

新民楼市

2013年 8月 1日 星期四 主编:尹学尧 统筹:王雷 郑嫵 执行主编:龚玺 策划:沈媛 李志华

徐汇苑
创建“平安社区”

详见 B19 版

绿城兰园
上海地产难忘一刻

详见 B20-21 版

同润佘山寓玺
奢装大宅重构佘山人居

详见 B23 版

度假别墅
年度推荐 NO.1
水月周庄

5A 级旅游资源+300
亩专享水域+五星级酒
店+枕水别墅……

水月周庄自开盘以
来,持续热销,以强大阵
容俘获众多上海别墅买
家,现场好评如潮,成为
年度首选度假别墅。现
值此项目开发三周年之
际,现场推出叠拼 5 万
元抵 15 万元,联排、院
墅 5 万元抵 30 万元盛
大优惠,即买即赚,错
过不再!

上海买房呼叫中心
4006358880 转 555

看房公告

4006358880 转 0

首创青旅·岛尚

两大巨擘 300 亿元打造两岸
城东方秘境,首创青旅·岛尚毗
邻千年古镇锦溪,紧临五保湖风
景区。百万别墅享 300 亿元资源。

看房时间:8 月 3 日上午 9:00
上车地点:静安区威海路 755 号
文新大厦(近陕西北路)

同润·佘山寓玺

佘山下稀缺水岸住宅,约
86-148 平方米舒适产品,改善
居住一步到位!
三面环河的真正景观楼王,
观中央园林,享受城市少有安静
生活。

86 平方米精装修稀缺户
型,附赠 10 平方米灵动空间,坐
享大佘山生活圈配套。
借力黄金九号线,连接城市
中心,坐 9 站即达徐家汇,乐享
城市快车道。
时间:8 月 10 日上午 9:00
地点:威海路 755 号文新大厦门
口集合

电话预约座位,老人需由家人陪同前往



起拍价 175 亿元,建筑面积 58.4 万平方米,“徐家汇中心项目”地块尚未开拍便吸引了整个地产圈的目光。这块号称上海核心区“最后”的大体量优质商业地块,为持续高热的上海土地市场又添了一把火。

今年上半年,上海土地市场的单价地王和总价地王,均被商业地块包揽。在很多开发商眼中,商业地产开发正从住宅的“点缀品”成为立足上海房地产市场的关键。

商业地块“压倒”宅地

今年上半年,成交溢价率排名前 5 的商业用地,有三幅地块溢价率超过 100%,其中不乏闸北 103 街坊、405 街坊这样的高楼板价地块。而与之形成鲜明对比的是,溢价率前五的住宅用地中仅有嘉定区一幅宅地的溢价率达到了 100%以上,其成交楼板价仅为 6037 元/平方米。

近几年的上海土地市场,商办用地已逐步替代住宅用地,成为土地市场成交主力。这一趋势也在 2013 年得到了延续,今年上半年,上海土地市场共计出让商业地块 60 幅,占全部地块的 66.7%。

商业项目能否超过住宅产品,成为龙头房企的开发重点?

克而瑞研究机构总监薛建雄认为,房企转战商业市场,更多的还是为自身的住宅项目提升附加价值。目前来看,住宅项目仍然是龙头房企开发的重中之重,而且从长远来说,一个商业项目缺乏住宅的支持也是不现实的。

“对于龙头房企而言,开发商业地产并不是完全意义上的转型,而可以理解为房企多做了一块商业地产的业务,”外滩金融中心·BFC 总裁吴洋说,“从本质上讲,他们的商业项目还是为自己的住宅项目服务,这种商业项目更多的是一种‘邻里中心’的概念。”

开发商看好“钱”景

今年 7 月,金地集团总裁黄俊灿在接受采访时表示,要将商业地产作为未来金地集团的“重头戏”;今年上半年,绿地集团在上海的销售金额达到了 123.18 亿元。其中,商办产品的销售额占比超过了 40%。

商业地产带给开发商的,除了前景,更有“钱”景。

合景泰富副总经理吴远帆表示,开发商如此

看重上海的商业地产,主要是上海在全国的经济地位决定的。今年以来,大虹桥的建设以及自贸区的建立,更给上海的商业地产提供了非常好的发展契机。

高纬环球 2013 年第一季度数据显示,北京甲级写字楼平均租金已高达 500 元/月/平方米,而上海仅为 400 元/月/平方米,租金相差 100 元之多。而同一时期,北京核心区域的高端住宅价格却要比上海低上不少。

“这样一个市场的长期培育潜力显然要高的多,而上海商业地产市场与住宅市场的价差,也反复提醒着开发商,这里的增长空间有多大。”高和资本董事长苏鑫表示。

上海商业地产相对稳定

商业“地王”的不断涌现,不可避免地引发了“市场可能过热”的判断。

“商业地产的热,就是温水煮青蛙的热。会不会热死?关键看人口导入情况”。地产专家蔡为民指出,部分新建商业项目已经出现的空置问题,值得警惕。

“调控后楼市流行一个‘鬼城’的概念,其实,与住宅项目相比,商业地产往往更容易沦为‘鬼城’。”

财经评论员叶檀也认为,商业地产肯定有泡沫,而且相当严重。“不是明年就是后年,最迟不超过 2015 年,很多城市综合体都会死掉的”。

但她同时表示,泡沫明显出现在三线城市,而像上海这样的一线城市,租金回报率高,关键是有足够的人口导入,因此仍相对稳定。

开发商也多认同这样的观点。合景泰富吴远帆称,上半年商业用地火热主要是推地政策造成的,就上海的商业地产现状,目前尚不存在“泛滥”的问题。个体的商业项目肯定存在风险,要由具体的产品定位、区域以及企业后续的经营能力决定。(孟子谅)

观点链接

有人了,
想不火都难

与商业地块高热同步的,是城市综合体的遍地开花。据统计,目前上海在建或即将开工建设的综合体项目多达 164 个。鳞次栉比的复合型项目,在上海能否寻找到足够的支撑?

绿地汇中心销售总监姚彦认为,上海的城市综合体并不存在过热或透支的现象。他表示,上海的需求量很大,哪怕市区也有许多区域是有需求却没有很大综合体支撑的板块。消费能力是存在的,比如徐汇、虹桥等。

他表示,从开发商的角度,商业地产的投资风险主要还是拿地时候的判断。“地块位置很重要,有些地方虽然目前看上去比较偏远,但未来只要轨交通车,或有规划的利好,新企业的入驻,人口导入都是很快的。有人了,商业地产想不火都难。”