.5公里私家海岸，40座世界经典名桥贯穿119万平方米“内海”，58座“居住岛”构筑亲海大宅，汇集5大欧式皇家园林精粹，10大海景奢华配套，真正地缔造一座滨海度假城。

该项目所处的启东圆陀角旅游度假区虽然资源丰富，但尚未