

甲级写字楼紧缺:上海CBD范围扩散 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/453/2021_2022__E7_94_B2_E7_BA_A7_E5_86_99_E5_c78_453440.htm

在上海经济快速发展和人民币升值的双重影响下，上海甲级写字楼市场显示出了强劲的上升势头，业内已经普遍认同，今年上海中心城区的办公楼市场仍将供不应求。然而值得注意的是，上海传统商务中心的高档写字楼供应始终没有大幅度的增加，主要的供应区域也集中在浦东地区，而浦西甲级写字楼市场的供求关系显得更为激烈。曹扬：泛中央商务区兴起正是在这样的背景下，浦西甲级写字楼供应开始出现向泛中央商务区发展的态势，而且一些区域在交通和政府规划的背景下，正在形成明显的聚集效应，在未来几年将形成新兴的商务办公区域。资料显示，甲级写字楼的供应出现了向外围扩散的趋势，随着徐汇、卢湾、静安等区的甲级写字楼空置率不断下降，普陀、虹口、闸北等区将成为写字楼新的“战场”。有分析认为这些区域相对投资成本较低，具有较高的人脉及发展空间；上海城市建设的合理化及高速化，以往的商业副中心按区域按地段特性整合所属地块，以工业园区，创意园区，高科技园区等专项办公物业吸引客户；四通八达的轨道交通也改变了以往这些地区的商业布局，大型的购物、休闲中心，以轨道站点为中心再配以高规格的商业楼宇。若这些区域内有市政规划同时展开，升值潜力绝对不容低估。近期受到业界关注的是普陀区的曹杨板块，该区域由于去年年底绿地和创大厦的公开发售开始崭露头角，市场表现更是抢眼，这个产权式甲级写字楼的成交价格从去年年底的18800元/平方米快速

上升到了目前的25000元左右，而且现在所剩无几。其实，绿地和创大厦的热销并不偶然，由于该区域已有3、4号线运行，11号线正在施工建设，14号线也已经规划完毕，因此，完备的交通发展潜力已经为许多有长远眼光的发展商所捕捉到。该区域已经聚集了三四家有规模和实力的发展商。市场的观察人士近期注意到，7月份距离绿地和创大厦不远的一个项目长城大厦，其裙楼已经结构封顶，这预示是该区域又一个更高标准的甲级写字楼进入到了建设冲刺阶段。据记者了解，该项目位于中山北路内环高架与3号线轻轨之间，属于普陀区内环之内，总建筑面积将近12万平方米，这次结构封顶的裙楼为6层商业配套楼，面积为15000平方米。特别引起市场关注的是，目前正在加紧施工建设的主楼将达到180米，建成后将成为目前普陀区最高的智能生态甲级写字楼项目。另据记者了解，目前曹杨板块还有几个写字楼项目在开工建设，因此业内分析认为，得益于曹杨板块交通配套的前景惊人，预计在未来的2年内，该板块将成为上海浦西一个重要的甲级写字楼办公聚集区域。开发商利润可观在目前的“买方”市场态势下，开发商依然存在较大的利润空间。策源所发布的统计报告显示：到去年年底，甲级写字楼销售售价已经达到2.8万元/平方米左右。2007年，预计上海甲级写字楼将新增投入使用面积约50万平方米。但是租赁市场依然供不应求。与此同时，由于沪上一些大型甲级办公楼项目的竣工延迟，估计办公楼租金在2010年前将保持持续上涨的趋势。仲量联行最新发布的房地产市场报告显示，新鸿基的襄阳市场项目和中信泰富的船厂项目等大型甲级办公楼项目工程的延期，将使得原本近69万平方米的新增供应由2009年延后至2010年，

这也意味着甲级办公楼租金会持续上涨，直至2010年世博会之前。二季度甲级办公楼市场租赁特别活跃。来自跨国企业和金融机构的需求，使得越洋广场和陆家嘴金融中心等甲级办公楼一季度预租成交活跃。目前，沪上甲级办公楼平均租金环比上升0.7%，达到每天每平方米7.82元，空置率仅为4.9%。浦西核心中央商务区平均租金达到每天每平方米8.74元，高于浦东每天每平方米8.06元的水平。金融行业的进一步开放，有望继续推动对浦东办公楼的强劲需求。甲级办公楼市场供应仍将保持较紧态势。未来两年，浦东甲级办公楼新增供应将维持在较高的水平。其中，2008年预计将有58.5万平方米，2009年预计将有31.8万平方米。2010年前，整个甲级办公楼市场新增供应形势较为紧张，2010年后将会有所改变，趋向于租户市场。对租金价格较为敏感、且不需要优越地段的租户，如制造业和物流企业等已开始选择非中心区域的办公楼项目。租金压力让业主分流 面临日益增长的中心区域办公楼租金，一些承受能力有限的租户开始搬离传统中心商务区，转而选择非中心区域办公楼。“从实际交易数据来看，前几年在上海房地产总交易额中，往往住宅所占比例都在90%以上。但是从2005年开始，推出预售证的房地产项目中，非住宅项目上升到17%，2006年也是这一比例。”在日前举办的“第四代写字楼”论坛中，上海方方地产咨询机构首席咨询师胡宗亘分析认为，“非住宅销售”中，以办公物业为主的这一比例仍将上升。在2006年上海办公楼市场新增供应量中，中心城区约占总量的65%，与2005年相比，中心城区供应量所占份额下降了12%。预计2007年中心城区办公楼市场可能出现供应紧张的局面，但是同期，远郊区域市场则供应增

量明显。据了解，2006年全年，上海市中心城区新增办公楼供应124.86万平方米，主要集中在浦东、杨浦、长宁和静安四个区域。与2005年相比，杨浦区增长了19%，静安区增长7%。而其他诸多区域几乎都出现了不同程度的下跌，其中卢湾和普陀区下跌近10%。胡宗亘认为，由于资源的制约，上海写字楼向次中心城区扩展的步伐正在加快，而2007年，这一趋势仍将继续。由于对租金价格较为敏感，一些制造业以及物流企业将趋向于选择非中心区域写字楼。而随着非中心区域写字楼市场的扩大，市场对商务园区内办公物业需求继续增长，上海主要商务园区的空置率继续下跌。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com