



随着物权法、住宅禁令的出台,随着物业管理条例的进一步严格落实,住宅小区办公将成为历史。越来越多的住宅创业者和即将创业者都将面临同一个问题:到哪里寻找成本低且办公环境较好的办公场所。

《2007 亚太房地产未来趋势》报告指出,70%的被调查者提倡在上海购买商业物业,59%的被调查者提倡购买办公地产。根据亚太城市投资发展前景,办公地产领域在受欢迎的地产类型中名列首位,孟买、东京、上海、班加罗尔和大阪分别位列投资或发展商业物业地产市场的前五名。(摘自焦点房产网)

内环商务“高地” & 楼市价格“盆地”

□文案 胡黎

发现 1 内环内稀缺地段,售价低于中环

据上海楼市统计,内环内新建商品房今年累计成交均价约17800元/㎡,内中环间累计成交均价约12800元/㎡,而商业用房成交价更高,我们惊异的发现,地处上海内环内地段的龙泽大厦新建商住楼,竟然均价仅为10800元/㎡,起价9780元/㎡。笔者驱车现场探盘发现,龙泽大厦品质不错:3幢板式小高层建筑,一至三层商场为大理石外观,且停车广

场也铺设大理石,极为壮观,美中不足是周边还有未拆老厂房。据销售员提供《杨浦区城市规划展示馆》的规划显示,由于上海市区“退二进三”(即第二产业退出中心城区,大力引进第三产业),周边已列入改造规划,不久的将来,这里将竖起幢幢现代化大楼或高尚住宅小区,“丑小鸭即将变成白天鹅,那时候价格就不一样了。”销售员笑着说。

解析

土地是不可再生资源,用一块少一块。从现在上海的土地分配情况看,内环以内的土地资源已经极其稀少,土地价格也堪称天价。对于很多置业者来说,置业内环只是一种梦想。像龙泽大厦这种内环低价写字楼已经凤毛麟角。但由于种种历史原因,杨浦经济发展缓慢,市政建设相对滞后,交通状况也不

尽如人意。在人们心目中,杨浦仍然是一个地方偏远交通不便的工业重镇,对于交通、商务配套、物业品质有较高要求的写字楼项目,在这一内环的优质地块长期被人们所忽视,这也是写字楼价格倒挂的主要原因。但随着市政规划的逐步落实和轨道交通的相继贯通,其内环价值已经开始飞速提升。

发现 2 轨道交通接入,杨浦楼市“大跃进”

随着市政规划的逐步完善,随着“知识杨浦”大旗的高高举起和五角场城市副中心的正式确立,随着轨道4号线贯通,8、10、12号线的规划建设,杨浦犹如一辆飞驰中的列车不断刷新着她的历史。各大开发商开始在这里掠营扎寨,几年内,五角场、新江湾城、东、北外

滩的住宅和商业项目迅速崛起,楼盘价格也是呈阶梯式上涨,新江湾城地块更是出现价格火拼,绿城刚刚花12.6亿拿下的新江湾城D1地块,其楼板价就高达12500元/平方米左右,整个新江湾城楼盘价格也直冲20000元/平方米。

解析

地铁对城市发展的推动作用已经是不争的事实。十多年前,地铁一号线成就了被视为偏远郊区的“莘庄”。莘庄板块的房价由当初的两千多每方到现在均价已经超过一万。如今,地铁正在使杨浦发生着类似的质变。随着市政建设的逐步加快和4、8、10、12等多条轨道交通的接入,杨浦的土地价值迅速得到认可,这也是这几

年杨浦五角场、新江湾地区楼市高奏凯歌的主要原因。然而,杨浦的宝地还远远不止这些,靠近杨浦大桥的东外滩板块,复旦、同济、财大等名校云集,整个东外滩也在全面规划建设中,随着2010世界盛会的召开,这里无疑将成为上海一块难得的宝地。而现在,东外滩仍然属于价格“盆地”,发展前景不容小视。

发现 3 龙泽大厦低价引发抢购潮

处于杨浦内环东外滩板块的写字楼项目龙泽大厦最近再次掀起一股抢购热潮。6月30日,龙泽大厦正式交房,外立面和内部结构已经完全呈现,客户可以现场感受到楼盘的品质,其9780-

12600元/平方米的价格受到客户青睐。很多客户都是现场看房现场下订,有些客户甚至一次购买两两套。据现场售楼员统计,楼盘去化超过1/3,其中有近一半是以前在浦东办公的客户。

解析

从宏观面来说,“知识杨浦”口号的提出以及北外滩滨江产业带的建设,直接带动了杨浦区智力、智慧型中小企业的发展,而这为龙泽大厦提供了广阔的市场空间和丰富的客源。

从地理位置来看,龙泽大厦紧邻内环线,地铁4、8(在建)、10(在建)、12(规划中)号线站点就在附近,大连路隧道和已经通车的中环翔殷隧道,杨浦大桥飞架东西,到达五角场和浦东陆家嘴CBD大约4公里,驱车仅需15分钟左右;

从商业布局来分析,在建中的国际家纺市场与龙泽大厦仅一路之隔。其内部配置有四星级酒店和甲级写字楼,这一项目的开发和日后投入使用将直接带动相关产业与企业的发展。作为最靠近国际家纺市场的商办楼宇,龙泽大厦无疑是最大的受益者。

从性价比上看,龙泽大厦56—126平方米的主力房型面积和总价从56万元起,价格比同区域住宅还低,相当于是用中环的价格置业内环,大大缓解了尚处于成长阶段的中小企业资金压

力,很适和起步阶段的中小企业主。

从办公物业上来看,目前很多中小企业选择的住宅办公物业,虽然租金和物业费相对较低,但其办公环境和商业配套无法和正规的写字楼相提并论。目前龙泽大厦的售价和租金与住宅办公物业相差无几,但其物业服务 and 办公软硬件方面却是一般住宅物业无法比拟的。

各方面综合比较,龙泽大厦的性价比之高堪称罕见,其巨大的发展前景更是看的见,摸得着。



效果图

项目档案:	
整盘建面:	约 2.88 万平方米
整盘户数:	326 套
容积率:	约 2.6
绿化率:	约 35%
得房率:	约 75%
楼盘形态:	1 幢 15 层, 2 幢 18 层
车位配置:	约 1:1
停车费用:	地面 200 元/月, 地下 400 元/月
水管费用:	3 元/月/平方米
主力房型面积:	50—126㎡
销售价格:	9780—12600 元/㎡(有效期 7 天)
租金价格:	1.5—1.8 元/平方米/天
租赁服务:	易居臣信

