



城市红利

特别报告:自贸区影响下的上海楼市

抢滩上海自贸区 “滨江商业带”受热捧

自贸区“落地”以来,自贸区内写字楼租金“一天一个价”,有的更是从一天 1.5 元至 2 元/平方米涨到了 4 元/平方米。而作为涵盖了外滩金融中心、北外滩航运中心、徐汇滨江服务业中心的“滨江商务带”,也在“自贸区”的带动之下吸引了众多关注目光。

□地产评论员 孟子谅

商业地产的“盛宴”

今年以来,多重利好使得上海仓库、写字楼等商业地产逐渐成为关注热点。

近期,上海自贸区“千呼万唤始出来”,给了上海的商业地产一剂“强心针”。

克而瑞上海研究总监薛建雄表示,自贸区开业第一天就吸引了 20 家到 30 家服务型企业注册,企业注册的数量很多,而注册则需要一个自贸区的注册地址,许多公司急着去抢注,一些公司的会计部和法务部也会移师自贸区,便于与税务等相关部门沟通联系,这是导致近期写字楼热的一个重要原因。

中原地产研究咨询部总监宋会雍表示,物流基地建设、商务办公需求等会率先出现一波需求潮,商业地产会率先迎来机遇。

除自贸区外,早些时候的上海“十二五规划”中也提出,到 2015 年,上海第三产业增加值占生产总值的比重将从 57% 上升到 65%。

第三产业对商业地产的影响,可以以北京为参照。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%。在此期间,商务需求的扩张带来了写字楼的缺口,北京写字楼短时间内实现租金价格翻番,不少投资者转战写字楼市场。

相比 6% 到 12% 的增长,57% 到 65% 对商务动力输出的要求更强,上海商业地产的机遇也更大。在“自贸区”和上海“十二五规划”等利好的多重作用下,上海的商业地产“盛宴”即将拉开帷幕。

滨江成需求重地

与“自贸区”商业地产需求日益高涨相矛盾的是,目前自贸区内能够用于开发的存量土地并不多,且多为工业用地。

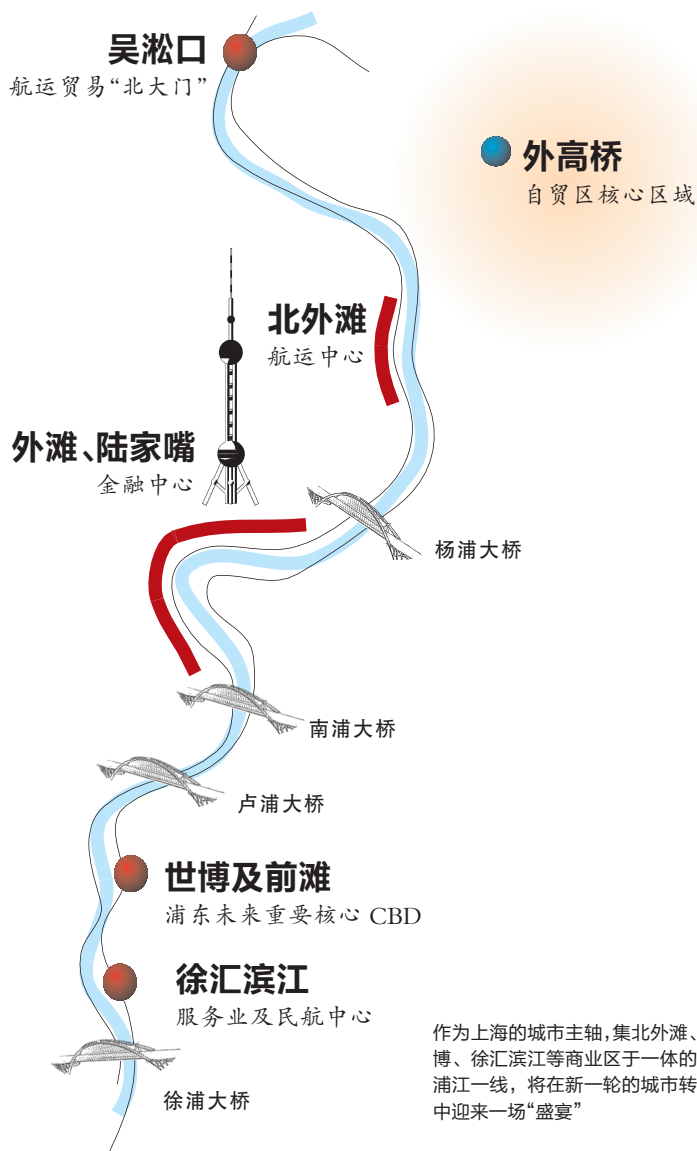
薛建雄表示,外高桥是自贸区的核心区域,而这一区域内可供开发的商业用地较少,因此,未来自贸区外围的辐射区域的商业地产项目将会满足高桥大量的写字楼需求。

德佑地产研究主任陆麒麟也认为,注册地和办公地分离是一个比较常见的商业现象,企业在外高桥注册往往只设一个办事处,并不需要占用太多的写字楼资源。相信大批进驻自贸区的企业还将会把主要的办公设施放在外滩、陆家嘴、徐汇滨江等区域。

在商业地产利好不断、自贸区核心又少有商用土地的情况之下,滨江一线就成了上海写字楼需求的重地。

从开埠到现在的 170 年间,黄浦江一直都是上海经济发展的命脉,目前除了已经声名在外的陆家嘴、外滩等商务地标外,徐汇滨江、北外滩航运中心等板块也正在崛起。

以北外滩为例,北外滩——外滩——



陆家嘴被称作上海商业地产的“黄金三角区”,在十二五规划中,北外滩将被作为上海的航运中心重点建设。同时,在自贸区利好的带动下,大量的物流、贸易也将使“航运中心”的重要性越发凸显。东接外高桥、北临吴淞口的北外滩,将成为未来上海商业地产版图的重要支点。

除北外滩外,还有徐汇滨江、世博滨江、前滩等区域,也将获得较大的发展空间。

写字楼迎“拐点”

虽然利好不断,但写字楼价格低于住宅却始终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。

在香港,市中心区域写字楼的租金价格可以高达 43 元/平方米/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/平方米/天。以徐汇滨江写字楼

为例,50000—60000 元/平方米的价格仅是区域内豪宅均价的 1/2,“商住倒挂”现象明显。

上海作为全国领先的一线城市,世界经济的新中心,其商业地产为何仍在被低估?

针对这个问题,陆麒麟表示,上海的商业地产市场之所以出现“商住倒挂”,主要是因为与写字楼市场相比较,住宅市场需求更加旺盛,而且成交周期短,税费也较少,导致住宅价格容易上涨而且速度也较快。

上海的商业地产将在什么时候迎来价格的崛起,“商住倒挂”现象又将怎样解决?

“从今年来看,这种现象有望得到修正。”薛建雄说,“今年政府加大了商业用地的推地力度,‘地王频出’。另一方面,在自贸区的利好影响之下,写字楼等商业地产也将迎来需求的高峰。”

“从这个角度来看,自贸区是上海商业地产的重要‘拐点’,是写字楼价格迅速崛起的重要引擎。”薛建雄补充道。

绿地集团携五大项目 布局滨江商务带



过去的黄浦江“单兵作战”,提及滨江往往只有“陆家嘴”一个亮点。这两年,滨江发展由点到线,滨江带成为上海发展新的关键词。

浦东陆家嘴上海的国际金融中心;北外滩城市的国际航运中心;徐汇滨江上海未来的文化中心;前滩城市未来的会展中心……上海滨江的侧重点各有不同,但未来滨江间的互动性和互补性将变得更强,在此契机下,上海滨江商务带浮出江面。

作为本土房企的龙头,绿地集团一直在上海的城市建设中充当着重要的角色。在自贸区等利好公布之前,绿地集团便已经在滨江一线打造了 5 个 5A 甲级写字楼项目,为上海的城市发展画上了浓墨重彩的一笔。

■ 绿地汇中心

亮点:徐汇滨江价格洼地

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。项目为目前为片区内唯一可售综合体。价格是项目的最大优势,大大低于周边住宅项目,仅为 52000 元/平方米。

■ 绿地中心一期、二期

亮点:城市核心的地王项目

上海绿地中心位于徐汇滨江 CBD 群核心。建筑面积达到 65 万平方米,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。从已经全面营业的绿地中心一期来看,项目租金在短短 6 个月时间内就站稳 8 元/天/平方米,项目的发展潜力毋庸置疑。

■ 绿地北外滩中心

亮点:北外滩稀缺 5A 甲级写字楼

绿地北外滩中心位于外滩——北外滩——陆家嘴围合成的黄金三角区,板块正全力打造世界级的航运中心,目前已有大量世界级企业入驻。值得注意,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。在城市经济转型背景下,地理优势凸显。