

甲级写字楼租金持续攀高

新兴商务区挑战传统 CBD

地产评论员 冯燕

“莱坊的预期是，第三季度企业持续扩张的需求将继续推高北京和上海的甲级写字楼租金约2%–5%。

持续需求推高租金

近日,莱坊发表 2012 年第二季度研究报告指出,随着跨国公司和国内公司积极扩张规模,带动内地甲级写字楼租金进一步上升。

今年第二季度,上海甲级写字楼市场维持上升趋势,平均租金环比增长 2.1%,至每月每平方米人民

币 281 元,空置率则下降 1.3 个百分点至百分之 5.4。

上海的吸引力正在不断增强,而更多的跨国公司和国际品牌也选择进入上海。7 月中旬,位于新黄浦区核心地段的日月光中心写字楼正式启用,而包括友邦保险上海分公司、瑞士朗达汉广告公司、化工巨头美国劳特等跨国公司纷纷进驻于

此。据了解,朗达汉广告公司是世界公认的创意产业领军者。

而自去年 6 月启动招商以来,SOHO 中山广场也吸引了三星电子、江森自控、海珐集团等众多国内外知名企业、机构的入驻。

据高纬环球第二季度报告指出,今年上半年上海甲级写字楼租赁市场成交中外资企业占到总成交量的 79%。

企业目光转向新商务区

据了解,目前上海的超甲级写

字楼包括汇德丰广场、环贸广场、环球金融中心等,但这些写字楼的可出租面积却极为有限,笔者了解后得知,实际成交租金已超过每月每平方米 395 元。

对此,21 世纪不动产上海锐丰商业楼宇部区域经理朱永锋就指出,随着租金成本的不断提高以及企业对员工关怀的逐渐增强,写字楼租赁的热门区域已不再局限于淮海路、陆家嘴等 1、2 号线沿线的传统核心 CBD 区域,一些轨交线路附近的新商务区正为不少企业所青睐。

而当被问及为何选址日月光中

心时,友邦上海的相关负责人员向笔者透露,日月光中心写字楼所处的打浦桥地区是新黄浦区成立后大力建设的商务集聚区之一,有利于更好地打造良好的客户服务环境,并为友邦客户提供更多的交通便利。而交通便利自然与日月光中心能直接连接的轨交 9 号线打浦桥站有关。

但无论选择怎样的区域,来自莱坊的预期显示,第三季度企业持续扩张的需求将继续推高北京和上海的甲级写字楼租金,幅度约为 2%–5%。

超低容积率生态居所

祥生·御江湾实景公开



位于新江湾的祥生·御江湾是稀缺的湿地别墅与水系公寓混合产品,目前正推出特惠房源。

祥生御江湾隶属于第三代国际社区新江湾城板块,项目以中心湖结合生态湿地景观为主景,亲水别墅、观景公寓环绕整体水系,打

造了一个拥有约 1.08 的超低容积率、功能性与景观性完美结合的生态居住场所,开创出了新江湾城低密度社区的先河。

亲水别墅汇景逸墅结构以四联排为主,每户皆享有地面三层附赠地下两层的生活空间。室内独立电梯,直接车库入户的设计,在保证生活便捷的同时也享有了私密性。除了一层赠送百平米大花园,地下室也以南北双庭院全明的设计,是不可多得的稀缺性产品。28 米左右的超大栋距,让整个社区均享阳光雨露。另外,整个社区都实行人车分流,地面不设车位。

观景公寓瑞景豪庭,总高 7 至

8 层,均为一梯一户,面积在 180 平方米,赠送门厅设备平台地下室约 20 平米,房型方正,南北通透,4.5 米的面宽让房间显得更加宽敞大气。

全部实景绽放的社区让祥生·御江湾宛如建在公园里。超过 3400 平方米中央水域,在新江湾只此一家,引得各种鸟类在周围栖息。51.3%的实测绿化率,更有参天的百年香樟树树立在社区中。

据介绍,项目采用低调而注重细节的新古典主义风格,全石材干挂立面,厚重肌理上,有着精细的花卉浮雕,呼应着社区景观的生态主题。全现房公开,让客户们看到触手可及的真实。

(王敏)

核心科技系统打造低碳生活

三湘海尚城墅树品质居住典范



高温抵不过热情,上海三湘海尚城墅受到很多新老客户的密切关注。

7 月 28 日,上海三湘海尚城墅开启了一场高品质的红酒品鉴会,吸引了大批精英阶层人士现场参

与。参加活动的众多嘉宾都对三湘海尚城墅表现出了浓厚的兴趣,希望对这个城市别墅项目有所了解。

据介绍,三湘海尚城墅地处近中环亦内环的黄金区位,与新江湾城仅逸仙路高架相隔,能够快速到达五角场城市副中心。项目以公寓的价格享受别墅生活且拥有超值的附赠价值,约 264 平方米可享 328 平方米,具有宽泛的空间可塑性。

三湘海尚城墅以核心科技系统打造,用科技造墅的严谨态度、领先的低碳科技系统、高品质的工艺技术和优越的智能家居空间,切

实贯彻了现今低碳健康生活的居住理念,是人们追求品质居住空间的典范。

现场一位从事艺术创作的姜女士说,在众多宝山区的项目中,她一眼就相中了三湘海尚城墅,其新海派经典简约风格的设计形式、灵活多变的居住空间设计和独特的非凡气质,都深深地吸引着她。就整体来说,三湘海尚城墅无论是从地段交通、产品品质、居住氛围、综合配套来说都十分满意,参观过样板区后更加坚定了购买的决心。

(王蓓莲)

仁恒置地联手外籍投资公司

定调仁恒森兰雅苑第四代国际社区



7 月 26 日,“2012 森兰国际社区城市发展高峰论坛”在仁恒森兰雅苑举行。

森兰被打造成成为上海新一代国际社区的前景如何?在日前举行的森兰国际社区城市发展高峰论坛上,与会嘉宾表示,国际社区建设不能只依靠品牌房企或单独的建设模式,森兰国际社区提升城市

能级的同时也带动了森兰整体的发展,而产城融合又令产业聚集区走向成熟和高端。在产城融合先进的发展模式下,结合森兰“三大国际中心”的建设,森兰将打造成为上海新一代国际社区。

外高桥保税区开发股份有限公司副总经理王海松、住建部中国建筑文化中心研究员、建筑环境与居住文化专业委员会副秘书长徐韶杉、仁恒置地集团上海公司销售管理部经理何忆君等出席论坛并发言。

从规划得知,森兰国际社区拥有 335 万平方米绿化公园,相当于约 2.4 个公园。其中,在约 140 万平方米的体育公园中,已先期开业的有瑞可碧橄榄球俱乐部及上海

高尔夫球训练中心两大重量级球场。“两大球场”的开业,从配套先行的角度诠释了森兰未来国际居住水准的崭新高度。

此次仁恒置地强强联合新加坡政府投资公司 GIC,重金打造仁恒第四代国际化社区越级之作——仁恒森兰雅苑。据悉,项目总建筑面积约 32 万平方米,分二期开发建设。项目以仁恒最高端产品系的四层豪华叠加别墅“郡庭”为主,采用南低北高、依水建榭的排列布局。“观邸”系列精装公寓围合“非凡墅”系列豪华叠墅的社区形态,创造出别墅级的社区环境,呈现出富有仁恒魅力的更高品质国际化社区生活。

(王敏)

古北大成公馆开盘劲销七成

城市资源型豪宅成市场亮点

尽管当前房地产市场调控政策依旧没有放松,但在刚过去的 6 月,上海市新房成交量在调控后首次突破百万大关,而这其中高端楼盘市场同样势头迅猛。

一直以来,实力买家对占有稀缺资源的高品质楼盘热情不减。在新一轮优胜劣汰的市场竞争中,诸如古北大成公馆等占有稀缺城市资源、综合实力强、产品价值较高的稀缺产品,正逐步释放长期被压抑的高端买家购房需求,成为高端市场的一大亮点。

豪宅标杆开盘劲销 7 成

5 月中下旬以来,一系列高端楼盘的入市为 6 月高端市场成交的大幅上扬起到了巨大的拉动作用。在这种政策并未放松,竞争加剧的双重压力之下,一些价值楼盘突出重围,取得销售佳绩。

作为古北豪宅的标杆之一的古北大成公馆,一经推出便受到广泛关注,吸引众多高端买家到场。

据悉,古北大成公馆首期推出

122 套房源共约 2 万平方米,主力户型 153–164 平三房和 124 平二房,截至目前已劲销七成。

据了解,古北大成公馆位于红松东路和古北路交汇处,紧靠景观河道诸家浜,项目西侧自带大型商业中心,步行约 5 分钟即达景观走廊——黄金城道步行街。

城市资源型豪宅受热捧

古北大成公馆受到业内外青睐的主要原因是其得天独厚的稀缺城央生态环境,良好的人文、生活等软环境、低容积率等超越其价值本身的附加值,同时能够满足中高端客户的自住需求和投资需求。

古北大成公馆开盘热销则正证明了这两种购买需求,同时也说明这种占据了古北核心城市资源的豪宅已成为市场香饽饽。

据了解,古北大成公馆 32 米建筑层高,客厅面宽 48 米,主卧套间设计,衣帽间、书房,全功能设计,这样大尺度全功能且舒适的户型,在整个古北板块都难得一见。

(罗婕)

品牌房企借势大虹桥高端资源

独创平墅金地天御全景公开

对于上海来说,大虹桥不是一个概念,而是实实在在的工程。虹桥交通枢纽早已成为上海的西区引擎,带来海量人流。大虹桥商务区的建立,吸引了部分高端商务客户以及投资性需求,在各产业链上形成聚合力,迅速提升商圈区域经济价值。众多品牌开发商纷纷“染指”大虹桥商务区,意图在目前成交难以促动、房企资金紧张的形势下,通过参与城市重点规划来开拓出一片新天地。未来的这片区域势必会成为上海西部又一个繁华的城市中心。

金地天御地处上海西郊板块,咫尺大虹桥,与生俱来的三面临水

的自然环境,独创的平墅产品更是开创了高端居住新形态,18 米超大面宽与 3.6 米层高,每户独立花园与地下室,8 席平墅配置 6 部专享电梯,全成品精装更是关注客户的每一处居住感受。而周边云集了西华国际、宋庆龄、德法等 9 所国际学校,三大高尔夫与众多高端购物场所也环伺周围,因此从开盘以来一直保持着热销的成绩,成为高端圈层心目中首选的大虹桥第一居所。

近日,金地天御迎来了实景绽放,优异的品质让每一个细节都经得起推敲,带给客户身临其境的非一般居住感受。

(卿香)

一线湖景资源 国际化生活配套

淀山湖绅园 推 198 万级珍稀别墅

上海买房呼叫中心:400-635-8880转577