

本报今日起将连续出刊, 深入解读“上海写字楼春天来了”, 敬请期待

2013 年, 十二五规划落地、自由贸易区获批等重大利好频传, 预示着——

上海写字楼的春天来了

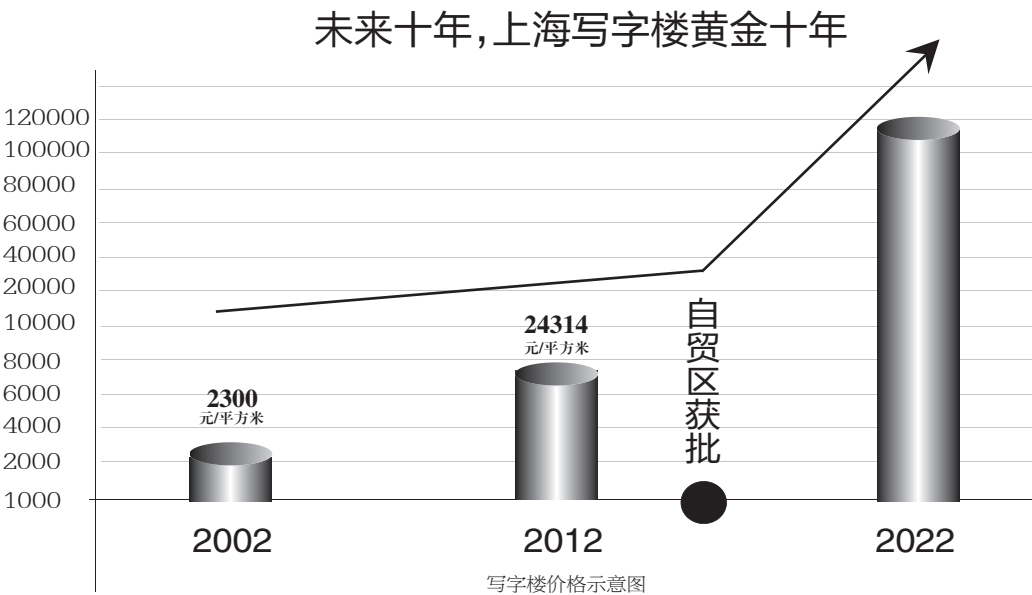
这是无可争辩的事实: 陆家嘴甲级写字楼租金不到香港 1/3 甚至 1/4;

这是必须关注的事实: 随着自由贸易区的设立, 中国经济升级版在上海率先启动;

这是能够预见的事实: 上海“十二五规划”, 第三产业增加值占生产总值的比重将从 57% 上升到 65%;

这是可以发现的事实: 至 2020 年上海基本建成国际经济、金融、贸易、航运中心和社会主义现代化国际大都市 ……

所有的事实预示着: 未来的十年, 不一定是住宅地产的黄金十年, 但一定会是上海写字楼的黄金十年。



2 年时间, 从 57% 到 65%
出现 4000 万平方米写字楼缺口

近日, 有关第二产业、工业微利甚至是负增长的报道频频出现在公众视线中, 这又一次触动了中国经济的神经。避免硬着陆, 转型势在必行——第三产业全面取代工业的新经济时代已经到来。

上海, 作为中国经济的脊梁, 承担着经济发展的重要责任。因此, 经济转型, 上海首当其冲——“十二五”规划指出, 到 2015 年, 上海第三产业的比重将占 GDP 总数的 65%, 相较 2012 年, 要增长 8 个百分点, 在此背景下城市已经发生变革——

小作坊、小工厂纷纷关闭; 大型工业企业迁出上海; 仓库等传统设施, 或改建或转移……上海低劳动成本的企业正全力为第三产业发展腾出空间, 制造业企业面临关、转、迁。

从 57%—65% 意味着上海将在 2、3 年时间内全力打造“商务”的上海, 2—3 年时间, 新增 27 万家企业, 经过权威机构测算, 按照这样的发展方向, 上海目前的写字楼缺口已达到 4000 万平方米, 相当于再造 8 个陆家嘴。

陆家嘴已经是上海经济、中国经济在世界范围内的重要符号。可想而知, 8 个陆家嘴能带来的经济影响力是惊人的, 写字楼的价值也将从中发生改变, 众所周知, 上海写字楼租金价格差异较大, 陆家嘴自然处在金字塔尖, 未来“8 个陆家嘴”诞生后, 上海写字楼租金价格的变革已经成为定局。更有人猜测, 到 2020 年, 上海写字楼租金将全面超越香港成为世界第一。

自由贸易区设立, 写字楼迎来价值井喷

自贸区是近日上海的热点话题。8 月 22 日, 国家主管部门正式批准设立中国(上海)自由贸易试验区。试验区范围涵盖上海市外高桥保税区、外高桥保税物流园区、洋山保税港区和上海浦东机场综合保税区等 4 个海关特殊监管区域, 总面积为 28.78 平方公里。

28.78 平方公里是“试验田”更是“金库”

自贸区获批后, 上海金融资本市场中所有与其有关的项目都迎来一笔利好, 多支股票一连几个涨停。除了这些短期的效益之外, 自贸区带来的更是上海经济的全新飞跃。

拟取消外资企业设立审批
全世界都在抢上海写字楼

自贸区获批之后, 近日又有消息称, 放款外商准入门槛的事宜又在紧锣密鼓的商议之中。可以想象, 如果草案成功获批, 那未来上海将是世界

各类企业涌入的焦点。届时 4000 万平方米写字楼的缺口或将进一步扩大。

“十二五”之后
上海写字楼会比香港更值钱

最近统计数据表明: 2012 年香港写字楼租金远超过纽约、东京跃居世界第一位。但不少权威人士认为, 自贸区之后, 上海写字楼或在短时间内就能超越香港, 更有 2 大因素诱发上海写字楼价值井喷:

其一, 以政策为导向, 上海商务挑大梁, 写字楼需求猛增。4000 万平米只是测算数字, 未来上海写字楼的需求或远超这一数字, 除了大型外资企业

以外, 中小企业、国内新兴企业已经如雨后春笋般扩张, 显然以目前上海写字楼的供应量远远不能满足城市的需求, 一旦写字楼需求爆发, 供不应求一定推高写字楼价格, 而这种“爆发”势在必行。

其二, 以市场为导向, 上海写字楼与住宅长期价格倒挂, 这在香港、东京、纽约等国际金融中心的大城市是不可想象的。以徐汇滨江写字楼为例, 5—6 万 / ㎡的价格仅是豪宅 1/2。租金方面, 在香港中心区写字楼的租金价格可以高达 43 元 / 平米 / 天, 而作为上海写字楼租金最高的陆家嘴, 其均价也仅为 15 元 / ㎡ / 天。

综上, 上海写字楼的空间极大, 在“十二五”、“自贸区”、“经济转型”等利好下, 上海写字楼价值井喷或就在眼前。



媒体专家:
上海写字楼未来十年赶超香港



新民晚报房地产部总经理 王雷
北京第三产业提升 6 个点,
写字楼租金翻了一倍

地产品主编 朱梅颀
上海写字楼价格
被严重低估

扬州时报地产部总经理 王飞
自由贸易区是
上海写字楼最大卖点

2009 年, 北京第三产业占 GDP 总数的 6%, 到 2012 年, 第三产业占比达 12%。3 年时间, 6 个百分点的增长, 在此期间, 北京写字楼迎来了重大机遇。商务需求的扩张带来了写字楼的缺口, 短时间内实现租金价格翻倍, 不少投资者转战写字楼市场。

对于上海, 北京是最好的参照系, 相比 6% 到 12% 的增长, 57% 到 65% 对商务动力输出的要求更强, 写字楼的机遇也更大。未来十年, 或是上海写字楼的黄金十年。

写字楼价格低于住宅始终是困扰上海的问题之一, 不少 5A 甲级写字楼的价格甚至只有浦东住宅价格的 1/2。

然而, 上海作为全国领先的一线城市, 世界经济的新中心, 其商务价值、商务资源远超乎人们想象。而如今, 上海写字楼的价格正被严重低估, 却却是投资者最好的出手机遇。

深圳特区报地产部主任 宏伟东
上海写字楼
租金将赶超香港

扬子晚报房地产部主编 陆艳
全国看上海

中国经济看上海, 这是不争的事实。最近几年, 上海重磅新闻频出, 从浦东川沙的迪士尼项目、到徐汇滨江的东方梦工厂, 再到上个月正式获批的自贸区, 每一个项目都是世界级的决定。

再看这些项目, 无一例外都是新兴产业、第三产业, 这正捏住了中国经济转型的主动脉, 全国看上海无可置疑。

绿地布局黄浦江
滨江写字楼引领城市发展

世界 500 强企业——绿地集团在滨江“大发展”之初就已提前布局, 几乎整条滨江带上都有绿地的足迹, 并打造 5 个 5A 甲级写字楼项目, 全力配合城市转型需要, 每一个滨江项目都成为城市发展中的重要一笔。

绿地汇中心
比住宅更便宜,
徐汇滨江罕见价格洼地

绿地汇中心项目位于云锦路 500 号 (近龙耀路), 属于徐汇滨江 C 片区, 是上海十二五规划中重点发展的六大板块之一。

区域将导入三大产业, 分别为文化旅游、传媒、民航产业。规划有东方梦工厂、西岸文化走廊、西岸传媒港、民航四大中心、企业总部办公等。项目为目前 C 片区内唯一可售综合体, 11 号线上盖, 首发高端商务写字楼。价格方面, 其大低于周边住宅项目, 仅为 52000 元 / ㎡ (2210 室, 价格有效期 1 个月), 是板块最后的价格洼地。



绿地中心二期
地王出世, 揽城市贵重资产

上海绿地中心二期坐拥一环、两桥、三隧, 扼守徐汇滨江交通咽喉。双地铁上盖物业群, 位处徐汇滨江 CBD 群核心。市中心 65 万方绝无仅有的超大城市综合体, 规划为高端商务写字楼、CBD 核心商业群、城市江景豪宅, 是徐汇滨江未来的商业商务中心。继外滩万国建筑地标、陆家嘴中国第一高楼群地标之后, 打造代表上海国际大都市形象的第三代都会中心地标, 更是城市高端作品。与其一街之隔的绿地中心一期已全面营业, 其租金价格在短短 6 个月时间内就站稳 8 元 / 天 / ㎡, 新项目的发展潜力毋庸置疑。



品鉴热线 64573333

绿地北外滩中心
5A 甲级写字楼, 北外滩稀缺可售

绿地北外滩中心位于外滩—北外滩—陆家嘴合成的黄金三角区, 板块正全力打造世界级的航运中心, 未来还将与城市经济、金融形成合力创造上海价值。目前已有大量世界级企业入驻。

值得注意的是, 绿地北外滩中心是整个外滩金三角区内稀缺可售的 5A 甲级写字楼, 项目周边外滩路隧道、大连路隧道、新建路隧道贯通浦江两岸, 公平路轮渡通航中, 轨交 12 号线相距 300 米。在城市经济转型背景下, 绿地北外滩中心无疑是抢占外滩的上佳良机。



品鉴热线 50968888