

华商时代广场： 惨淡经营套牢200小业主

大华锦绣华城、中环一号、梧桐城邦 这些被购房者广泛熟知的楼盘 正是上海本地开发商大华集团的代表作。但是作为拥有成功住宅开发经验的大华集团 在商业地产领域却可谓败走麦城 其开发的华商时代广场目前惨淡经营 引起近200户小业主的不满。 安逸 文



商铺投资两年未获任何收益

华商时代广场的商业面积共有4万平方米左右,其中小业主持有的商铺比例约占40%,而开发商大华集团拥有剩下的60%的产权。目前大约有1万平方米左右的面积被开发商租给了苏宁电器,地下有一个电玩城,剩下还有一些零星的商铺,但仅有1%-2%的小业主将手中的商铺租了出去。

“整个商场现在就是空荡无人,但一街之隔的凯德嘉茂广场和巴黎春天每天都有稳定的客流,因此华商时代广场应该不至于到无人问津的地步,造成现在这种境地的原因完全是由于项目的定位招商存在严重的问题。”业主代表顾先生如是表示。

据顾先生介绍 2009年其购买了华商时代广场地下一层的两个商铺单元,共计200平方米 2010年交房。当时该项目的单价在3-4万元/平方米,投资总额近800万元。“原本抱着投资升值的美好愿望购买的房产 如今却成为了他的‘累赘’。在购买了华商时代广场这两个单元后长达两年的时间内,这两处房产不仅没能带来丝毫的租金收入,还产生了一年上万元的物业管理费。”顾先生无奈地表示。据悉由于像顾先生这样陷入华商时代广场投资困境的小业主有近200户。

本报在现场看到 几乎每个空铺的玻璃上都贴着某业主以及他的联系方式 或写着“便宜出租”或标着“低价出售”。从华商时代广场的租售中心了解到,目前华商时代广场的地上外围紧邻星站路的铺位租金大约是每平5元/天,而后区大约是每平4元/天,地上二层的租金每平2-2.5元/天,地下层则是每平1.5-2元/天。然而,一街之隔的凯德嘉茂广场目前一层的租金已达到了每平12元/天。

开发商:首个商业项目准备不足

华商时代广场的开发商是沪上知名的住宅开发商——大华集团,中环1号、大华锦绣华城、大华梧桐城邦等住宅项目在沪上几乎人尽皆知,而华商时代广场是大华集团亲自操盘的第一个商业综合体项目。

“前期这个项目不可避免地遇到了

一些问题,既有环境问题,也有项目本身的问题。”华商时代广场营销副经理钟华在接受相关采访时坦言,作为大华集团的第一个商业综合体项目,大华集团缺乏操盘大型综合体项目的经验,在项目开盘前准备不足,没有想到会碰到那么多问题,因此商场在开业两年后尚未走上正轨。

由于目前开发商也持有60%的产权,因此开发商和小业主的利益是一致的,大华方面也正努力改善商场的现状。钟华介绍道,大华方面重新聘请了一个更为务实的代理公司负责商场的重新定位和招商,现在的目标是年底前争取地上一层二层实现80%的出租率。“目前的出租率,也就是签订租约合同的地上面积已经突破60%,我对于年底前完成80%的目标很有信心。”

专家提醒:房地产已进入经营时代

对于商业地产的发展现状,盛世太平总经理陈立民认为,中国房产经历了

10年的快速发展,已经从开发阶段进入到经营时代,而城市化进程和国际间的商贸联络,使得国内租赁市场呈现三大特点,特别是以北京和上海以商务为主的城市,租赁需求持续上涨,租金价格持续上涨,商旅市场呈现快速增长态势。

面对竞争,各商业地产都以提高服务为自己的杀手锏。日前世茂股份对外宣布将联手优帕克提高自己在国内现有物业的服务水平。世茂股份物业公司总经理郝庆涛表示,世茂股份在服务公寓行业实现了服务标准国际化、配套设施高端化,从而全面完善和提升服务公寓中高端形象,进一步推动了世茂股份在房地产行业的升级和物业管理的创新。据悉,上海优帕克酒店管理有限公司在上海持有经营1100多套高档物业,经营面积超过12万平方米,并提供24小时的多语种呼叫中心和物业管家服务,为业主和租客配备优帕克标准家具和班车服务,让租客体验超越家的感受。

》新闻链接

中山公园河景大宅入围全国 3A”

近日,代表全国人居最高水准的《住宅性能评定技术标准》3A认证(简称“3A住宅”)中审已圆满结束,华府樟园作为上海市中心最佳规模的高尚住宅小区,成功入围3A住宅的认证中审,参与最终评审的角逐。

据业内专家介绍,“3A住宅”十分注重项目的节能、节水、节地标准,代表了未来环保住宅的发展趋势。作为市中心稀缺的低密度的精装豪宅代表项目,华府樟园采用三大节能科技系统,节能指标高达65%。成为其成功入围“3A住宅”终审的有利因素之一。据了解,“3A住宅”奖的核心,就是对住宅的宜居性、舒适性的考核。除了建筑质量、节能系统等硬件必须达到最高标准,环境的宜居度、居住的舒适度等“软件”才是最终的制胜关键。

华府樟园位于中山公园凯旋北路苏州河沿岸,由7幢11层至18层的小高层组成,总建筑面积约13.7万平方米,主力户



型为180-430平方米的三房至五房,并有部分81-106平方米的一房和两房,不同于一些楼盘只注重表面“堆金砌银”的简单包装,华府樟园更注重内外双重品质的锻造,是繁华市中心难得的生活型豪宅”。凭借“内外兼修”的“外在气质”与“内在品质”,华府樟园成功征服严格的评委,一举入围“3A住宅性能认定”的终审。

》产经新闻

东方汇经OFC全球租赁正式启动

长江实业(集团)有限公司于上海发展的三大项目建设进展情况理想,并陆续投入市场。日前率先宣告旗下,位于陆家嘴金融核心区的甲级写字楼——“东方汇经OFC”即将竣工,并正式将该项目委任国际知名物业代理机构——第一太平戴维斯及仲量联行进行联合独家租务代理,全球租赁正式启动。

长江实业执行董事赵国雄表示,“东方汇经OFC”是长江实业于上海发展的第一幢甲级写字楼,同时亦是位于陆家嘴金融核心区的最新发展,相信凭借长江实业于世界各地成功的经验,将打造“东方汇经OFC”成为最新及顶级的商业地标。“东方汇经OFC”建筑面积超过11万平方米,以“财金汇聚、点睛之最”作为项目定位,该项目共建35层楼,总高约为200米,完美顺应陆家嘴金融“中心”区的高度。

上海万达举办十周年庆典

上周末,宝山万达广场举行了“好声音唱响十年庆”客户答谢盛典活动,200余名业主欢聚一堂共同庆祝上海万达十周年庆典。上海历经十年,辉煌一路。作为此次活动主办方的宝山万达广场于6月29日盛大开业,前3天客流量高达60万,首日业绩更创下全国各地万达广场开业纪录的新高。上海是万达集团发展版图中的重点城市之一,2006年五角场万达广场、2009年周浦万达广场、2011年江桥万达广场、2012年6月宝山万达广场,以及本月22日开业的松江万达广场,上海万达以平均两年一城的速度扩展,所到之处填补当地商业中心的空白,促进区域商业能级的更新升级,并对区域商业商务格局产生深远影响。

宝山万达广场上盖甲级写字楼,100-1700平方米,年内现房交付,畅享便捷交通、零距离坐享繁华商业,更有行业巨头领衔签约十九个整层,驭领北上海中央商务区。目前5号楼小型办公已交房入伙,商业街也即将于10月底交付,甲级写字楼1号楼完美收官,2号楼仅存少量房源。

外滩商业显引力效应

据德佑地产机构统计的数据报告显示,8月高端豪宅成交面积排名前五分别是徐汇中凯城市之光5673平方米、海珀府邸5071平方米、华润外滩九里3248平方米、浦东星河湾2574平方米、中建府邸2075平方米。这其中,华润外滩九里是唯一一个均价超过10万,并排名前列的顶级豪宅项目,成为当前顶级豪宅市场的佼佼者。此外,据有关资料显示,华润外滩九里8月获得热销5亿的良好战绩,再次成为市场焦点所在。

10月华润外滩九里还将迎来“杰尼亚”女装新品发布会等各类顶级活动,据该项目负责人透露,华润外滩九里将成为继外滩3号、外滩18号后,外滩又一个文化生活地标。此外,华润外滩九里顶层近千平的大平层楼王即将对外公开,或将成为上海市在售面积最大的顶级公寓产品。

保利天鹅语生态公寓样板房开放

保利置业将集团在艺术、收藏、展览、电影等方面资源与住宅开发中的“软性气质”结合,于上海打造出一个全新且独具一格的地产品牌——“中国地产艺术生活品牌”之保利城市交响。保利天鹅语位于嘉定新城核心区,北至城园路、南至洪德路、东至安涇河、西至崇信路,近地铁11号线白银路站,总建筑面积约18万平方米,规划80-134平方米高层与207-284平方米联排别墅近千户。

天鹅语内外配套一应俱全,内含休闲会所、SPA养生、时尚风情街、健身场所、便利超市等,其自带15-188平方米的商业旺铺待售。周边生活配套也一应俱全,新城幼儿园、新城小学与交大附中构筑一站式教育,为子女营造完美学习环境,“邻三甲”瑞金医院、妇幼保健等医疗机构,全方位为健康保驾护航。9月,保利天鹅语将对全外环线开放水岸官廷别墅、生态公寓的样板房。