

2013 上海商业地产未见瓶颈

□地产评论员 孟子谅

2013 年至今，上海写字楼成交面积上扬 58.5%，成交面积上涨 33.5%。民间投资市场中，商业地产仍被视为优选的资产配置方向。

低总价物业受青睐

业内人士认为，2013 年上海商业地产走“红”，其主要原因在于调控加码，导致商业再度成为市场流动资金的关注焦点。有限的投资渠道使得流动资本急寻“出路”，日前昆山楼市的火热也正是市场投资需求面临“爆发”的真实写照。

今年上半年，上海商业地产“涨”声一片。近期，“沪七条”的出台再次收紧了住宅投资的“口子”，上海的商业再次迎来了“春天”。

商业地产表现再度活跃仍在情理之中。然而，此波行情的到来却演绎着不同变化，在商业地产持续火热的背后，低价商业正大行其道。

从上海的写字楼市场来看，虽然销量同比大幅度上扬，但销售均价却出现跳水，同比下跌达到 20.58%。德融地产市场研究部经理钱宁罗表示，低价物业成为成交市场主流而均价缺乏支撑，是造成这种现象的主要原因。

德融地产研究部数据显示，目前小户型办公楼成交活跃，成为投资热点。如之前热销的悦合国际广场、新江湾城科技广场等，主打产品都是均价在 2 万以内，面积为 50-70 平方米左右的小户型商住两用办公楼。

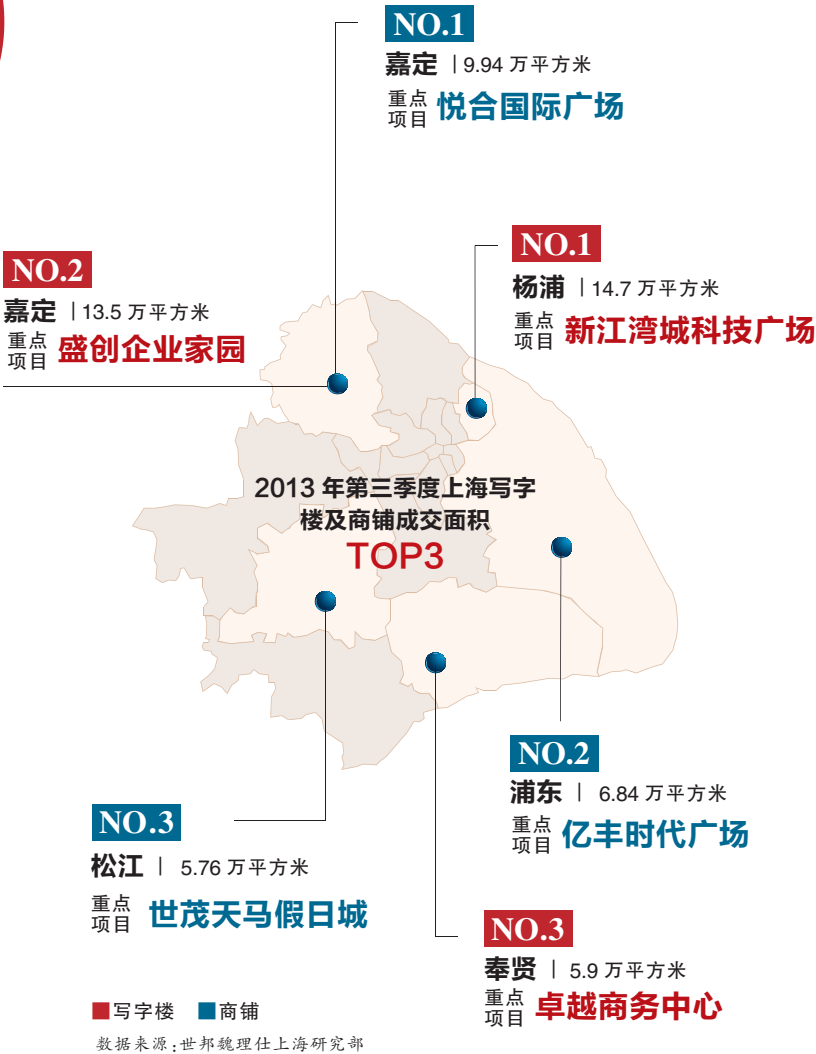
德融地产营业二区总监苏汝亮表示，近期市场上的投资需求主要集中在“次核心”的小户型写字楼、中环以内的商住公寓以及伴随外环外综合体建设而出现的小面积低总价商铺，毕竟核心区商用物业存量太少，即便有少量入市，也不是一般投资者能够承受的。

租金上涨呈“去中心化”

在商业地产市场成交迎来“热浪”的同时，写字楼市场的租金却在今年 3 季度出现近 3 年来的首次环比涨幅回落。

世邦魏理仕研究部数据显示，今年第 3 季度，上海甲级写字楼租金环比略降 0.3%，至 8.41 元 / 平方米 / 天，尽管如此，租金水平也已较 2010 年 2 季度的最低值上升了约 30%。

上海写字楼市场的“去中心化”趋势被认为是造成这种情况的主要原因。



世邦魏理仕研究部高级经理陆燕表示，今年第三季度，租金上涨幅度较大区域集中在非核心板块，例如北外滩板块与四川北路板块，由于这些区域的写字楼租金基数偏低，因而使得整体写字楼市场租金涨幅出现环比下跌。

对于出现这种现象的原因，陆燕表示，主要还是得益于这两块板近年的飞速发展，区域内的宝矿国际大厦、瑞丰国际大厦以及东方海港国际大厦租赁表现良好。

“越来越多的租户选择或者考虑从核心商圈撤离而迁入非核心区域。”陆燕说，“次中心区域的特点是配套较好，轨道交通完善，新的办公楼宇较多，且租金相对传统核心区可以便宜 30-40% 左右。正是这些因素吸引租客买家的关注。直接反映在租金上的表现就是核心区部分租金下调，而非核心区成交活跃度高，且租金上涨。”

商业地产热潮难退

商业地产“热浪”来袭，虽然近期

电商的冲击明显，马云“要把房价打下来”的言论目标也直指商业地产，但是业内人士普遍认为，商业地产仍将保持“火爆”的状态。

中国房地产业协会商业地产专业委员会秘书长蔡云表示，商业地产包含丰富的业态，写字楼、社区商街、购物中心等，单一业态的冲击对商业地产整体不会带来太大的影响。仅仅凭电商的热销就能降低商业地产房价不太可能，也许百货类商业会存在一定的降价空间，但写字楼等业态是不受任何影响的。

此外，第三季度上海 CPI 继续走高，使得长期持有投资回报率稳定的低总价商业，成为投资者寻求资产增值保值的较好途径和现实选择。业内人士普遍表示“继续看好商业地产”。

陆燕表示，第三季度上海共有 32,748 平方米的写字楼新增供应入市，预计第四季度的新增供应会在 234000 平方米左右，这个数字是比较有限的。可以预见，未来一段时间商业地产的高温仍将持续。

一线城市对比 上海尽显优势



从北上广等一线城市的横向对比来看，上海的商业地产市场仍然有较大的发展空间。

写字楼——生存环境最好

上海的写字楼市场在持续了半年的疲软之后，终于在第三季度有所回升。

德融地产市场研究部监测数据显示，今年前三个季度上海甲级写字楼租金整体上涨约 1.7%，与此同时，北京甲级写字楼租金下跌逾 1 个百分点，而广州甲级写字楼租金虽有上扬，但涨幅不及上海。

德融地产市场研究部经理钱宁罗表示，目前看来，上海甲级写字楼的生存环境是一线城市中最好的，相比北京的下降疲软，上海仍处于上升期，短时间内出现下滑的可能性不大。而广州目前与上海还存在着比较大的差距。

零售商业——需求最为活跃

而在零售物业市场，成交量和租金都在第三季度取得了稳步的增长。

世邦魏理仕上海研究部数据显示，2013 年第三季度，上海商铺成交均价为 19,864 元 / 平方米，同比上涨 21%，环比亦上浮 2.8%；同时，本季度上海零售物业市场租金环比上涨 1.6%，达 65.2 元 / 平方米 / 天。

德融地产营业二区总监苏汝亮说，“横向对比来看，上海是零售商业最活跃的一线城市，不管是租金水平还是上涨态势，整体情况都比较乐观。”

世邦魏理仕上海研究部高级经理陆燕表示，上海零售物业市场的租金持续上涨，主要是由于上海众多国际零售商对优质商铺的强劲需求。第三季度开始试营业的 iapm 和静安嘉里中心吸引了众多知名的国际奢侈品牌入驻。而在未来，相信这样大规模的商业综合体在上海还将陆续出现。

此外，据中原地产工商铺部介绍，今年以来，二手的沿街商铺尤其是餐饮类商铺大受追捧，可谓一铺难求。

据介绍，随着周浦、宝山、青浦等区域的日渐成熟，人流量不断集中，这些区域的二手商铺供应紧张，而且这类商铺的租金收益可能达到 5%-6%，是常规住宅租金回报率的 2 倍左右。