

# 低总价商住楼频登热销榜

地产评论员 李韶萌

具备了不限购不限贷的优势,商住楼产品以其小面积、低总价特性,在楼市调控后获得投资客及部分刚需客的青睞。

项目名称	成交套数(套)	成交均价(元/平方米)
国际 SOHO 城	52	9985
三湘未来海岸	111	20664
金赢 108 创意广场	14	27824
绿地北郊广场	8	14041
上坤公园天地	3	19801

2012年4月部分LOFT产品成交数据(数据来源:汉宇地产)

## 写字楼“吸金”能力大增

限购仍在持续,挤出效应也依然在楼市显现。国家统计局发布的数据显示,过去一年全国商业地产表现突出,办公楼销售额分别增长31.2%,远远高于住宅市场14.4%的增幅。

此外,莱坊最新的研究报告也指出,今年第一季度上海地区外商直接投资到位金额持续上升至33.26亿美元,同比增长29.2%。在持续增长的外商直接投资以及

自专业服务行业、制造业、网络业、零售业等租赁需求带动下,第一季度上海写字楼成交活跃。受新楼供应有限和新建写字楼预租率高企的影响,写字楼租金将继续提升。第一太平戴维斯则发布报告指出,上海写字楼供应受自用需求及国内客户需求支撑,吸纳前景亦较为乐观。

国际物业咨询顾问公司莱坊上海研究咨询部董事杨悦晨表示:“当前的住宅限售政策仍然是需求增长的主要阻力。考虑到这一点,我们预计写字楼投资市场将继续得到

投资者关注。毫无疑问,写字楼正受益于正在降温的住宅市场。”

## 低总价商住楼入市“抢客”

据上海搜房商业地产网调查,55.1%的受调查者对投资酒店式公寓项目持乐观态度,认为2012年是投资酒店式公寓项目的最好时机。

网上房地产数据显示,4月份以来,排名周成交面积榜首的项目有3周为商住楼,分别是三湘未来海岸(4月2日—4月8日),瑞景公寓(4月30日—5月6日)和卓越世纪中心(5月7日—5月13日)。在“限购令”继续执行的大形势下,沪上商住楼成交年后愈加火热,在一季度排名成交面积前十的项目中半数均为商住楼,分别是:凉城地区中心(公寓式办公楼)、卓越世纪中心、绿地领海、风尚天地、上置美兰优湖,其中位于虹口凉城的凉城地区中心(公寓式办公楼)和位于宝山的绿地领海、风尚天地、上置美兰优湖4个项目持续热销,多次登上一周或月度成交面积TOP10。

上海搜房数据监控中心分析师张银萍表示:“这些商住楼项目之所以受到投资和自住客的关注,与其采用挑高设计,能使

40—70平方米的商住楼空间充分利用,有“买一得二”之感不无关系,但毋庸置疑,低总价更是热销的重要原因。”

## SOHO项目成交抢眼

自2010年起,由于规划部门对“小面积分割式”办公项目开始严格限制,标准层高也严格限制在4.5米以内,“商改住”或者“商住两用型”办公项目在今年的供应量呈现下滑趋势。据汉宇统计,今年1—4月份,酒店式公寓项目新增供应面积为18.23万平方米,同比去年同期缩幅超过两成。

供应量下滑的局面下,小户型酒店式公寓的成交却表现抢眼。5月5日,虹桥财富公馆开盘售卖小户型房源,首批推出108套已售50余套,半个月去化量超过五成。4月份,位于杨浦新江湾城板块的“三湘未来海岸广场”成交5541平方米,一跃成为当月上海写字楼成交面积冠军。目前项目主推一栋青年公馆房源,其soho户型面积范围为30—80平方米。

有专家分析称,限购令导致酒店式公寓供应量减少,或是其遭遇热销的原因之一。此外,该专家也在采访中透露说,热销项目一般都具备了高附加值、交通便捷和低总价的优势。

## ◎商住楼需求解读

# 三大群体最具购买冲动

商住楼,以其低总价和较高回报率,对刚需人群和投资客都具吸引力。但专家提醒,虽然商住楼有较多优势,价格也较普通住宅低20%左右,但并不是所有人都适合,需仔细分析谨慎下手。

### 第一类:纯粹的投资客

低总价尤其是小面积的商住楼公寓,吸引了不少纯粹投资者的眼光,通过出租获取一定收益,当项目价格达到一定涨幅时再出手,是商住楼投资者的主要获利途径。

### 第二类:首次及过渡性置业者

商住楼多分布在城市的地铁旁,交通便利、户型小。由于产权多为四五十年,总体价格低于普通商品住宅总价。对于刚参加工作且支付能力相对有限的人群,可以通过购买此类产品满足其过渡型居住,同时兼有一定的投资功能。

### 第三类:成长型中小企业及创业者

商业立项的公寓因为可以注册公司,加上总价低、物管低,周边配套齐全,办公的同时可以居住,是中小型企业及SOHO办公群体的不错选择。



### ■购房故事

限购令并没有完全抑制购房者的购买热情。对于不能提供连续一年社保或纳税证明的外地人,购房需求已部分转向商住楼项目;而对于大多数已拥有1套住房的本地市民,改善型和投资需求依然较为强烈。

黄先生已在上海工作多年,最近刚刚购置了一套酒店式公寓,不限贷不限购,低总价、精装修以及与普通住宅不同的物业服务使他非常满意自己的选择。“在上海这么多年,终于有了自己的窝了!”黄先生的幸福感溢于言表:“现在住宅租金涨了不少,像我这套房子周边一室户老公房的租金已经涨到了2000多元,日后拿来出租肯定有市场。”

一位商住楼的销售人员也告诉笔者,他们所开发的酒店式公寓产品,都是针对刚需客群,“户型设计时尤其注重功能合理化与高利用率”。

在上海做钢材生意、来自山东的张先生日前因生意和股市不景气,又担心货币贬值,打算抽出手头的部分资金用来买房投资。因他在老家已多次贷款买房,受限贷政策影响,他选择购买商务公寓。“买公寓既能居住,又能注册公司,自用或出租都很好。现在楼市低迷,住宅价格降了,租金却上涨了,所以投资商务公寓应该还算是个比较稳妥的做法”。

### ■样本楼盘

## 三湘未来海岸 新江湾板块价格洼地

新江湾城作为上海中心城区唯一的以生态湿地闻名的国际住区,被联合国计划开发署、环境规划署授予“国际生态型示范社区”称号。以高端国际化定位的新江湾城板块中,三湘未来海岸颇具“平民”色彩,销售均价30000元/平方米更使其成为该板块中的价格洼地。

项目处于链接五角场最前端的位置,距五角场大型商业中心仅1.5公里,休闲娱乐设施一应俱全。此外,步行200米即达轨交10号线三门路站,与规划中的轨交17号线同站换乘,更有淞沪路南北贯通,连接轨交3号线、中环线、南北高架、逸仙高架等。整个项目共由3栋minisoho、loft公寓以及一栋板式住宅组成。目前在售产品为loft产品,户型主要为45平方米以及62平方米的小户型。

据该项目置业顾问介绍,三湘未来海岸一经推出便受到以趋险保值为目的的购房者青睐。目前全市办公楼产品平均收益率3%—4%,周边的五角场项目的投资回报率均在5%;以71万元/套的MINISOHO为例,项目周边平均租金3元/平方米/天计,投资回报率约6.5%,高于周边及全市平均水平,优势明显。