CBD《成都写字楼》

价格不如住宅 城南写字楼被低估?

记者日前注意到,随着城南天府大道区域内的住宅开始日渐升温,这一区域内的写字楼项目销售价格上万的却非常少见,二者之间出现了"倒挂"现象。

不少业内人士认为,出现价值"倒挂"现象,并不代表该区域内的写字楼项目不具备投资价值,而是因为目前整个楼市大环境和该区域内的小环境等多重因素叠加后出现的结果,同时,新城南商务办公大环境正在酝酿的过程中,即将成熟,从这一角度来看,城南的写字楼目前正处于投资价值洼地,反而非常具有投资价值。

住宅频频涨价 城南写字楼很郁闷

根据中国土地勘测规划院最新发布的2009中国城市地价状况监测数据显示,成都等地的居住地价房价比高于商业地价房价比,即住宅价格平均高于包括写字楼等商厦的价格,二者呈现一种"倒挂"现象。"就在市中心的东大街,除了极少几栋写字楼价格能明显高于周边住宅价格外,很多都是写字楼和住宅价格基本持平,"明宇置业集团副总经理唐冰君告诉记者,但在市中心仁恒广场区域内的一些知名写字楼,却几乎都是采取只租不售的方式,呈现出一种有市无价的现象。

但与那些有市无价的市中心写字楼相比,新城南区域的写字楼稍显郁闷。沿着天府大道一路朝南望去,"誉峰"、"中海城南一号"、"半岛城邦"、"华敏世家"、"龙湖世纪"等多个高端楼盘分布在这条路的两侧,这些楼盘都有一个共同特点,就是价格出现每平方米上万元,"和成都的其他区域相比较,这里未来是业界公认的交通条件最完善的区域,同时也是目前成都'豪宅辈出'的区域。"领馆区一号负责人告诉记者,就在今年这一区域内都还将有多个新推楼盘上市,其售价将超过万元每平方米。不过,就在这些备受购房者关注的万元楼盘在天府大道两侧摇曳生姿的时候,同样处于这一区域的写字楼项目却很少有过万元每平方米的项目出现,"虽然就这些项目本身来说,无论从哪个角度进行挑剔,价格就是上不去。"

受大环境影响 写字楼价格倒挂

"目前的销售压力确实很大,我们都已经连续好几个月都没有完成总公司下达的销售任务。"城南某写字楼项目销售经理告诉记者,现在成都市写字楼项目的存量都超过了一百万平方米,而且今年预计将新增70多万平方米的写字楼,如何才能突围成功,实现快速销售已经成为很多写字楼销售经理每天都在思考的紧迫问题。

就在上月记者还了解到,浙江驻川商会、福建驻川商会、意大利对外贸易委员会成都代表处等16家海内外商会赶到武侯区,集体与17幢写字楼"相亲"。据了解,武侯区政府将对辖区内的17幢、330万平方米的写字楼项目"倒贴"租金进行招商,这是受楼市大环境影响,为了应对写字楼市场即将出现的集中井喷现象,该区域进行的应对之策。

"在这17幢写字楼中,有很多都是非常优秀的商务物业,就连这些项目政府都开始施以援手,在同样环境下,我们的销售压力可想而知了。"另一位城南写字楼负责人告诉记者,压力之下,目前价格更不能随意上调,这导致沿线写字楼均价都在万元以内,像美年广场·美库、航兴国际广场、新希望国际等,目前价格均在八九千每平方米的范围内,而且有些项目还对入驻企业的不同或付款方式的不同等给予价格上的优惠。

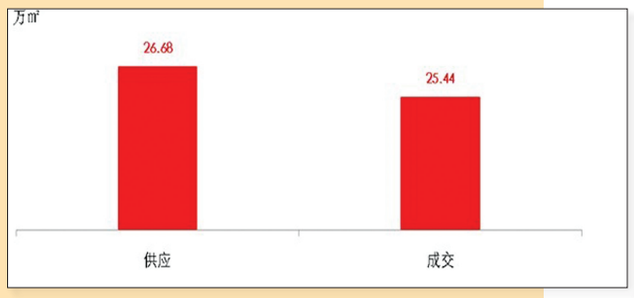
多条利好刺激 城南写字楼正在破万

业内人士分析认为,目前城南商务物业,其销售价格偏低,正处于价值的洼地,随着各方因素的不断成熟,这类物业的价值未来将"水涨船高"。

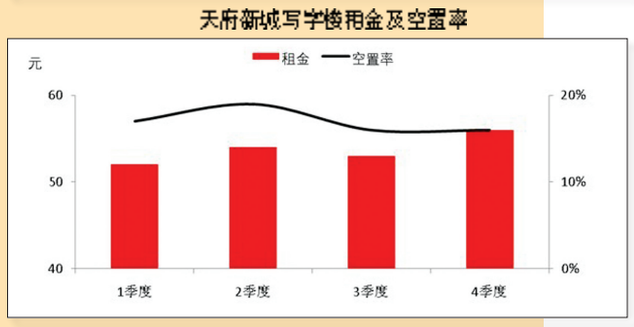
近几年来无论是官方还是坊间,有关城南区域的楼市利好消息一茬接一茬,多年来一直都没有间断过,就在不久前,省政府金融办传来消息,《西部金融中心建设规划(2010—2012年)》正式出台。《规划》明确划定成都市的三大金融区域位置、范围,而其中的两大金融区都集中在天府大道两侧,包括金融总部商务区和金融后台服务业聚集区,综合五大行的调查显示,金融总部商务区附近已有高新国际广场 、特拉克斯国际广场、拉德方斯大厦等写字楼投入使用,而在两年内,还将有川投大厦、三峡大厦、百扬大厦、恒泽动力大厦等大批的写字楼项目在区域附近形成供应。位于大源的金融后台服务业聚集区则聚集了中信广场、蜀都国际广场、航兴国际广场、海洋中心等十余个项目。

"众多优势的不可复制性,决定了未来新城南区域内写字楼具有极高的上升空间,"高新国际广场负责人认为,随着新城南板块的崛起,地铁1号线即将通车、领馆区即将开建、明年将建成的新天府广场等等,区域内的交通、金融、商务等有利于写字楼成长的优势将不断凸显,像新希望国际目前A座均价9500元/平方米,B座均价8000元/平方米,而高新国际广场的销售虽然处于收尾阶段,但售价每平方米也刚刚破万,这无疑是对区域内其它写字楼释放了一个很好的信号。在未来的2-3年内,成都写字楼仍然是以市中心和人民南路天府大道两侧为中心,其中新增加的能够影响成都商务格局的写字楼中,有10余座都在新城南区域内,包括新希望国际、希顿国际广场、中信广场、中国水电大厦、川投调度中心、地铁OCC大厦和特拉克斯国际广场等10余座写字楼。从未来几年内成都甲级写字楼的分布图上也可以看出新城南区域将形成良好的商务氛围。　记者 钱乐亮

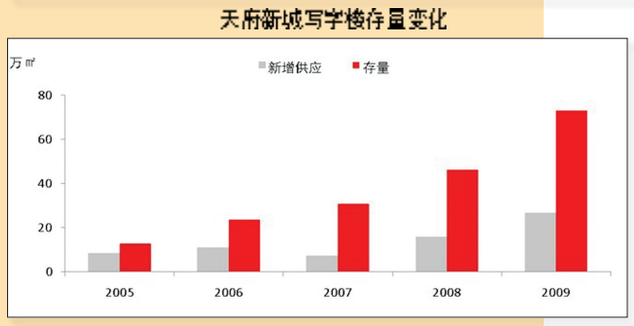
天府新城写字楼供需情况



天府新城写字楼租金及空置率



天府新城写字楼存量变化



每周二手写字楼租售信息

二手写字楼出租

城南科技广场	60~220m²	精装(清水)	35元/m²/月
时代广场	100~350m²	精装(简装)	80元/m²/月
铂金城	50~300m²	精装(清水)	40元/m²/月起
商会大厦	220~800m²	毛坯	55元/m²/月
财富中心	100~500m²	精装	60元/m²/月起
东方广场	100~1100m²	精装(毛坯)	70元/m²/月
力宝大厦	100~1700m²	清水	65元/m²/月
丰德国际广场	160~1000m²	精装(清水)	65元/m²/月

二手写字楼出售

东方广场	100~900m²	12000元/起	无租约　回报率7~9%
财富中心	100~490m²	11000元/起	带租约　回报率6~8%
时代广场	223~972m²	12000元/起	带租约　回报率7~8.5%
时代豪庭	150~800m²	18000元/起	无租约　回报率8%
丰德国际	215~900m²	12000元/起	带租约　回报率6~7%
汇日央扩国际广场	700~1400m²	18000元/起	无租约　预期回报率9-10%

如果你希望在写字楼投资方面获得专业支持、如果你有写字间需要出租、出售?请你联系我们,每周二,我们将定期有针对性地回答您的问题。

《你点题 我跑路》服务热线:028-86969309 手机短信咨询:13882026008

特别鸣谢:本栏目由四川中原地产工商铺部提供专业支持　记者 胡猛

巍"然"天紫界 建筑与音乐的跨界邂逅

在成都的一环,一个绝对国际化的城市主场,178米城市地标将这块土地印染得光焰无比。在中国的流行音乐领域,在摇滚乐的核心圈层,也有一些境界很难坚持与超越。

4月30日的成都将更加光彩夺目,中国流行乐的领军人物许巍正打算演绎一场超越自我的音乐盛典。许巍,一个影响着60、70与80后三代人的中国音乐代表性人物,即将在成都举行的个人演唱会,这是他多年来坚守音乐家园后,经过一段漫长沉淀后的爆发。

无独有偶,在亮相之初则以另类广告营销获得无数市民热望的天紫界,是这座城市巍然而立的城市地标,囊括洲际公寓、中心商务、铂金酒店和概念商业四大国际产品体系,独占东大街、水井坊、九眼桥和红瓦寺四大国际精华区以及东一环国际大道,是成都少有的城市综合体地标建筑。同样也是精通守正出奇的精髓,在肯定自身产品特色的同时,擅长于各类资源的跨界合作。

喜欢天紫界的人,无独有偶与许巍的音乐摇滚有着共鸣,因为有些气质让他们彼此共融与欣赏,这是一波钟情人生的小众吟唱者——有张扬的人生观与成熟的处世手腕;在青春的激昂与社会的获得中实现平衡;有问鼎世界的勇气,也有应对挑战的智慧。所以,天紫界贵无旁贷实现两者的完美邂逅。于是,这场由天紫界开发商四川永竞集团独家总冠名的殿堂级音乐盛会将为拥趸们带来意外惊喜——无论是4月6日的歌迷见面会,还是4月30日的正式演唱会——天紫界的老业主购买许巍演唱会门票可享受9.5折优惠;从4月1日起到4月15日,新增预订天紫界物业的客户均可赠送两张演唱会门票。

前期已购买"巍然天紫界·今天世界因你而在"许巍2010成都演唱会门票的歌迷朋友凭演唱会门票到天紫界销售中心换取4月6日在首座富豪酒店举办的许巍歌迷见面会暨新闻发布会入场券。4月的成都,共享天紫界双子新品雷霆公启。巍"然"天紫界,因你而存在。　记者 李政

新城南写字楼一览

领地国际广场
开发商:领地集团
地址:大源纽团(世纪城对门)
上市时间:预计2010年底

新希望大厦:
开发商:四川新希望房地产开发有限公司
地址:新希望大厦位于人民南路四段45号
价格:均价19000元/m²

新希望国际
开发商:四川新希望房地产开发有限公司
地址:高新区天府大道与大源三线交汇处所在区域
价格:均价8000元/m²

成都国际科技节能大厦
开发商:成都中节能环保发展股份有限公司
地址:高新区天府新城
体量:10余万m²
上市时间:2010年

天合·凯旋广场
开发商:成都天合房屋开发有限责任公司
地址:高新区人南延线旁开智路118号
体量:11万平方米左右
售价:7600元/m²起
上市时间:4月

美年广场·美库
开发商:四川西美投资发展有限公司
地址:高新区天府大道中段1388号,天府大道和桂环路交界处
价格:均价8800元左右/m²(一次性付款优惠2%,按揭优惠1%)

航兴国际广场
开发商:成都中兴美地投资发展有限公司
地址:高新区天府大道中段800号
价格:8900元/m²(对科研企业优惠5%)

蜀都国际广场
开发商:成都蜀都银泰置业有限公司
地址:高新区天府新城大源商业商务核心区
上市时间:2010年

高新国际广场
地址:高新区管委会
开发商:成都高新置业
价格:9600-14380元/m²

茂业中心
地址:高新区高新管委会旁
开发商:成商地产有限公司
体量:34万m²
价格:未定
上市时间:2010年下半年亮相

保利国际广场
地址:南高新 保税区(世纪城会展中心对面)
开发商:保利(成都)实业有限公司
上市时间:2011年

航兴国际广场
地址:高新区天府大道沿线
开发商:成都中兴美地投资发展有限公司
价格:均价8900元/m²

拉德方斯大厦
地址:高新区人南延线高新孵化园内
开发商:成都高新投资集团有限公司
价格:均价14000元/m²

一城中央(暂定名)
地址:高新区人南延线高新孵化园内
开发商:成都德腾置业
上市时间:2010年

特拉克斯国际广场
地址:高新区人民南路天府立交东侧
开发商:特拉克斯海外投资管理(成都)有限责任公司
价格:最低8800元/m²最高10000元/m²

希顿国际广场
地址:高新区国际城南核心地位
开发商:成都市陇海房屋建设开发有限公司
上市时间:近期

记者 钱乐亮

楼市 property 观察家

房市不会崩盘 房价也不会大跌

□丁茂战

最近,网上流传"房地产崩盘时间表",该表把中国和日本的房地产发展情况进行了对比,日本情况是:1985年日元升值、1986年资金流向房地产、1987年房价飙升三倍、1988年房价下跌地王拉升房价、1991年房价再次下跌房地产崩盘;中国的情况是:2005年人民币升值、2006年资金流向房地产、2007年房价飙升三倍、2008年房价下跌地王拉升房价。因此得出结论:明年中国房地产可能崩盘。这种类比,逻辑上真还讲得通,但中日当期国情不一样,中国房地产不可能崩盘,甚至于房价大跌都不可能。

从全国一般情况看,房市确实有了泡沫,房价确实偏高,但这个泡沫决不至于涨到崩盘的程度,并且有着巨大的市场需求支撑,还有中国计划生育政策、中国传统文化促成的三口之家财力支撑。我国房市不但不会崩盘,价格大跌的情况都很难发生。

中国房价与经济绑得太紧。对于我们这样处于社会主义初级阶段的大国,每年还需要消化1000多万新增就业人口,保持较高的发展速度不仅可能、而且必须,房地产既是民生所需,也是经济支柱,牵涉到60多个产业,20%左右的投资规模需要依赖房地产提供,房地产财税收入占到一些政府财政收入总量的三分之一、甚至更多。尤其是金融机构大量贷款进入房地产领域,如果房价下跌,中国"次贷危机"必将发生,作为经济命脉的金融发生问题,后果将是灾难性的。中国老百姓不愿意看到这种结局,中央政府更不愿、也不能看到这种结局。

中国政府是有坚强执政能力的,完全有能力控制房价大跌,我们有这个制度优势。前不久发生的央企"地王"事件,中央高度重视,结果国资委迅速决策,78家央企在15日内必须退出房地产领域,这是坚强执政能力的典型表现,日本等资本主义国家有这个能力吗?党中央、国务院只要锁定房市,房市问题就将平稳落地。

目前,中央政府的各项调控政策正在陆续出台到位。一是投机性需求已经受到明显抑制,二是保障性住房建设速度加快,三是平抑土地价格的政策措施开始出台,四是土地供应提速,所有这些措施皆在增大商品房供给、减少商品房市场需求,从而缓解供需失衡的矛盾,最终达到平抑房价的目的。

房价涨是人民群众生活水平提高的必然现象,增长幅度过大也是改革开放过程中迅速发展的中国难以避免的现象,但房价如此暴涨确实也不应该,反映我们应对新问题能力尚需提高。然而,房价大跌不得,更不能"崩盘",人民福祉、国家发展、民族复兴是头等大事,经济更经不起"折腾"。逐步抑制上涨势头,慢慢实现回调,这是上上策。

作者系经济学博士

土地政策变化了　图据CFP

楼市崩盘的可能性越来越大?

□马跃成

一份"房地产崩盘时间表"不但在网上流传,也成为社会各界议论的焦点。中国楼市需要一个崩盘的时间表,因为有点理性的人们都看到了楼市崩盘的大趋势,所以这个时间表比较清楚地告诉了人们一个明确的答案。楼市崩盘的可能性越来越大,有这么几点理由。

一是,两会后中央的调控再次陷入空调状态,表明在地方政府的公信力缺失的情况下,中央政府的掌控能力受到很大的威胁。这是市场经济的必然结果,还是一些地方官员的胡作非为,但是不管怎么说,这样下去,对楼市的健康发展是没有好处的。二是,地方财政对土地依赖性已经到了无可救药的程度,而中国的政治制度改革进展缓慢也影响到政府行政体制的调整和精简,地方政府不卖地就无法生存,这些在世界上谁是独一无二的。但是这个问题怎么收场呢?地方与中央现在的税收格局不可能遏制地方的投资冲动,反而加剧了地方财政依赖土地和借贷的情况。这是中国经济和社会稳定的最大的隐患和威胁。四是,虽然反复强调继续宽松的货币政策和积极的财政政策,但是当前面临的最大挑战却是如何从经济刺激行动中退出来,不然调整结构就是一句空话。

目前的高增速在很大程度上依赖于巨大的财政刺激措施,这些刺激措施在帮助中国防止经济增速下滑上发挥了重大作用。但是不能长久维持这种刺激行为,那么失去刺激后的经济怎么发展?

去年,出台了4万亿的刺激经济计划,但是实际上的投资达到22万亿,其中中央政府的资金只有2万亿,地方政府举债的额度之高,到了义无反顾的程度。五是,虽然中外的银行体系不同、人口结构不同、城市化程度不同,但是经济规律是一样的,同时由于中国近现代历史的特殊情况,我们的结构问题更多更大,而房价发展的速度却更疯狂,怎么就能保证日本崩盘、美国危机会发生,而中国却一定就是可以在飞涨中保证安全呢?

六是,开发商群体在楼市飞涨中第一次集体感到了危险,在去年的几次年会上,对今年楼市的判断是像易小迪等少数人的担忧,今天是包括任志强这样的大炮也担起心来了。

作者系著名财经评论家

楼市改革调整应"小火慢炖"

□贾卧龙

最近听到了很多抱怨声,因为两会结束后房价没有被立刻打回原形,很多人开始埋怨政府的招数不灵。浮躁的楼市培育了浮躁的观望心态,楼市调控不是一盘小炒,把材料放到一起爆炒三分钟就能出锅见味,对于冥顽的楼市,只有放长时间小火慢炖,楼市改革调整才能味香入骨、药力入髓。

当前楼市的一个重要的问题就是大多数人仅仅围绕房价转,把房价高低看作是衡量楼市健康的标准指数,而忽略了楼市调控的另一个要义是维持经济稳定。当然,现在房价不论从租售比还是租价比等方面比较,都已经出现了明显溢价畸高的现象,房价回落恢复正常价值是必经途径,但是如何从宏观角度稳定中国经济安全,又能出于楼市健康考虑勒住高房价是解决问题的重中之重,这也要求楼市调控要不得激进主义,而是应该从内在体制上改良匡正、顺次过渡。

两会结束后,中央政府的宏观调控政策一直没有出台,就是在观望考察两会有没有给楼市带来大的波动震荡,如果近期内,高房价出现暴跌现象,这绝对不是政府的本意,也必然会阻碍楼市调控政策的进一步出台。因为无论是爆炒还是慢炖,给高温的楼市突然浇上一盆冷水,都会坏了味道。

两会过后,我们可以看到一些城市的楼市调控战线已经铺陈拉开,各地政府官员频频表态抑制房价,并且提出了很多新鲜的调控措施。但是楼市调控还是要注重和实际情况的结合,从市场环境出发,一些地方政府的"奇招怪招"并不可取,一些极端的做法更是要不得。

其实,导致房价居高不下的本质原因是房地产的制度体制问题,一些地方政府想通过小缝小补的把戏勒住高房价是不现实的,对高价商品房征税、取消商品房预售制度等调控手段无法切断房地产一头独大的恶性根源,因此只有向楼市开刀动大手术才能换来房地产业的健康。

两会作为一次规模壮观的问诊已经梳理清楚了楼市发展的弊病,近日的一些调控措施也频频挥剑指向楼市的死穴。最新发布的《中国城市地价状况2009》通过一系列数据显示了国内热点城市住宅市场存在的严重泡沫,为高地价托高房价现象敲响了警钟。为了抑制央企不断制造地王的现象发生,银监会表示严禁向78家央企新增地产项目提供信贷。从今年的两会还可以看出一个明显的信号就是政府将大力加强保障性住房建设工作,保障性住房建设是一件见效慢的重要工程,需要长期坚持不能松懈,如果楼市能够按照已有药方坚持内服外敷,那么高房价退烧指日可待。

作者系中国知名房地产投资专家

2010年,中国楼市注定要调整

□杨红旭

近几年国内房地产市场一而再、再而三的教育开发商,"人有多大胆,地有多大产"。且不说2003-2007年期间全国楼市的持续上升期,但言2008年在国际金融危机与国内经济下行的双重压制下,我国房地产市场出现了近十年来罕见的低迷,此时以万科为代表的谨慎派房企,纷纷降低负债率,增加现金流,以准备"过冬",而以保利为代表的央企,却不断融资,提速扩张,在全国诸多城市高调拿地。

从我国城市化进程、经济增长形势、人均收入增长、人口结构上考量,理性人士都无法否认我国房地产业还有十几年快速发展期,所以前些时,连住房和城乡建设部部长都表态:我国住房价格还会再涨20年。在此条件下,开发商的好日子似乎时间还长。

从本质上讲,房地产市场属于准资产市场,而任何资产价格,从来没有一涨十几年而不会下跌的情况。2008年8月至2009年2月,70个大中城市房价曾出现过半年的下跌。但相对于2007和2009年房价涨幅,上次下跌基本上可以忽略不计。

就今年的短期而言,楼市调整、房价下跌,已成为大概率的事件。自去年12月开始的房地产紧缩式调控,已使今年一季度全国楼市再次体验了什么叫低迷。按此推理,随着市场的降温,2008年下半年那种让房企资金紧张、甚至是潘石屹喊出"房企百日剧变"的情形,会否发生,已经再次成为悬在诸多开发商、尤其是高负债率房企头上的"达摩克利斯之剑"。

都知道央企不差钱,所以3月16日,两会刚一结束,北京便有三块地王花落央企,但近日"78家央企被令退出房地产业"的紧张局势,让房企深切感受到此番调控,并非玩虚的。另外,国土资源部一再表态整治土地市场的乱相,甚至上海市将土地出让金的全部交纳时间进一步压缩到一个月内,已使去年第四季度以来大手笔圈地的开发商,感到资金也有些不顺手了。

去年下半年全国地价飙升、地王频出之际,房地产开发商中,也有个别忧心重重的地产商人,比如王石、潘石屹、易小迪等,而他们的共同特征是:都经历过1993-1994海南地产泡沫的破灭,以及1998-1999的楼市冬天。2010年,中国楼市注定是调整的一年,对于开发商而言,2009年的高利润不再,而2009年留下来的高负债,却是块"难啃的骨头"。

作者系上海易居房地产研究院综合研究部部长

一家之言,不代表本报观点

◆全国房讯

北京:投资性购房高达23.1%

近日,央行营业管理部公布的2010年第一季度对北京市城镇居民购房状况进行的调查显示,投资性购房居民占比创近两年以来新高达到23.1%,而41.58%的买房族纷纷推迟购房计划,1年内的购房意愿环比下降近5个百分点。另一数据显示,完全产权自有住房率延续了2009年以来持续上升趋势,一季度达到71.8%,环比上升1.8个百分点。多套住房拥有率结束了2009年以来持续走低的态势,回弹到14.2%,环比上升1个百分点。　据新京报

天津:一季度新房均价同比涨37%

从去年年末到今年一季度,国家相关部门针对房地产市场的调控政策频出,但这似乎并未阻挡房地产市场热销、涨价的局面。据中原地产(天津)投资顾问部对房管局的数据进行统计,今年一季度天津全市新建商品住宅市场共成交212万平方米,同比上涨1.3%;成交均价为9117元/平方米,同比上涨37%。　据城市快报

深圳:新房销售均价破两万元

市国土房产部门的统计数据显示,2010年3月,深圳市新建商品住宅销售均价为每平方米20453元,比上年同期上涨86.43%,环比上个月上涨15.36%,再次创下单月一手房销售均价历史新高。据统计,2010年3月,深圳市新建商品住宅销售面积26.13万平方米,比上年同期下降62.39%,环比上个月增长34.62%。

据分析,今年3月,深圳市新建商品住宅销售呈价跌量升走势,成交均价起伏较大,其中单日销售均价最高为每平方米27438元,最低为每平方米14054元。　据深圳商报

武汉:七成网民不能接受高房价

汉口中心区住宅单价过万元,武昌中心区单价上9000元,武汉房价居高不下让不少购房者难以承受。昨天,本地一家房地产网站发布一项网友调查称,只有近25%的网民表示接受中心区房价9000元/平方米以上,多数称难以接受房价过高。

调查显示,对于中心区房价,网友有22.31%只能接受5000元/平方米以下,有52.03%称可以承受的心理价位为5000元/平方米-7000元/平方米。而现在中心区动辄上万的单价让网民们非常失望。　据长江日报

华西手机报联通彩信版G网用户订阅方式:发送JH到10628566订阅新闻精华版3元/月;发送TY到10628566订阅体育版3元/月;发送CJ到10628566订阅财经版5元/月。华西手机报电信订阅方式:华西精华:发D到10659492711定制,资费3元/月,不含通信费;华西娱体:发D到10659492709定制,资费3元/月,不含通信费;华西风尚:发D到10659492710定制,资费3元/月,不含通信费;便民快讯短信版:发B到1065949216定制,资费1元/月,不含通信费。