

商业用地异军突起折射投资潜力

从土地市场近一年来的表现来看,上海的商业地产市场的未来似乎并不需要被过分担忧。

□地产评论员 孟子谅

商业用地频现高溢价

德融地产市场部监测数据显示,截至目前,2013 年上海全市已出让各类商业用地 125 幅,总价达 1201.28 亿元。同比去年,出让总面积上升 48.38%,总金额上涨 132.03%,而成交楼板价亦上浮 58.79%。值得一提的是,商业用地成交溢价率前十名均超过了 80%,其中有 6 幅地块的溢价率超过了 100%,土地市场的火热可见一斑。

土地市场的火热使得今年商业“地王”几度易手。

今年 6 月,上海新长宁集团以人民币 16.3 亿总价竞得的虹桥商务区地块。7 月初,万科和上海张江集团以 48.7 亿总价竞得的张江高科技园区地块,溢价率达 88.6%。9 月 5 日,新鸿基以 217.7 亿元的总价摘得上海徐家汇

中心项目地块,位列全国土地拍卖史上第二高价。

地块量多质更优

上海商用土地市场在 2013 年的火热,不仅体现在地块的“量”和“价”,其质量更是“空前”。

这其中,不仅有徐家汇中心项目地块,更有世博核心区及虹桥商务区核心地块的集中出让。与此同时,上海核心区域如老西门、花木、静安、虹口及黄浦江沿岸均有不同面积商业用地出让。

对此,德融地产研究部经理钱宁罗表示,今年出让地块的质量可谓“空前”。或许只有等到未来自贸区的进一步推进之后,自贸区周边及前滩板块的商业用地集中出让之时,才能再现 2013 年的盛况。

“泡沫并不存在”

有业内人士认为,今年商业用地成交如此火热主要是推地政策造成的,而如此高的溢价率却并不常见。土地市场的激烈竞争反应了开发商对未来上海商业地产的一致看好。

除土地市场外,今年上海众多商

2013 年上海商业地块成交溢价率 TOP10

地块名	区域	总价(万元)	溢价率
浦东新区周浦镇 03 单元 30-03 地块	浦东	10100	111.30%
嘉定区菊园新区柳湖路以西、环城路以北地块	嘉定	40000	110.40%
浦东新区曹路基地 E-4-1	浦东	60500	109.90%
盈浦街道、香花桥街道盈顺路东侧地块(C-08C-16)	青浦	7200	108.30%
闸北区 103 街坊 27 丘地块	闸北	64800	106.50%
闸北区 405 街坊 31 丘地块	闸北	40600	105.70%
浦东新区花木镇 46 街坊 16/2 丘	浦东	150500	99.30%
浦东新区周浦镇 08 单元 06-07 地块	浦东	52400	92.60%
松江区轨道交通泗泾片区 SJSB0003 单元 21-12 号	松江	23000	87.00%
松江区九峰路一号	松江	19400	84.80%

(数据来源:德融地产市场部 截止 2013 年 12 月 1 日)

业地产项目开盘、热销的势头并没有减弱。在个别房企“出逃”的同时,却有更多企业“争先恐后”的抢占着上海的商业版图。

大量的地块成交和商业项目的集中上市,是否会在未来造成上海商业地产的“泡沫隐忧”?

对此,中国房地产数据研究院执行院长陈晟表示,就上海而言,社会消费力较强。相对二、三线城市,商业地产更加健康,并不存在泡沫成分。随着城市化、自贸区等利好带来的大量人口导入,目前的商业项目供应可能还供不应求。

澳洲房产，海外置业正当时！

——铁鱼置业(中国),为国人量身定制海外买房全程攻略,不用拎包直接入住



1 经济大国,经济稳定

澳大利亚经济年增长率始终处于西方国家领先地位,金融危机时期,仍能保持经济增长的良好势头。且澳大利亚是个资源大国,其不可再生资源土地,成为推动澳洲经济不断向前发展的动力和支柱。

2 房地产历史悠久、市场成熟

澳洲的房地产行业已有百年以上的发展历史,市场规模大且十分成熟。目前,澳

洲居民住宅的空置率较低,居民住宅房供需市场始终保持平衡。可谓低风险的上佳置业方向。

3 法律规范严谨、投资环境优秀

澳洲被世界视为“高度透明”的房地产市场,充满生机、稳定增长、回报稳定。延续英国数百年法律体系与法制精神,拥有完善、高效的监管体系,对投资者和消费者的利益充分保护,透明、高效的房产权交易系统,维护了买方、卖方、银行三方利益。

4 投资门槛低、压力小

澳洲地产市场稳定,金融市场规范,投资者所需投入的资金较小,首付 10%,海外人士最多可贷款 80%,比起国内需要支付 20%-70%门槛低了很多。另外特殊的还款方式,对于投资房可以只还利息不还本金,压力显然小了许多。

5 金融体系完善、贷款灵活简易

在澳洲买房,除了人们自有的消费观念和贷款利率较低外,银行提供的贷款比例高,期限长,贷款方便。首付资金由第三方律师和政府监管,减少烂尾楼的风险。随时通过银行评估按照当时市场价增加贷款,不出售房屋同时对升值部分提现。

6 物业出租,规范火爆

澳洲政府对于不居住在澳大利亚的海外居民置业投资有一个规定,不准购买二手房,只能买新房。但正是这一规定,也从侧面证明了澳洲房产的租赁市场很火爆,对于海外投资者而言基本无须担心房屋的出租问题。

铁鱼置业(中国)介绍

Ironfish 是澳大利亚地产行业最大的综合性房地产投资服务公司之一,铁鱼置业(中国) Ironfish China 是其在中國成立的全资公司和服务品牌。Ironfish 于 2002 年进入澳洲房产市场,是目前澳大利亚唯一遍布 5 大首府城市,提供全程落地服务的全国性房地产投资集团。

公司在 2013 年成为澳洲商会 16 家白金会员之一,其卓越的服务品质更是在同年被新浪评为 2013 最值得信赖海外服务品牌之一。

重点推荐

铁鱼置业(中国)将在上海四季酒店举办 2013 大型澳洲房产精品展,届时拥有几十年投资经验的澳洲房地产投资专家将携澳洲发展商亲临现场与中国置业者对话,为华人赴澳洲置业解疑释惑,面授投资法宝。

本次展会将对以澳洲投资项目做投资价值分析,全方位解读澳洲房地产市场。

12月7日~12月8日
(周六日上午 10:00- 下午 6:00)
上海四季酒店 3 楼 -VIP II