

专家指出:自贸区利好的核心在于政策而非区域,开公司热潮不减——

自贸区后,上海写字楼成全球焦点

“自贸区≠27.78平方公里”

10月27日,自贸区“满月”,过去一个月里抢资源、开公司成了资本市场的头等大事。为在27.78平方公里之内抢得一席之地,有人排队问询,有人租用场地,区域热潮一轮高过一轮。

的确,自贸区是城市发展的重大利好,但显然大部分人对它还存有误解。什么是自贸区?27.78平方公里仅是一片试验田,其真正的核心价值在于放宽的政策而非区域。如果把眼光局限在27.78平方公里,无疑削弱了自贸区的真正作用。

国内经济转型之际,调整企业结构,加速金融、贸易、航运及第三产业的发展,已是未来发展的重心。自贸区的作用相当于一台“新引擎”,加速推进企业调整及转型。是国内经济发展过程中的红利。

由此看来,自贸区的利好不只在洋山深水港、外高桥等,其核心价值应该仍与陆家嘴国际金融中心、北外滩国际航运中心、滨江文化产业中心、甚至中国经济有关。

自贸区红利属于上海,属于全国。

楼市 老百姓参与自贸区的捷径

最近1个月,自贸区概念火热,其对区域的影响直接反应在房价上。各大房产数据统计,自贸区成立之后,周边区域房价累计上涨逾2成。业内分析,对普通老百姓,能直接介入自贸区的途径便是房地产。

显然,自贸区推动经济的同时,也拉动了区域的人气,租售市场异常火爆。一套外高桥90㎡房屋年初挂牌230万,现在已攀升至290万,不给杀价。自贸区红利可见一斑。

住宅依靠自贸区利好,价格上涨属短期效益。一旦自贸区降温,自然也将回归理性。但在自贸区利好下,开公司热潮将是长期伴随国内经济发展,这便催生了大量的写字楼需求。因此楼市能够长期受益的还将是写字楼。

走访发现,目前自贸区内,个别办公大楼咨询租赁业务的人非常多,甚至有的人连话都插不上。10月上旬外高桥自贸区租金4.9元/平方米每天,较年初上涨207%,该增长速率超过传统CBD十年涨幅,而且目前价格仍处于动荡上扬期。现在看来27.78平方公里自贸区内可用写字楼极少,这种需求必须向外释放,写字楼价值或也引来一轮爆发。对于普通老百姓而言,错过浦东开发,不能再失自贸区机遇。

北外滩航运中心,自贸时代的热点



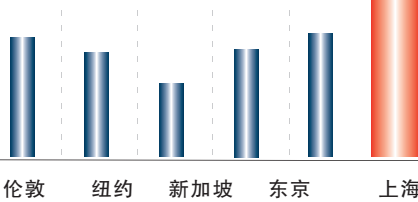
自贸区设立后,哪里的写字楼更值得投资?

27.78平方公里内,写字楼价格已经被炒高,甚至有业内认为,其价格已经被透支,置业风险较大。考虑到自贸区利好将直接作用于陆家嘴国际金融中心 and 北外滩航运中心,投资写字楼这两大区域更值得关注。

而“金融”与“航运”之间,显然北外滩航运中心的优势更加明显。区域上,北外滩与陆家嘴、外滩构成“黄金三角”,是市中心最优质的地段之一;发展上,北外滩紧跟陆家嘴,贸易、金融迅速发展。价格上,陆家嘴板块普通公寓的价格也已10万元/㎡,写字楼更是一房难求,15-20元/㎡的租赁价格,更成为了城市的标杆。

对于投资客而言陆家嘴价格已经处于高位,且可售的项目十分稀少,不适宜投资,反观北外滩则优势明显。区域写字楼的价格仅60000元左右,不足陆家嘴普通公寓的6成,抢驻北外滩理当是城市更好的选择。

上海的吞吐量已超越世界五大航运中心



北外滩:写字楼投资必读

近年来,国际航运中心——北外滩利好不断,自贸区利好更直接作用于北外滩发展。分析发现,北外滩航运中心的性质将有别于洋山深水港和外高桥,区域内主要以航运上游产业为主,而这正是国内航运发展的重心。

数据显示,上海航运的吞吐量逐年上升,由2010年1500万箱攀升至2012年近4000万箱,但吞吐量的变化还不足

洋山深水港年吞吐量(年)	2010	2011	2012
标准箱(万箱)	1500	3000	近4000

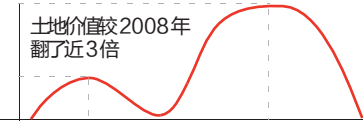
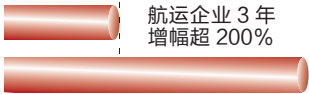
数据来源:搜狐新闻

以扭转世界航运中心的格局,纽约、伦敦、东京、新加坡、香港仍就占据世界五大航运中心的地位。可以看到,城市航运实力决定因素在行业的软环境上。

北外滩国际航运中心的建设便是填补国内航运上游产业的空白。国际邮轮码头的设立,文化、金融产业的导入都将提升北外滩的价值。

不少企业已经发现了北外滩的潜在价值。2011-2013年区域企业数量逐步增长,目前航运企业已经达到3500家,3年增幅超200%。北外滩板块近两年的发展速度极快,区域土地价值较2008年翻了近3倍。

业内认为:越有实力的企业,越能体会总部经济及资源整合对企业发展的必要性。北外滩定位为国际航运中心绝不是徒有虚名,目前,包括国投瑞银、中信兴业、德邦基金和华宸未来等知名金融公司、航运公司已经抢先进驻。北外滩写字楼告急绝非危言耸听。



链接

绿地北外滩中心

5A甲级写字楼,北外滩稀缺可售

绿地北外滩中心位于外滩-北外滩-陆家嘴围合成的黄金三角区,板块正全力打造世界级的航运中心,未来还将与城市经济、金融形成合力创造上海价值。目前已有大量世界级企业入驻。

值得注意的是,绿地北外滩中心是整个外滩金三角区内稀缺可售的5A甲级写字楼。项目周边外滩隧道、大连路隧道、新建路隧道贯通浦江两岸,公平路轮渡通航中,轨交12号线距300米。在城市经济转型背景下,绿地北外滩中心无疑是抢占外滩的上佳良机。



咨询热线 50968888