



国际商务

C 50项目入市 供应进入高峰期

“天府新城可开发利用土地量大，近几年成为投资的热土。各大开发商涌入，众多项目蕴含着巨大的供应量，将会成为写字楼的主要供给板块。”杨鹏向记者指出。记者在现场看到，区域内项目有威尔斯国际广场、茂业广场、神旺项目、中航城市广场、中航国际广场、希顿国际广场、领地国际广场、美年广场二期、复地项目、仁和项目、保利国际广场等多个项目。此外还包含大量企业自建自用写字楼项目，如成达大厦、三峽大厦等。

“未来3年高新南区写字楼项目供应量将激增，尤其是在2011年后可能出现井喷，会加剧区域写字楼物

业市场竞争的白热化。”冯珏分析道，高新南区已知在3年内会开发建设写字楼项目共计49个，根据用地性质不同，还分为商业写字楼和产业写字楼，商业类写字楼项目有33个，共计约532.1万平方米；产业类写字楼项目有16个，共计约435.9万平方米。通过对这些开发者的梳理，记者还发现，未来3年区域内已知写字楼项目中，国内开发商开发项目占区域内主导。其中，外资开发商项目占总数的8.5%；国内开发商项目占总数的91.5%。

“未来入市的项目中大部分选择规划为甲级写字楼，产品配置越来越高，越来越接近国际水平。大量的甲级写字楼进入市场，将引领成都市的写字楼整体档次提升。”杨鹏认为。

吴承蔚

A 规划利好 成新一轮投资热点

中原地产相关负责人杨鹏对记者指出，在《西部金融中心建设规划(2010-2012年)》出台后，提出三年内我省西部金融中心建设的基本思路、金融后台服务业集聚区。而高新区天府新城，定位为金融后台服务业集聚区，几年内将被打造成为中央商务区、总部科研基地、会展经济、金融后台中心、高档住宅集聚区等多个功能中心。

而通过中原地产的数据显示，区域内在2005年写字楼存量仅为12.73万㎡，2009年则迅速攀升至73.06万㎡。“作为后起之秀，虽然起步较晚，但得益于政府规划，各方面条件已有较大改善，各方面

配套日渐成熟，高品质的办公物业不断涌现。天府新城蕴藏着巨大能量并开始逐步释放，未来发展前景不可估量。”杨鹏表示。

记者在中原地产提供的数据中看到，去年天府新城新增供应26.68万㎡，成交量达到25.8万㎡，供需基本持平。去年新开盘的项目如新希望国际、美年广场均受到市场的热捧，销售情况较好，价格约6000-8000元/㎡。而一些开盘的项目如拉德方斯、特拉克国际广场等销售价格也保持了9000-13000元/㎡的较高水平。

杨鹏认为，与同区域的住宅价格相比，目前区域内写字楼价格并不高。随着市场的发展，写字楼的市场价值将会逐步还原，“商住倒挂”现象将逐渐改变。

B 租金提升 空置率短期加大

记者在周边观察到，由于近几年新入市的写字楼项目大多还在修建中，投入使用的项目不多，目前仅有高新国际广场、城南科技广场、天府软件园、孵化园及特拉克国际广场。而通过现场了解到，目前区域的租金水平还较低，普通型写字楼集中在60-80元/㎡/月，软件园及孵化园租金仅30-40元/㎡/月。2009年平均租金约54元/㎡/月，空置率17%，空置水平较低。中原地产杨鹏认为，“虽然目前租金价格还不高，但未来新增供应项目较多，并且甲级写字楼占据较大比例，新项目

目的投入使用将推动板块租金水平将提升，同时，空置率也将攀升。”他指出，随着供应高峰期的来临，大量项目集中入市将带来充足的房源。少数具有国际水准的甲级写字楼租金有望突破新高，但整体市场租金上涨的压力

较大，随着大量新项目的陆续交付使用，短期内将出现空置率迅速攀升的情况。

对此，冯珏也认为，写字楼空置率未来几年会出现较大幅度的上升。他分析，去年成都市写字楼市场供销持续走高，供应面积

138.13万平方米，同比增长79.1%；成交面积59.95万平方米，同比增长53.4%。07、08、09年成都写字楼市场供销比分别为1.2:1.97;2.3，供销比的持续增长表明写字楼市场可能面临市场压力。

(相关数据由世邦魏理仕、中原地产、红星国际提供)

未来三年崛起城南 预计三年内城南写字楼放量将达532.1万平方米



论道「东方建筑神韵」

中国·成都 2010国际建筑大师论坛

花样年·君山诚邀社会各界名流雅仕、财智精英 与国际建筑大师 隈研吾，中国建筑大师 刘家琨，论道东方建筑文化

活动预约专线 028-8259 8385



特邀主持人 **周瑛琦** (凤凰卫视著名主持人)

凤凰卫视著名主持人，现主持凤凰卫视《筑梦天下》节目。曾主持的节目或活动包括：凤凰卫视诸多国际大型事件现场报道、第56-58届世界小姐总决赛现场直播，并成为历史上率先及参与最多的世界小姐总决赛华人主持人。



特邀嘉宾 **隈研吾** (日本建筑大师)

主要著作：《七宅论》、《负建筑》

日本建筑界领军人物，享有极高的国际声誉。代表作品包括“长城下的公社·竹屋”、三得利美术馆、莲屋、“水/玻璃”等。曾多次获得日本、意大利、芬兰等国颁发的国际建筑大奖。



特邀嘉宾 **刘家琨** (中国建筑大师)

主要著述：《英雄》、《高地》、《灰色猫和有鬼魂的危险》、《明月构想》、《此时此刻》

刘家琨，生于成都而影响世界的中国著名建筑师。代表作品包括艺术家工作室系列、四川美院雕塑系、中国当代美术馆群之张晓刚美术馆等，并多次获得国内外建筑大奖。作品被《a+u》、《AV》、《Arca》、《MADE IN CHINA》、《AR》等出版，并应邀在MIT、英国皇家艺术学院、巴黎夏佑吉及中国多所大学开办讲座。

花样年·君山 中国山居别墅的当代境界 322-552平米原山国墅举城热销

项目网址: www.hynjs.cn

香港联交所股份代号: 1777

十里君山·君子六境

【知】·艺术馆生活巡展

【忘】情天地的设计酒店

【无】为君子的论道古坛

【隐】于城市的原山国墅

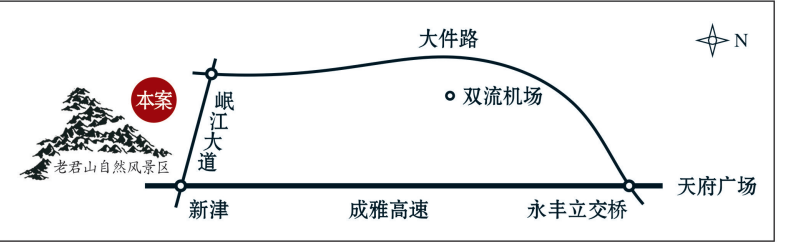
【合】融于山的建筑精髓

【悟】道君子的修养之境

中国·成都·老君山 | 投资方/花样年集团 | 营销代理/星岛地产 | 整合推广/FlaHalo风火广告

本广告中相关资料仅供参考，并不构成任何承诺或保证，最终以政府审批文件和买卖双方所签订法律合同为准。最终解释权归发展商所有。成都预售新津字第297号。

与君对话 028-8259 9966



花样年 让生活更有风格