



规划进一步落地 商业地产有望继续上行

□地产评论员 蔡骏 图 TP



虽然同样存在库存高企的问题,但上海商业地产市场却因为城镇化的发展和区域规划的升级而备受关注。业内人士判断,由于大虹桥、自贸区等规划利好的进一步落地,2015 年上海的商业地产市场有望继续上行。

商业地产依旧被看好

从 2013 年上海自贸区规划出台后,上海的商业地产市场一路“高歌猛进”,高价商业地块频出。而到了 2014 年,虽然从数据看,上海商业地产全年的表现“冷静”了许多,成交量下滑 28.38%。但在业内人士看来,未来上海的商业地产市场依旧值得看好。

某房企项目负责人表示,经过 2013 年的迅速冲高之后,上海商业地产的市场价值已经被确立,去年成交量虽然有

所下降,但成交价格的变化其实并不明显,不少产品在去年甚至有小幅上涨。

而部分个盘的表现也证明了上海房地产市场正处于“重商时代”,绿地云悦坊的开盘热销、绿地中心写字楼的大宗交易、卓越世纪中心火爆人气……都让 2015 年上海商业地产的行情令人期待。

而在另一方面,住宅市场目前仍持续的观望情绪,也在一定程度上为商业地产提供了部分购买力支撑。

徐汇某商业项目负责人表示,目前上海住宅市场受到限购政策的影响,“疯狂”的成交局面恐怕难以再现。而商业地产却并不受政策约束,事实上从去年开始,商业地产项目对住宅产品的购买力分流情况已有所显现。

上海商业地产市场的热度,与近年来规划利好频出不无关系。

2010 年上海世博会后,便有前滩及徐汇滨江的规划跃然纸上,前者将打造

成为新版“陆家嘴”,是世界级中央活动区;而后者将打造成为国际文化产业新地标。可以预见,商务楼、写字楼、国际级商业综合体将成为板块未来的建设重点。

此外,迪士尼开园后,川沙也将成为世界级商务商业的新地标;自贸区扩容则将带动张江、周康等板块商用物业的崛起;而大虹桥开发的提速,则将“刺激”更多 5A 级写字楼拔地而起……

在上海市中心,可供开发的土地更是屈指可数。因此,市中心可售的商办产品就成了稀缺品,是商业地产最热门的区域。以徐家汇为例,板块内甲级办公楼产品几乎已经饱和,租金也水涨船高。

而在产品方面,从近年来的成交情况看,LOFT 及小面积办公产品势头强劲。比如近期亮相的宝山宝龙城市广场,作为宝龙地产在上海布局的第 9 个项目,这个位于宝山罗店的购物中心将推出最小仅 60 平方米的铺位。其总价较低、规划合理的特点已经获得了市场的高度关注。

海外房产:告别楼市“冷板凳”

今年,曾经被誉为“上海楼市风向标”的 3 月上海春季房会上,本土项目却意外地集体“失声”,取而代之的是曾经的“配角”——海外地产项目。而更为令人惊讶的是,展会现场的人气却要比想象中旺上许多,不少购房者更坦言“就是来了解国外房产的”。

其实,海外地产“高人气”绝非一日形成,而房地产商们也看准时机积极布局海外——从“小打小闹”到“重点布局”再到“造城运动”,海外置业的蛋糕越做越大,海外置业的利润更逐渐成为企业利润不可缺失的一部分。

近年来,绿地、碧桂园、富力、雅居乐……这些国内知名房企纷纷布局海

外。足迹遍布韩国、澳大利亚、美国、马来西亚等国家。绿地旗下的汉拿山小镇更成为了在上海既叫好又叫座的项目之一。

有业内人士分析称,目前海外置业的热点主要集中在旅游、投资和教育等方面。今年,一些置业成本低,发展前景较好,更有优质教育环境的项目就尤为引人关注。

例如位于伦敦东区科技城的城市路 250 号项目,产品所在的区域有“小硅谷”之称,已经吸引了上千家国际高科技企业汇聚。如今该区域已成为伦敦在科技和创业行业里的核心地域。

仲量联行上海国际住宅部董事刘

艺淇表示,此区域的开发是伦敦市政规划的重头戏,众多科技巨头诸如亚马逊、英特尔等都已经开始筹备入驻该地区,这些巨头所带来的商务客户势必带动该区租赁行业,从而引领房价上升。

而在教育方面,该项目周遭也遍布着英国的知名学府,如伦敦城市大学、威斯敏斯特大学、伦敦大学学院等。对此,仲量联行北京国际住宅部董事张宏分析称,英国的历史背景、文化教育体系让英国教育一直受国内家长的推崇,该项目所处的地区,也是英国名校的聚集地,比较符合留学生和家长的置业需求。

尚光徐汇中心



□关键词:成熟商圈稀缺可售
□产品类型:LOFT 酒店式公寓
□项目动态:预计今年 5 月开盘

稀缺可售,引领市中心价值成长

尚光徐汇中心是内环内罕见的全功能 LOFT 产品,可满足各类商务办公的需求。

目前,与尚光徐汇中心同板块的一套精装一室户月租金为 3600 元/平方米左右;而区域内 5A 级写字楼的平均租金则为 6 元/平方米/天以上。业内人士认为,尚光徐汇中心这个正徐汇板块商办类产品有望成为 2015 年楼市的热点之一。因为项目不但解渴了区域内日益加剧的供不应求的市场局面,也将同步城市价值发展的进程。

中骏广场



□关键词:区域最大规模的“世界级”产品
□产品类型:2700—3700 平方米企业总部独栋及 150—400 平方米办公空间
□项目动态:目前售楼处已开放,预计今年 7 月开盘

精工打造,成就大虹桥写字楼焦点

“大虹桥”从不缺乏名声显赫的大牌房企。而从去年开始,中骏广场却凭借区域内最大的 45 万平方米规模,在上海写字楼市场上吸引了众多关注。

据了解,中骏广场是目前大虹桥区域内唯一的地铁上盖项目,其惊艳的亮相印证了中骏坚持“立足海西、拓展环渤海、深耕珠三角和长三角”的全国发展战略。中骏置业对于产品品质的追求从集团涉足房地产行业开始便被写入了“基因”。项目负责人表示,中骏对品质的追求近乎完美。因为中骏看重的是未来价值,做很多对产品有益的事不只是为现在,还为以后的竞争力进行铺垫。