

楼市周评

(6月2日~8日)

中原楼市风起云涌 部分楼盘明惠暗折

6月第一周，郑州楼市有一定程度的回暖，中凯华府3期已经开盘，锦艺新时代，远大理想城四期等将于6月7日相继开盘，但楼市总体热度仍弱于去年同期。

宏观经济调控对楼市的影响已经非常明显，特别是在深圳、广州等南方一线城市，由于二、三线城市房价仍处于刚性需求释放阶段，购房需求坚挺，4月份，全国70个大中城市房屋销售价格仍同比上涨10.1%，显示二、三线城市由于楼市发展慢于一线城市，目前仍然处于市场的成长期。但从目前郑州的情况看，去年的一系列房地产调控政策，已经伤及类似郑州在内的二、三线城市正常的住房刚性需求，使正常的购房需求受到压抑，总体市场观望氛围甚重。

为应对市场政策，郑州部分项目目前打出了优惠牌，利用优惠促进项目在旺季热销。富田太阳城“交5000元订金可冲抵20000元房款”，恒升府第3期交房“最高优惠7%，购两房送新马泰双人游，购三房送欧洲五国双人游”，普罗旺世推出“5000元抵10000元购房款”……另有名门盛世、SOHO广场等都推出了特价房，市场反应良好。另有郑东新区绿地·原盛国际、银堤商业街、阳光·公园道、天伦·星钻、橡树玫瑰城等项目正在进行形象推广，不久即将入市，郑州6月楼市热度将继续升温。

泰辰置业对于后市发展的预测：一方面由于奥运会的召开，预计楼市关注度在8月~9月间再次下降，致使下半年楼市不容乐观。另一方面由于CPI消费者物价指数和PPI生产者物价指数不断的走高，通货膨胀压力非常明显，房产的保值功能将得到进一步的体现和提升。

政策影响和市场观望共同作用导致的市场暂时转淡促使发展商让利促销，其在本月初楼市的推广中已经风起云涌，使真正的急于快速购房的置业者受惠不少，考虑到通货膨胀压力与房产保值功能的提升，2008年下半年将是中国房地产市场在“长牛”发展过程中一个较好的购房时机。

深圳市泰辰置业顾问有限公司 策研中心

楼市播报

清华·忆江南

“童趣无限”游园活动举行

6月1日，清华·忆江南项目现场成了儿童欢乐的海洋，由郑州清华园房地产开发有限公司和河南翰荣旅游投资有限公司共同主办的“童趣无限，欢乐六一”的游园活动，吸引了近千名郑州市民。

据悉，清华·忆江南位于黄河南岸、桃花峪旁，整个项目规划总占地面积近2000亩，是集别墅、花园洋房、学校、老年活动中心等功能齐全、风格各异的江南园林式原生态大型旅游地产项目。目前推出的二期花园洋房已经开始销售。

赵蕾

元洲装饰

志愿者归来

上周五，北京电影学院召开了元洲全员参加的“志愿者归来大型报告会”，在这次千人大会上，元洲装饰志愿者成员作了灾区之行报告，元洲集团董事长李泰岩也对外发布了建立希望学校的计划。512地震灾害发生后，元洲志愿者队伍紧急招募的通知发布后，元洲人踊跃报名，争相奔赴灾区前线。最终，由9人组成的“元洲勇士队”由董事长李泰岩亲自带领，于5月21日奔赴重灾区什邡市红白镇。

另悉，元洲集团董事会决定在四川重灾区什邡市红白镇建立一所希望学校，并为此筹备成立“希望之洲”元洲助学基金，启动资金为100万元。目前，筹备成立“希望之洲”元洲助学基金的计划已经开始实施。

陈文平

“中原第一商务大道”系列报道之二

一大批精英企业的崛起，需要高效、现代的办公平台与国际企业接轨

郑州缘何需要高端商务区

随着一大批精英企业的崛起，中原经济的领跑者需要参与更广泛的经济竞争，他们需要高效、现代的办公平台与国际企业接轨。在这种情况下，客户需求一个高端的商务区域，郑州市场也需要一个高端的商务区域。

晚报记者 李志敏



企业品牌发展壮大 亟须与自身品牌含金量相吻合的办公场所

城市要发展，首先要有真正的高端商务区域，它们要像上海的陆家嘴、北京的中关村、深圳的深南大道等一样，高端商务云集成为郑州市的“名片”。

“我们需要的是一个能满足我们公司全球运作的高端商务办公区域”，一位国际大公司刚刚确立中原为公司下一步发展区域、正准备在中原市场大展拳脚的公司老总说出了自己对未来公司硬件和软件的需求。

随着郑州这个中原中心城市的发展，越来越多的国内甚至国际大公司不断进驻郑州，其中有相当数量的办公置业需求。本地企业也有相当一批已经发展壮大，企业形象已经成为其选择办公地点时的重要参考指标，实力派企业越来越看重“与自身品牌含金量相吻合的办公场所”。

同时，随着一大批精英企业的崛起，中原经

济的领跑者需要参与更广泛的经济竞争，他们需要高效、现代的办公平台与国际企业接轨。在这种情况下，客户需求一个高端的商务区域，郑州市场也需要一个高端的商务区域。

“我们公司的办公区域自10多年前驻扎此地后，一直没有进行搬迁，公司经过这几年的发展，已经逐步扩大，目前公司许多客户都是国内外500强企业，我们需求一个能展示我们公司形象与实力的纯正商务区，这样会更有利于我们公司的发展。”在金水东路一家商务办公楼售房部，一位正在对这里商务办公情况进行了解的公司副总对记者说。

在上个世纪后期，一座座为各种经济体提

供办公场地的写字楼推向市场，这对提升郑州形象、提高企业办公效率无疑具有重要意义。但是，从郑州市的未来发展与城市定位来看，这还远远不够，或者说这仅仅是一个起步。

城市要发展，首先要有真正的高端商务区域，它们要像上海的陆家嘴、北京的中关村、深圳的深南大道等一样，高端商务云集成为郑州市的“名片”。纵观世界最优秀的企业，无一不在知名的高端写字楼办公，这既是企业形象的需要又是办公效率的必须。因为只有真正的高端写字楼，才能提供诸如高速电梯、高智能化以及齐全的商务配套来支撑精英办公者的需要。

地处新老城区交会 投资郑州商务桥头堡未来必会物超所值

在郑州有这样一片区域，有人把它比喻为北京的长安街，也有人把它概括成金东区，这就是郑州的金水东路，它贯通城市的东西，连接郑州的新老城区，在郑州的新城区正在稳步发展的时候，它成为了郑州商务发展的桥头堡。

扩张后的企业，对于商务办公的环境要求比较高。无论是内地企业，还是国外企业，对高标准的物业需求都是一致的。地段、写字楼硬件和软件三大因素将共同决定这个写字楼未来的价值。

所谓物以类聚、人以群分，人们对办公环境的地段需求也遵循着同样的道理。就郑州市场看来，目前商务化办公环境主要集中在老城区的经三路与郑州新区的CBD中央商务区，而随着城市的发展，不管是经三路商务区还是郑东新区CBD中央商务区，他们一个代表了城市老城区的形象，一个代表了城市未来的高度。

“郑东新区的CBD区域形成是由于政府

的‘有形之手’政策指导下形成的产物，而金水东路是由市场这只‘无形之手’催发形成的。几位业内资深人士这样概括了目前郑州商务目前的发展情况。“CBD商务区域虽然未来发展可以预期，但目前人气不足、商气不够；而金水东路现在的商务气氛已非常好，从它的未来来看，这里既贯通老城区又连接新城区，它的发展在未来也将带动新区的发展，所以这里应该是郑州目前商务的桥头堡。”

一位来郑投资的客户说：“金水东路以曼哈顿广场为核心，地处新老城区交会处，周边中州大道、金水路和未来大道三线合围，寸土寸金，具有无可比拟的地理位置和市场价值。在这

里投资将来肯定会物超所值。”

据介绍，这一区域的商务配套资源非常丰富，方圆两公里以内集中了主要省直行政单位；方圆一公里以内分布有兴亚建国饭店、中州皇冠假日酒店、索菲特酒店等五星级酒店；热舞会所、德亿歌剧院、脸谱KTV、民航大酒店、欧凯龙、郑州商品交易所、游泳馆等几乎全部云集于此；此外，曼哈顿广场内的沃尔玛大型超市、内街各式特色餐饮、奥斯卡大影都、星巴克咖啡等娱乐休闲会所将提供丰富的商旅休闲场所，浓厚的商业气息，都必将为企业提供舒适的办公环境，也为在此工作的企业员工提供良好的配套设施。

高端写字楼正走俏 聚集金水东路自发形成商务区

一直以来，市场都认为郑州写字楼市场供过于求，但这只是表面现象。由于郑州开发商对写字楼的关注度向来不够，开发能力与后期营运水平都不高，最终造成了大家都在同质化竞争。

一般认为，郑州作为一个内陆城市，商务市场不可能很发达，但实际上，河南的经济快速发展、郑州的生活环境，以及郑州地处中原这一重要的交通枢纽，都决定郑州其实是个很适合办公的城市。

“一直以来，市场都认为郑州写字楼市场供过于求，但这只是表面现象。由于郑州开发商对写字楼的关注度向来不够，开发能力与后期营运水平都不高，最终造成了大家都在同质化竞争。”一位研究房产市场的专家说。“上世纪90年代后期，尤其是近几年，郑州涌现出了一大批写字楼，但绝大多数是商住楼升级版或准高端写字楼的替代版。这样的写字楼还无法提供优秀的商务配套，不具备高智能化的办公配置，更没有从长远的眼光去关心办公者的身

心健康。”

“究其原因，其一，缺乏对真正高端写字楼的认识和理解，购买者大多只简单地对比销售价格，还达不到从性价比的高度去评判和选择；其二，开发真正的高端写字楼需要开发商承担因投资大和周期长带来的更大市场风险，作为企业大都采取回避的策略；其三，开发高端写字楼需要开发企业更长时间的写字楼积淀，比如市场、配套、地段及时间的选择等。就像一个开发企业到异地开发需要七到八年的时间才能把握当地房地产市场的脉搏一样，开发真正高端写字楼的开发商也至少需要对写字楼有六至七年时间才能有个成熟的积累。”

为什么曼哈顿广场、楷林国际和盛润白

宫在面世之初就都能受到市场这样的关注？为什么很多国内外重点企业在最近考虑办公区域的时候，避开城市的一些成熟区域来到金水东路这一由市场自发形成的新的区域？河南企业高速发展后对高端商务办公环境的集中需求以及企业对全球化办公环境的要求，正是造就目前市场上高端写字楼走俏的原因。

所谓的全球化办公，并非特指国外大牌企业进驻到郑州来办公，而是对写字楼、商务办公系统的需求开始全球化。河南有很多民企经过高速发展后，他们需要寻找一个合适的城市，展示自己的企业实力和商务水准，而省会城市郑州，就成了这些企业商务与生产分离后，最佳的首选之地。