



商业地产投资 目光紧盯城市成长极

□地产评论员 孟子諒 陈孜孜

66

商业地产不同于住宅，我们也不能用旧有的目光看待商业地产。那么，在投资商业地产的过程中，我们应重点关注哪些方面？

徐汇滨江板块

徐汇滨江目前的投资氛围正在形成之中，而徐汇滨江也是整个徐汇区重点的开发区域，未来必然还有巨大的改变空间。

从区域的居住氛围来看，周边多个高端楼盘几乎都处于热销的状态，为未来的商业设施带来了相对稳定的客流。多条轨道交通经过该板块，也能够提供相对便捷的到达率。还有就是徐汇滨江是整个徐汇区政府重点改造的区域，有规划才有好的发展。

(德佑地产高级研究经理 陆麒麟)

■重点项目

绿地汇中心

类型:商住

价格:52000元/平方米

点评:项目为片区内唯一综合体，片区也是上海市中心少有的产业导入型区域。

前滩板块

前滩规划区内，今年刚推出两块首区土地招商，目前，处在前滩规划区外围的一些住宅和商办项目已经前期启动，因为这些区域以老公房为主，所以出来的商住项目主要是为区域现有人口服务，以提升和改善区域商住环境。

但近期，这些项目借着前滩规划区的巨大潜力在宣传项目，售价已经有所偏高，投资风险有所上升。

(克而瑞研究机构总监 薛建雄)

■重点项目

森宏旗臻

类型:商住

价格:120万元/套起

点评:作为前滩区域内唯一在售的LOFT项目，森宏旗臻的稀缺性自不待言。

大牌房企商业代表作

房企	项目名称	类型	区域
绿地	绿地公园广场	综合体	宝山顾村
	绿地汇中心	综合体	徐汇滨江
万科	万科早城	商办	闵行浦江
金地	金地格林风范城	商铺	嘉定南翔
保利	保利爱情故事	写字楼	嘉定新城
世茂	世茂纳米魔幻城	综合体	松江佘山

SOHO中国、万达难再包打天下 大牌房企从商降低置业者风险

2011年起，随着调控政策的一一落地，以“招保万金”为代表，在上海楼市深耕住宅市场多年的一线房企纷纷转型，进驻商业地产市场。

以万科为例，万科曾在2009年年末宣布将加大商业地产的投入，并陆续推出养老物业、酒店及商业配套等多种物业类型。今天，万科VMO、万科早城已是上海商业地产市场中响当当的名字。去年底，万科更是斥资54.31亿元购得上海南站商务地块，使之成为上海新总价地王，万科对上海商业地产的野心已不再是秘密。

其他一线房企对商业地产的重视也不遑多让，从绿地北郊广场到今年初大热的世茂纳米魔幻城，再到近期开盘的保利爱情故事……今天的上海商业地产市场，早已不再是“万达、SOHO中国包打天下”的局面。

对于投资者而言，商业地产市场的激烈竞争将促进项目品质的提升，从而提升投资价值。

在一线房企尚未进入商业地产市场的2002年，陈女士购买了一套由小型企业开发的酒店式公寓，按当时售楼处的承诺，整个片区将成为区域内的热点商圈。可现在，却并没有多少收益。

据了解，该项目的开发商运营能力有限，项目定位混乱，多数业主至今未收到任何投资回报，陈女士便是众

多被套客户之一。

类似陈女士这样，由于开发商能力较弱、产品品质不足导致投资失败的情况在几年前的上海商业地产市场中并不鲜见。

同策咨询研究中心总监张宏伟认为，随着上海商业地产的竞争越来越激烈，各大房企的品牌效应将是吸引投资者的一大因素，而在竞争中不断提升的产品品质，也是房企能否吸引更多投资者的重要原因。

从降低投资风险的角度来看，众多一线房企的加入也是投资商业地产市场的一大利好。

与曾经占据商业地产市场主力的小型开发商相比，大型房企在资金链上的优势相当明显。

小型开发商资金不足，在项目开发过程中稍有不慎就会面临资金链断裂的风险，进而发生开发商“卷款跑路”，投资者“被套”的局面。业内专家分析指出，“投资商业地产，除了要事先了解开发商运营和开发商业地产的经验之外。更要了解开发商是否有能够持续保持项目运营的能力。”

目前，一线房企的纷纷从商，已经使上海的商业地产市场进入了群雄争霸的新局面。而未来，凭借一线房企雄厚的资金与长线的开发理念，投资商业地产的风险也将大大降低。

大虹桥板块

大虹桥巨大的人流疏散能力，隐藏着巨大的商机。不过，要把这些人流疏散能力转化成商业价值，还需要一定的商业组合。传统的交通，只能带来人流并不能形成商业消费价值。但如果将巨大的人流疏散能力与办公、保税购物、健康医疗等服务项目结合，以便利的交通吸引消费人群，形成系统高效的商业服务体系后，也能让一些交通人流多按排时间顺便在此获得相关服务。一但形成这样的商业零售和服务系统，虹桥的商业将会非常繁荣。

(克而瑞研究机构总监 薛建雄)

■重点项目

旭辉虹桥国际广场

类型:商办

价格:29000元/平方米

点评:旭辉虹桥国际广场即便在大虹桥也可以称得上是“标杆级”的商办项目。项目依托大虹桥的商务优势，便利交通环境将极大提升投资潜力。

浦江镇板块

浦江镇板块目前主要是工业配套商业，投资环境偏高，主要是围绕产业带动服务的，商业功能集中度要求更高一点，进入门槛高。比如在办公园区里面，一套配套别墅类物业，起步价在1000万以上。

目前，浦江镇区域的产业成长还处在起步阶段，凝聚力并未有效形成，对商业的诉求，并不是眼下发展的重点。至于未来的发展，还应视区域产业发展走势而定，根据社区入住情况，对于地铁站点沿线的社区，投资前景较好些。

(中原地产研究部总监 宋会雍)

■重点项目

旭辉浦江国际

类型:商住

价格:15000元/平方米

点评:项目最大的特色是距离人民广场中心仅有20分钟车程，随着世博区域的规划出炉，未来具备很大的发展及升值空间。



关注《地产品》发现更多精彩

1. 2013年5月10日至2013年7月15日携手景瑞地产推出“发现最美长三角摄影大赛”重磅活动，聚焦舟山、太仓、常州、湖州、泰州、南通、绍兴、上海8座长三角城市，用镜头记录城市的发展与变迁，东南亚豪华双人游、高端单反相机等多重大奖等你来拿；

2. 6月22日-23日上海臻品私人物业品鉴会期间，《地产品》展台现场惊喜延续，增刊派发、互动环节好戏连连，不容错过；

3. 杂志VIP卡持续火爆热销中，线下读者活动和精彩好礼敬请期待！

021-5404 8951

活动详情敬请关注“Classic地产品”官方微博及“地产品”官方微信。



扫描二维码关注《地产品》官方微信

实习机会

对媒体工作满怀憧憬？对房地产市场抱有想法？年轻有干劲，却没有一个让你闪亮登场的好平台？机会来了，《地产品》推出最新实习计划！一个有实力有活力的团队，期待同样能力出众的你！

相关个人信息请发至邮箱：67084972@qq.com

(非诚勿扰)