



新政频出，楼市全面复苏的迹象越发明显。近期，开发商推盘积极，住宅市场更是刮起了“豪宅”风暴，连续几个周末，高端楼盘捷报频传。与此同时，一些重量级的商业地产项目也拉开“帷幕”，在竞争激烈的商办市场，唯有好产品才能兑现商业地产带来的价值机遇。

楼市复苏迹象明显

住宅产品入市集结 重量级商业蓄势待发

□地产评论员 蔡骏



房企扎堆推盘
豪宅争唱“主角”

【关键词】推盘、豪宅、复苏
【热度指数】★★★★
【保温指数】★★★★☆



以“规划”谋“价值”
优势项目将突围

【关键词】规划、价值、发现
【热度指数】★★★★
【保温指数】★★★★★

热点项目



虹桥世界中心
商办置业新标杆

从相关规划来看，未来大虹桥将成为世界的“中心”——全球顶级展会或都将在此设站。世界500强企业、全球顶级品牌都可能将自己的企业总部设立在大虹桥。未来板块或与浦东陆家嘴共同形成上海双中心，实现辐射世

4月18日，备受瞩目的大宁金茂府开盘即刻点燃上海的购房热情。上周末，其几乎成为楼市最热话题。

近期，在利好政策影响下，房企推盘积极性提高，住宅市场吹响入市集结号，楼市也逐渐显现出全面复苏的迹象。

有统计数据称，4月欲推盘的项目预计最多可达到70个以上，为2014年以来的月度最高峰。而就在上周，上海商品住宅市场开始呈现供销两旺的势头。

上周住宅供应量环比增幅4成，达到35.48万平方米，合计新推房源2710套，而实际开盘项目以及套数也达到春节以后的新高。开发商的积极入市直接拉动了成交量再度上扬，同策咨询研究部数据显示，上周商品住宅成交量环比上扬3成。

有业内人士称，上周，以大宁金茂府为代表的十余个项目，正



式引领了4月底这一波最为集中的推盘潮的到来。

从成交来看，新政对豪宅促进作用更为明显。自新政推出后，一手豪宅成交活跃。据上海中原研究咨询部数据显示，自3月31日至4月21日，上海单价在10万元/平方米以上豪宅共成交了15套，是去年同期水平的5倍。

不仅如此，4月以来，从浦东到浦西，从联排别墅到市中心豪宅——几百组运筹、百余组成交的热销画面已经呈现在人们面前。业内人士认为，豪宅市场的“火爆”或

将是上海楼市全面复苏的信号，楼市资金经过长期的压抑之后将迎来一段爆发期。

新聚仁机构地产研究院市场总监丁隼竹就表示，包括大宁金茂府、泰禾红御、仁恒西郊、绿地小米公社等众多品牌开发商的各个档次、区位的代表产品，均选择在4月，尤其是4月底5月初扎堆推盘。4至5月间或将成为本年度上海第一轮成交高峰的窗口期，库存量将迎来首个明显下降的机会，未来上海商品住宅层面出现反弹的表现基本可期。

虽然与住宅市场“热点”频出有所不同，随着城市规划的逐步推进，一些重量级商业地产项目的“蓄势待发”，以及房地产市场整体温度的回升，商业地产也在酝酿着更多的表现和机会。

近日，青浦万达茂隆重举办奠基典礼。青浦万达茂是万达集团在上海的第七个项目，与前六座万达广场不同，青浦万达茂是万达多年在文旅、商业方面创新成果的集大成之作。

在成交方面，同策咨询研究部数据显示，上周的商办市场优势项目表现突出。其中商业市场受浦东

某项目商铺大宗交易的影响，均价下挫。而从办公市场来看，区域高品质综合体热销。绿地中央广场夺得销冠，该项目毗邻大宁商圈，是包括甲级写字楼、企业独栋办公和配套商业在内的商务综合体。

事实上，商业地产因为其特殊的产品属性，购房者对其认知度和喜好度均落后于住宅产品。然而，作为国际化都市，无论对房企还是消费者，上海商业地产的投资前景依旧被看好。不过，只有选择对地段、选择好产品，才能兑现商业地产带来的价值机遇。换言之，有远景的商业地产产品才

能从市场中突围。

以大虹桥为例，业内人士表示，大虹桥规划发展的逐步推进，将为板块内商业地产产品带来机遇。例如虹桥世界中心，尽管项目还未正式问市，但置业者的热情已经被点燃，其中更不乏国际企业、买家约谈相关租赁、合作事宜。

世邦魏理仕中国区办公楼服务部主管执行董事林天春表示：“上海的第三产业依然拥有广阔的成长空间，第三产业的健康发展将带来庞大的写字楼需求。”在城市规划的辐射下，优质板块商业地产的价值将被发现。



新世界欢乐城
迪士尼辐射优势显现

迪士尼效应已在浦东乃至上海越来越显现。祝桥除了受益于迪士尼辐射，还因区域内商飞总装基地和浦东奥特莱斯两大项目，而备受世人关注。

祝桥商业因迪士尼效应而升级为市级商业中心，以引领东上海

商业中心腾飞为重任的祝桥首席体验式商业中心——新世界欢乐城于4月中旬开盘。好乐迪KTV、克丽缇娜、城市超市等品牌入驻新世界欢乐城，同时一个与迪士尼主题酒店错位的新世界旗下“桃园故里”特色酒店正式亮相。据悉，开盘当日新世界欢乐城热销。

仅从今后的旅游和购物大客流来看，祝桥承载着国内外源源不断的三大客流，即来往于浦东国际机场和迪士尼乐园的两大旅游客流、来自奥特莱斯消费客流，还有区域航天新城导入人口的固定消费客流。由此，新世界欢乐城也被视为2015年商业产品的一匹“黑马”。

市场速递

房地产中介启动大金融战略

风起云涌的房地产代理中介行业再掀风暴。4月15日，中原集团宣布其大金融战略正式启动。

中原集团目前已与107家金融机构建立合作关系，包括银行、基金、信托、券商、资管等各类金融服务方，2014年存续资产管理规模合计超3万亿元，新增资产管理规模合计超1万亿元。

中原集团主席黎明楷表示，中原在金融领域专注的只是“房地产金融”，即与房地产行业需求有关的金融产品，房地产金融市场已经非常复杂，能专注于其中一项，做好它已属不易。因此，在“房地产金融”业务中，中原将继续专注于自身的强项：居间服务。

中原集团还联合金融机构首期发布两款金融服务型产品——服务于机构类的“融建通”与满足个人金融服务需求的“合e贷”，专为开发商和购房者在地产业开发、交易过程中的资金需求提供落地解决方案。

2014年内资企业
占上海甲级写字楼租户近四成

世邦魏理仕日前发布的报告指出，近年来内资企业在上海甲级写字楼市场的份额增幅巨大。2014年，内资企业在上海甲级写字楼市场的租户数量占比达到39.8%，较10年前提升了19.5个百分点。世邦魏理仕研究部华东区资深董事谢晨指出，内资金融企业的快速成长是其主要原因。谢晨表示，“金融行业的高租金承付能力、上海作为中国金融中心的定位，使得金融服务类租户在本次普查中独占鳌头。”

冯仑称：
做企业永远面临追赶或转型

“做企业永远面临两种选择：追赶或转型。”4月11日，冯仑现身由铺大师举办的“创想+公益互动演讲会”，称在目前越来越具挑战的商业环境里，实体经营者们更需要野蛮生长。

而面对目前传统房地产的“困境”，冯仑认为，房地产和互联网结合主要有四种方式。“目前来看，还是想法比较多，真正能转型成功的很少。”