



郑州第一报道，我们一直在你身边

热烈祝贺《郑州晚报》单日出版672版
创造“大世界基尼斯”新的世界纪录

郑州晚报

【“豫航中心，中央政务区·世界影响力”价值解读之一】

政务区写字楼存量告急

谁来引领CBD商务锋芒？

106~1700平方米准现房写字楼，(整层)最高优惠100万元



在房地产限购、限贷政策依然紧张的当下,很多房地产商转向了商业地产,嗅觉敏锐的投资者,也把目光转移到了写字楼投资上。表现在市场方面,就是销量的明显增长。

随着市场旺季到来,写字楼项目预计在二季度集中推售,市场竞争急剧加码。尤其值得注意的是,郑东新区等传统的商务地产核心地段,仍然是市场成交的主力。据了解,在大郑东新区范围中,中央政务区的销售表现尤为不俗。
记者 王亚平

A 需求强劲 成熟商圈租售两旺

据仲量联行最新发布的《全球办公楼指数》报告显示,2011年三季度亚太写字楼租金增幅居全球首位,仲量联行全球研究团队总监Jeremy Kelly表示:“目前全球办公楼平均空置率仅为13.8%,是近两年内的最低点,未来供应量仍然保持较低水平。因此,我们认为,一旦市场信心得以恢复,市场完全能够持续增长势头,而部分市场,如北京、东京、旧金山和多伦多在2012年将表现更为强劲。”

“一方面市场有着旺盛的商务办公需求,另一方面大家对楼市调控下写字楼市场前景判断有所保留,这两方面因素叠加的结果,就是市场成交集中于成熟商圈核心地段。”多位业内人士如是表示。“在郑东新区,成熟的区域除了CBD,还有一个正越来越受重视的板块,这就是融汇万千资源于一身的中央政务区。”以省府附近一高端写字楼为例,刚刚入市即取得5亿元的销售佳绩,正是这一区域备受关注的有力证明。

而毗邻金水东路的豫航中心,则打出了“中央政务区世界商务体”的口号。该项目负责人表示,中央政务区周边云集省政府等近百家政要机关、单位、团体,汇聚国家主要银行、保险、证券企业总部、国际银行等近百家政要机构,这也是客户最为看好的地段价值。

另外,城市核心区优质写字楼存量下降,也是这一区域租售两旺的一个主要动因。相关研究报告显示,省会郑州近期无新增甲级写字楼入市,市场存量得以进一步消化,甲级写字楼空置率降低至6.2%。相比上一季度降低了7.9个百分点。特别是近两年,写字楼市场的新增量主要集中在高铁商圈等新区域,经三路、CBD等传统板块整体存量呈下降趋势。

除了强劲的市场需求之外,政务区土地稀缺是板块备受瞩目的主因之一。

B 政经核心 写字楼显贵而稀贵

市场分析人士指出,郑东新区,尤其是中央政务区之所以出现明显的销售回温现象,与其地段位置有密切的关系。中央政务区的土地供应原本就偏小,而市场需求又比较旺盛,因此销售一直不错。

随着CBD写字楼存量日益放空,一些受挤压的写字楼投资需求流向周边政务区、高铁区。但从置业投资的角度看,地段昭示性是写字楼购房者首要考虑的问题,区域的高形象、交通的便利性、配套设施的全面性才能有效保障办公的舒适性和投资的升值性。

据统计,目前中央政务区在售的写字楼项目总共不到5个,而今年新开的更是

寥寥无几。正是因此,越来越多的投资者已经开始认识到在稀缺地段购房的必要性,越来越稀缺的中央政务区的项目就成了市场的宠儿,这些地段的大部分项目销售都取得了不俗的业绩。原本土地供应量就偏小的中央政务区,同等地段的项目更受到市场欢迎。

据豫航中心营销负责人介绍,从项目周边的用地情况来看,目前没有新增的建设项目用地,并且存量土地也已不多,而且该区域是省府及其他政府机关的所在地,在区域建设时,为最大限度保证政府机关办公车流、人流的畅通,在市政道路的建设方面进行了很大的倾斜,因此这一区域的写字楼项目特别受欢迎。

C 天赋异禀 中央政务区全面崛起

一直以来,金水路沿线因为诸多省字头单位云集,一直被称为“中央政务区”。随着省会郑州区域商圈经济的逐渐发展,中央政务区正在形成一种迥异于CBD等城市核心商圈的新政务与商务结合的气息。

这一地区周边集中了国家财政、金融、科技、人才、贸易、交通、生活消费和休闲健身娱乐等多种社会资源优势,是东区最成熟、最完整的城市机能核心。

虽然郑东新区也有着CBD这样的核心商圈,新东站周边的高铁区也开始发力,但在CBD和新东站之间的咽喉区域,却一直缺少重量级的商务板块。如今,汇集两座5A写字楼、旗舰商业等多功能于一体的7万平方米纯商务聚合体——豫航中心,正在填补这一空白。与周边屈指

可数的高端项目一起,推动中央政务区成为以政治为中心、商务商业和谐化发展的全新模式。

据了解,豫航中心的一些硬件数据,包括1700平方米奢阔空间、9.6米挑高大堂、7500平方米前广场,在郑州乃至中原,都是十分罕见的最顶级商务写字楼指标。

“郑州正在向发达城市迈进,金水东路作为中央政务区,应该在郑州城市建设中成为领头羊,如果像豫航中心这样的世界级商务聚合体,能共享CBD和高铁区,三者能成为一个国际化大商圈的概念,就能加快整个区域的优化和发展,在中原经济区的建设中走在前列。”谈到写字楼产品设计的初衷,豫航中心负责人这样说道。

D 豫航中心 占领政经核心制高点

作为中央政务区屈指可数的高端商务聚合体,豫航中心,正在成为区域建设和商务运营的标志及核心。“金水东路、农业东路作为中央政务区,最缺乏的就是聚集多元功能的高端商务体。”一位不愿透露姓名的业内人士如是说道。

记者注意到,以中州大道为界,CBD以西,多家高端写字楼的建成,形成了完整的商务体系,高端写字楼的价值获得了社会认可。而金水东路沿线由于职能部门林立,几乎没有更多的商业规划用地,区域变成绝版地块,虽然CBD成为郑东新区的核心商圈,但写字楼项目严重饱和,已经成为这一区域的一个短板。

正是在这样的背景下,作为中央政务区屈指可数的高端商务聚合体,豫航中心一面世就备受各方瞩目。据了解,除了国际5A级写字楼,豫航中心的旗舰商业同样填补了区域高端商业空白,为自身5A写字楼的世界级企业入驻做好充分准备。

“以豫航中心为代表的中央政务区世界商务体,或许从某种程度上代表了中原高端商务地产未来的发展方向。”该业内人士认为。

