



城市红利

特别报告:自贸区影响下的上海楼市

自贸区核心打造未来 CBD

外高桥商业地产全面升级

在自贸区涵盖的外高桥、临港洋山和浦东机场三个板块中,外高桥作为管理中心、金融中心,其便利的交通和成熟的配套在三大板块中最具有优势,被认为是未来自贸区的中央商务区。

□地产评论员 郑鸿铤

企业抢注推热写字楼市场

上海自贸区获批后,写字楼是各类物业中市场反应最强烈的。

近日,自贸区内迎来了一波公司注册的热潮,外高桥区域原本乏人问津的写字楼,如今在自贸区制度、政策利好和企业主抢注心理的双重刺激下行情激增,在租金大幅上涨的同时,部分楼宇的出租率也趋于满租。

世邦魏理仕研究部数据显示,今年7、8月份外高桥写字楼平均租金报价为每天每平方米2.1元。目前,这个数字已上涨至每天每平方米4.2元,一个月内租金翻倍,而部分写字楼在这一时段内的租金涨幅甚至超过200%。

经过近两个月的大幅上涨,外高桥目前的写字楼租金水平已经超越了金桥、张江和漕河泾,成为园区写字楼中租金最高的板块。

然而,写字楼租金的上涨必然意味着商务成本的增加。这将对区域内的写字楼市场造成何种影响?

德融地产研究部经理钱宁罗表示,目前来看,租金的上涨将促使一些附加值低、成本敏感的企业逐步退出外高桥或者考虑升级转型。同时,外高桥区域内的写字楼租户结构因此也存在调整升级的趋势,现有写字楼售价的上涨则必将提升区内商办土地的价值。

区域期待高品质项目

自贸区在金融创新、扩大服务业开放等方面的制度改革无疑将成为聚集专业服务业的磁石,区内写字楼无论从数量上还是质量上都可能面临需求增长和升级的倒逼。

作为自贸区的前身,曾经的外高桥定位以工业、贸易、物流为主,因此目前区内的写字楼资源总体呈龄龄长、品质低的特点。

世邦魏理仕研究部统计,目前外高桥保税区内品质达到或者接近乙级并对外出租的商业写字楼总存量约40万平方米,其中楼龄在10年以上的占总量的56%,而楼龄在5年以内的占比为零。

然而,从首批入驻的企业名单上可以看出,金融、商贸、文化等大型企业占多数,并有多家跨国公司表达了将物流基地升级为地区总部的想法。这背后所



▲中国(上海)自由贸易实验区管理委员会门口,众多前来咨询的市民聚集在一起。

2013年6月至今外高桥板块一手写字楼成交走势



内写字楼市场的供求关系,尤其加速了写字楼租金和价格的迅速上升。

鉴于众多企业存在“宁愿抢注、不可错过”的心态,有分析人士认为,外高桥板块的写字楼市场在短期内将持续处于供不应求的状态,而租金也将保持在高位。

外高桥区域现有的写字楼体量较少,而且可供开发的商用土地存量也并不多。面对区域内写字楼需求量不断上涨的长期趋势,市场将如何面对?

钱宁罗表示,在重新规划剩余的可开发土地资源的同时,现有物业的改造、变更用途、重建也将成为解决写字楼供应问题的一种方案。目前,外高桥区域内就有包括发展大厦在内的一批办公楼开始了改造进程。

比较出人意料的是,在这些二手项目的购买群体中,企业法人占比达到了30.77%,这与之前业界普遍认为投资需求将占到绝大多数的情况并不完全相符。显然,自贸区对未来经济环境的利好,提高了企业在经营方面的期许。

零售物业亟待升级

处办公楼市场外,自贸区的成立所带动的人口导入也将积极作用于商铺等零售类商用物业。

世邦魏理仕调研信息显示,自贸区内旧有的商业设施大多数为中低端配套型商业。

除餐饮和生活便利设施以外,园区内仅有一处集合购物和餐饮为一体的物业载体——国际商品广场,且项目定位较低,以中低端服饰和少量大众餐饮消费为主,其主力消费人群为生产型、运输业和基本服务业的从业人员。

然而,从自贸区的定位来看,未来这一区域的消费主力将是更为高端的人群,现有的中低端商业形态显然无法满足此类诉求。

对自贸区外而言,自贸区的设立将极大地推动周边新市镇的发展进程,加速新城的人口导入,兼具购物餐饮、文化休闲、亲子娱乐等一站式功能的社区型零售综合体将成为需求重点。

由于自贸区所引入的高端服务业人群同样对周边商业板块具有一定的消费辐射能力,辐射区域内的零售物业不仅总量需要增加,长期来看亦有定位层级提升的必要性。

■红利观察



中国数据研究院
执行院长
陈晟

写字楼供应缺口明显

自贸区对于区域内及周边商业地产的利好是显而易见的。

自贸区建立后,大型企业总部将大量入驻,相应的写字楼需求激增。

目前,外高桥的注册公司大概有6000多家,其中4000多家公司的经营区域与注册区域分离,但写字楼市场仍出现了供求不平衡情况,如果这批公司回迁注册地,那么外高桥soho类型的办公楼需求将更大。

此外,自贸区政策对国际贸易利好巨大,国内外贸易交易将显著增多,这也将带动商铺及仓储物流需求。

■二手房市场

二手商办一房难求

外高桥板块内的二手商办房源非常紧俏,已出现明显跳价,甚至有一些项目的出售价格已经翻番,可以说是一房难求,卖方面对十几个出价者已由坐地起价改为不再出售。

德融地产市场部监测数据显示,在

二手商业地产买卖方面,7—9月外高桥板块均呈显著增长,其中,7月成交项目单数环比6月上扬80%。

近三个月以来外高桥板块成交的二手商业项目中,办公楼、商铺占比分别为53.85%和46.15%。