

曼哈顿广场一周年专题报道之写字楼



作为国际级 5A 甲级写字楼,曼哈顿中心正处于郑州新老城区交会处,而且被金水路、中州大道、未来大道这三条财富大道包围。目前,金水路东段的住宅售价已经达到每平方米 5000~6000 元,曼哈顿中心写字楼项目的售价每平方米在 9000 元,升值空间巨大。作为高端写字楼,最关键的电梯、车位、中央空调、外立面等必备条件无不领先于郑州市市场。

寒冬有热盘

曼哈顿中心热销解读

自 2007 年 11 月份以来,郑州房地产行业“拐点”、“寒冬”之声一片,这使得很多消费者手里攥着人民币,却一直在徘徊、观望。而进入 2008 年,又有新的房地产现象出现。

“这两周来,到售楼中心咨询写字楼项目的顾客一下子多了起来,消费者好像把对住宅产品的热情转移到了商业地产上。”

对此,记者专门到目前郑州市售价最高(每平方米均价 9000 元左右)、位于金水东路的写字楼项目——曼哈顿中心,进行了实地采访。

晚报记者 陈燕



八面玲珑 项目自身逐年增值

业内专家分析说,选择写字楼最关键的在于四点:地段、交通、产品、形象,只要这四点做得到位,必然会受到市场的欢迎与接纳。

目前,曼哈顿中心的写字楼均价每平方米 9000 元左右,在郑州诸多写字楼当中,无疑是最高的。但据了解,自 2007 年 12 月 22 日项目正式发售以来,销售势头一致比较稳健,吸引了不少大中型企业与中型以上的投资者。

对此,业内专家分析说,选择写字楼最关键的在于四点:地段、交通、产品、形象,只要这四点做得到位,必然会受到市场的欢迎与接纳。

分析一下曼哈顿中心项目的地段价值:新老城区交会处、金水路与未来大道十字交会处,不仅出入四通八达,而且周边的商务配套齐全,再加上曼哈顿广场自身所具有的 18 万平方米超大体量商业,配套的完善程度足以让人满意。

从产品品质角度分析,作为高端写字楼,最关键的因素无疑是电梯、车位、中央空调、外立面。在这些方面,记者也作了详细的对比调查和深入了解。

在电梯方面,目前郑东新区较好的写字楼项目可达到每 6000~8000 平方米配备一部电梯;而在曼哈顿中心,以 11 号楼为例,3 万平方米的写字楼面积,共配备了 6 部三菱电梯,达到了每 5000 平方米配备一部电梯的高标准,其商务办公的流畅性、便捷度足可无虞。

车位数量方面,曼哈顿中心共拥有 319 个车位,达到了每 100 平方米写字楼面积配置一个车位的比例。而在郑州,一般为成熟、高端的写字楼项目可做到的是 250:1。

同时,在曼哈顿中心,每隔一层即设置一个空中花园,“工作累了,可以走到花园里看看绿色,闻闻花香,心情马上就可以轻松很多。”从曼哈顿中心项目孔经理的介绍中可以感受到,项目在着重打造国际、高端、星级这些商务关键词的同时,也不忘现代办公的人性化、生态化。

此外,曼哈顿中心采用了目前较为先进的分户计量式中央空调,大大降低入驻企业的商务成本;在写字楼外立面装修上,采用西班牙进口的米黄石、黑沙金等高档大理石,从细微处保障了入驻企业的高端商务形象。

“北京国贸的写字楼物业价格为什么一年比一年高?其中很重要的原因就在于它的物业运营出色。我们曼哈顿中心专门邀请了国际知名物管公司——第一太平戴维斯进行物业管理,这对于客户的商务办公环境、企业形象,以及项目自身的成熟增值,无疑都是一个很好的保障。”

阵地转移,写字楼摇身成新宠

“我当时也很好奇,为什么他的签约速度这么快?那位客户回答说:既然项目的地段这么好,其他的就不必考虑太多。”

“的确如此,近期有很多客户都转换了对房产产品的购买方向。打个比方,我手里原来有 10 个客户是打算购买住宅的,现在,至少有 3 个转而购买写字楼了。”在售楼中心,置业顾问侯岳峰证实了记者的观点。

据侯岳峰介绍,目前在曼哈顿中心购买写字楼产品的客户主要分为三种:投资、自用、投资+自用,而在客户区域比例当中,郑州的只占到 40%,其他的有来自巩义、平顶山的……也有来自上海、河北等地的客户。

那么什么是最吸引客户的关键因素呢?侯岳峰告诉记者这样一个案例:有一位从事食品行业的郑州客户,他偶然从曼哈顿广场项目路过,就打电话给售楼中心的工作人员进行咨询,此后又让他的家人来现场看了一下,直到开盘前一

天,这位客户第一次来到项目售楼中心,了解一下价格、户型后,当场就签下了写字楼的购买合同。“我当时也很好奇,为什么他的签约速度这么快?那位客户回答说:既然项目的地段这么好,其他的就不必考虑太多。”

负责曼哈顿中心项目的孔经理告诉记者,很多写字楼客户都是被项目的地段优势吸引来的。作为国际级 5A 甲级写字楼,曼哈顿中心正处于郑州新老城区交会处,而且被金水路、中州大道、未来大道这三条财富大道包围,所以很多客户只要认可了地段,他们来售楼中心一般都是略略了解一下具体的户型结构、面积、价格,很快就会签约。

另据了解,目前金水东路在售的高端写字楼项目并不多,这可能也是造成曼哈顿中心项目遇“冷”而“热”的原因之一。

收益稳健,吸引理性投资者

相对于住宅产品而言,写字楼项目基本上不受政策调控影响,而是依据市场情况变动,属于长期回报产品,而且投资风险低,收益稳健,尤其是高端的甲级写字楼,抗风险能力更强一些。

在房地产行业一直有这样普遍规律:在同一区域内,写字楼产品的售价一般会比住宅每平方米高出 150%~250%。因此,很多业内人士认为,目前金水路东段的住宅售价已经达到每平方米 5000~6000 元,曼哈顿中心写字楼项目的售价定在每平方米 9000 元,说明还有升值空间。

据置业顾问侯岳峰介绍,相对于住宅产品而言,写字楼项目基本上不受政策调控影响,而是依据市场情况变动,属于长期回报产品,而且投资风险低,收益稳健,尤其是高端的甲级写字楼,抗风险能力更强一些。

侯岳峰还告诉记者,前段时间有位客户在决定购买曼哈顿中心写字楼之前,花费了一个多月时间,将周边写字楼的租金情况了解得一清二楚,而调查结果与曼哈顿中心项目置业顾问告诉他的完全一致:周边的一些中档写字楼一般都能达到租金每天每平方米 1.8~2 元,而曼哈顿中心作为这一区域少有的高端写字楼项目,按照每天

每平方米 2 元的保守租金水平,以 100 平方米面积、9000 元均价计算,13 年即可收回成本,而这是在假定租金价格不变的情况下的计算结果。事实上,作为这一黄金地段的高端物业,租金不上涨几乎是是不可能的。

因此,在周密调查之后,那位客户很快就签了购房合同,打算一半投资、一半自用,还积极介绍他的朋友来这里购买写字楼。

孔经理也告诉记者,目前,郑州的写字楼项目很多集中在紫荆山、经三路一带,但那里的写字楼基本上都是几年前开发建设的,而且大多以租为主,无法很好地满足现代企业与投资者的购买需求。同时,两个地段的新项目都很少,可开发性、延续性不强。随着城市发展布局的向东移动,金水东路由于连接新老城区,既有蓬勃朝气、充足升值潜力,同时又享有丰沛的人气氛围、成熟配套资源,自然会成为客户购买写字楼的首选地段。

传奇升级
价值变革

「建筑理想生活」

「曼哈顿」

