

►“中国商务红力量”系列之三

中华大厦办公的四个基本面

2006年以来，郑州写字楼大量入世，绿地·世纪峰会、绿地·峰会天下、其驰·第一国际、蓝码·地上大厦、省汇中心、浦发国际金融中心等，高楼林立可使郑州高端写字楼市场出现了蓬勃发展的迹象。

对于层出不穷的写字楼，除了地段，品质也是考量写字楼价值的重要对立面。但选择写字楼应该注意哪些方面，哪些方面才是最关键的？为此，笔者走访了郑州宏远地产开发有限公司营销总监韩洪涛。他告诉笔者，对于写字楼来说，四个因素最为关键：交通、大堂、电梯及外立面，“位于郑东新区外环路与商务七街交汇处的中华大厦便是一个很好的例子。”

大堂

投资8000万打造高品质大堂，1260平方米面积，挑高近10米

“中华大厦位于老城区进入新城区位咽喉要道处，交通优势不言而喻，我今天主要介绍一下其他几个方面的因素”。韩洪涛说，对于

写字楼项目来说，大堂不仅是最能体现项目档次和品位的地方，同时也是进驻企业的名片和身份的象征。规模宏大、设计新颖、装饰档次高的写字楼大堂不仅能让进出的租竹行商，还能使物业不落伍，使得楼宇长久保值。“所以，无论是自用的还是投资客，在选房物业时都越来越看重写字楼大堂的作用。”

韩洪涛介绍，目前写字楼项目的大堂存在问题也比较多，一是对来访人员的管理不足。写字楼基本采用保安员或者用电子摄像头对大堂出入人员进行监控。但是，保安员询问和摄像头对房盖视对一天进出频繁的写字楼办公人流来说是明显不足的，对写字楼内的客户造成极大的安全隐患；二是商业就推经营混乱。多数写字楼都在大堂设有商铺或展位，由于缺乏规范管理，大堂显得十分拥挤。据保安人员透露，大堂引入如此多商家给治安保卫工作带来极大的麻烦，对房盖视摄像头监控也难以起作用。写字楼内失窃的现象时有发生。

为此，中华大厦在大堂设计上同样匠心独运。“大堂面积达到了1260平方米，让业主尽享宽敞经济空间”，中华大厦一名负责人介绍，公司将投入8000万巨资打造当是最高大堂，“挑高将近10米，让业主尽情享受愉快的心情投入到工作中去”。同时大堂的安保系统将实现自动化，电视监控系统、防盗报警系统、门禁系统全方位保证大厦安全。”

外立面

使用节能性能最好的Low-E玻璃，大大提升室内的保温隔热效果

如今，业主对高端商务写字楼的外立面要求也越来越高。韩洪涛介绍，曾经一项针对公司老总及白领的关于写字楼品质的调查显示，有七成受访者非常关注写字楼外立面，占所有被调查的人里面第一位。

“我们采用了花岗岩和LOWE钢化双层中空玻璃作为大厦的外立面”。该名负责人

建筑中国红色商务



说，Low-E玻璃是目前市场上节能性价比好、生产制造工艺成熟、应用范围广泛的建筑外门窗材料。这种材料的选择进一步提升了大厦的品质。

该负责人还介绍，他们在选择这种材质的时候曾经做了一个小试验，分别在一面普通中空玻璃和一面LOWE玻璃下方各用一只红外线灯照射，仅仅两秒钟后关灯，普通中空玻璃的上表面热得烫手，LOWE玻璃的上表面却一点都不烫。“红外线灯的温度非常高，换成是普通单片玻璃的话，可能会爆炸。”

那么，LOWE玻璃安装在建筑上以后，室内的保温隔热效果又会提高多少呢？该负责人说，假设冬季的室外最低气温是零下5℃，使用中空窗使室内的温度保持在20℃。那么，如果窗上装的是单片玻璃，在家里摸玻璃感觉冰冷，因为玻璃内表面温度只有2℃；如果装的是普通中空玻璃，玻璃内表面温度可以提高到10℃；如果装的是LOWE玻璃，玻璃内表面温度是16℃，室内的热能向室外传递的就非常少。“这将大大提升大厦内部空间制冷效果，提升这些建筑的出租、经营人气。”

电梯

6部高速电梯，一部消防专用电梯，尽享舒适、快捷生活

进出过写字楼的人几乎都遇到过电梯拥挤

的情况，上下班的时、下班时间，一些写字楼的电梯口会排起长长的队伍，经常见到的最长的电梯等候队伍有20多米长。新时代，人们更讲究速度。“对于一个高端商务写字楼而言，电梯的重要性不言而喻”。韩洪涛将这作为决定写字楼项目品质的重要因素之一。

“我们将安装6部高速电梯，一部消防专用电梯”。该负责人表示，中华大厦主要从东芝、三菱、西子奥的斯、蒂森、日立等电梯品牌中选择，“他们都是国际知名品牌，很多高端写字楼都用。”该负责人表示，这些品牌各具各自的特色和优势，比如西子奥的斯就秉承“创造个性空间”、“突出以人为本”的设计开发理念，不断引进先进的专业技术；而三菱电梯一直在努力实现与世界先进技术同步发展，坚持高起点的动态引进和转化。“这些品牌都是我们的考察对象，但最终选择哪个品牌还没有确定，但是一定会本着安全、快速、舒适的原则让业主放心。”

停机坪

乘坐直升飞机，8分钟到达新郑国际机场，直通世界各地

韩洪涛说，随着写字楼市场竞争的加剧，不少写字楼项目都在硬件和软件设施上大做文章，多数高端写字楼更为重视交通、硬件设备和商业配套，以吸引买家。

以前，提起写字楼，很多人可能会想到拎菜篮子的大妈和拿着公文包的小伙子同坐一个电梯的前任两厢楼，想到电梯前漫长的等待，电梯里拥挤的空间、混浊的空气，这一切在中华大厦将得到彻底的改善，“除了高速电梯及停车场，我们还在顶层设立了直升飞机停机坪”。该负责人说，设立停机坪的写字楼在郑州并不多见，中华大厦此举也是走在了行业前端。

如果你是一名惜时如金的公司总裁，中华大厦则将为你节省一切不必要的时间。你从世界各地直接乘坐航班到达了郑州新郑机场，再从这里登上你专属的直升飞机，仅仅半小时你就可以在中华大厦顶层安全着陆，然而通过直通你办公室的安全通道，直接进入到你的总裁办公室，开始你决战商海的过劳伟绩。

袁瑞清/文

