

# 新郑州东站即将投入使用,中原楼市将步入“高铁时代” 高铁机遇,商务写字楼从中受益

## 10余个商务物业展开资本角逐,高铁板块效应正在发酵、放大

过不了多久,亚洲最大火车站——新郑州东站将正式开通运营。石武客专郑州至武汉段,也将于9月底前通车运营。届时,京深、徐兰两条高铁线路在郑州实现交会,郑州将成为除长沙之外中国仅有的两条高铁线路交会的城市,郑州即将正式迈入高铁时代。

春江水暖鸭先知,如今,郑州客运新东站周围早已是郑州最炙手可热的片区。数十个或成熟或在建的楼盘正呈合围之势展开资本角逐,高铁板块效应正在发酵、放大,财富与智慧的目光正往这里聚焦。

高铁板块的高速发展,片区内房价尤其是商务写字楼价格的节节拔升,郑州“商务向东”的发展步伐将进一步提速,尤其是写字楼物业将从“高铁机遇”中受益。

记者 王磊



新郑州东站旁,商用物业建设加速。

### 磁铁效应:“商务向东”发展步伐将进一步提速

如今,这种角逐正在酝酿、发力。

8月下旬,新郑州东站对面某超高层、地标级写字楼以每平方米1.3万元起销售,所推房源迅速被抢购一空。业内人士指出,高端项目“委下身段”的做法宣告在“去化难”的当下,写字楼中原大战正式拉开序幕。

无独有偶,随着商务办公物业的集中入市,其价格走势也在趋于缓和,郑州写字楼均价从今年3月的15156.6元/平方米降至6月份的11935元/平方米。

而时隔一个月,随着高铁片区的集中发力,郑州写字楼市场又再起波澜。数据显示,7月份,绿地·升龙·坤甸置业3家郑东新区企业销售份额超全市50%,销售金额超过6成,呈现出较高的市场集中度。其中绿地集团所属项目千玺广场,升龙旗下升龙广场分列成交金额和成交面积之首。

业内人士指出,高铁对经济的拉动作用将会是长期的过程,其产生的价值效应也将是长时间溢出的过程,所以短期市场波动并不影响其长期的利好。随着高铁的开通和新郑州东站的正式投入使用,郑州“商务向东”的发展步伐将进一步提速。

专家指出,未来,高铁所带来的磁场效应不仅会让郑州客运新东车站区域房地产受益良多,也会大幅拉升包括中牟、航空港区等在内的整个郑州新区的板块价值,带动郑州东部更大范围内的房产价值由洼地上升为高地。

### 高铁时代:写字楼在“高铁机遇”中赢先机

对于郑州市民而言,高铁贯通不仅仅意味着出行方式又多了一种选择,更为重要的是,它将会改变我们的生活品质和置业方式,中原楼市也将步入“高铁时代”。

能上升到“时代”的高度,绝非空穴来风。

如果去评判近两年郑州楼市最火热的片区,非新郑州东车站区域莫属,追根溯源,郑州新东站高速铁路客运专线“十字”交会枢纽的地位,无时无刻不牵动着郑州市民炙热而又敏感的神经。

春江水暖鸭先知,如今,郑州客运新东站周围早已是郑州最炙手可热的片区。升龙广场、绿地之窗、雅宝东方国际广场、正商·东方港湾、路劲·东方陆港、美盛中心、汇

艺时代广场、中豪·汇景湾、鑫苑·世纪东城、东方鼎盛时代、上上国际中心等数十个或成熟或在建的楼盘正呈合围之势展开资本角逐,高铁板块效应正在发酵、放大。

毋庸置疑,高铁板块的高速发展,片区内房价尤其是商务写字楼价格的节节拔升,在很大程度上得益于郑州新客运东站的未来交通枢纽地位。

业内人士指出,高铁效应势必会刺激郑州经济提速,城市地位与经济规模也将大幅提升。未来,财富与智慧的目光会往这里聚焦,将会吸引全国范围的置业者在此投资兴业。由于限购政策的影响,非住宅类诸如商业地产、商务写字楼等物业将在“高铁机遇”中赢得先机。

### 机遇挑战:高铁片区商务价值正步步攀升

高铁片区商务写字楼市场的强势崛起,一方面源于调控背景下投资热钱由住宅市场流入商业地产。另一方面,则是由于在郑州都市区建设的背景下,我市大力推进高铁商务区建设,催生了大批投资与自用需求的新兴企业进驻。

在绿地·千玺广场、升龙广场、文化产业大厦、凯利国际中心等高端物业的拉动下,高铁片区商务价值也在步步攀升,2012年3月,写字楼均价一举达到15156.6元/平方米的历史高位。

业界人士预言,随着中原经济区建设的稳步推进,郑州区域经济的吸引力大幅增强。郑州写字楼市场的活跃度还将持续3年,随着服务性质的中小企业不断增加,在未来2-3年内,郑州写字楼市场将迎来史上供需空前两

旺的阶段。

据不完全统计,截至目前,在郑投资的世界500强企业有34家,投资总额17.7亿美元;国内500强项目111个,投资总额1719.2亿元,其中大多会首选形象、档次高端,商务氛围浓厚的郑东新区。由此看来,高铁片区高端的商务物业正面临着前所未有的机遇。

另据调查显示,随着郑州高铁片区的集中发力,预计下半年将有12个项目入市,总投放量约为168.56万平方米,估算下半年和未来一年内郑州整个市场投放量将超过200万平方米。

对此,不少人对价格走势持续“高企”信心不足,加之市场尚有大量“库存”,后市去化速度不容乐观。业内人士预见,未来郑州写字楼销售竞争将进入“刺刀见红”的阶段。

### >>>相关链接

#### 高铁宣言

京深高铁的开通,将让省内沿线的安阳、鹤壁、新乡、许昌、漯河、驻马店、信阳等城市迈入“铁路公文化”时代,从此,这些三线城市在空间距离上的劣势将转化为时间速度上的优势,这些城市也将成为热点开发区域,从而为当地楼市带来新的发展契机。

——河南财经政法大学研究院常务副院长、房地产经济研究所所长 李晓峰

#### 中国高铁改变世界

2008年3月31日,时速350公里的首列国产化CRH3高速动车组在“唐车”下线,进入测试运行。

之前有外国宣称试验了500公里的高速列车,但目前全世界投入实际运营的最高速度,仍是武广高铁最高时速394。事实上,中国的高铁速度代表了目前世界的高铁速度。作为中国第一条真正意义上的高速铁路,京津高铁从一问世就站在世界前沿,创造了运营速度、运量、节能环保、舒适度四个世界第一。

2010年12月3日,在京沪高铁枣庄至蚌埠段进行综合试验的“和谐号”CRH380A新一代高速动车组试车最高时速达486.1公里!大大超过此前沪杭高铁416.6公里的纪录。中国再度刷新世界铁路运营速度纪录,演绎“高铁奇迹”。

目前,中国已投入运营的高速铁路运营里程达到7531公里,居世界第一位,已成为世界上高速铁路系统技术最全、集成能力最强、运营里程最长、运行速度最高、在建规模最大的国家。现在,中国每天开行的动车组就有1000多列,运送旅客约百万人次。

根据中长期铁路网规划,到2020年,铁路运营里程将达到12万公里以上。其中,新建高速铁路将达到1.6万公里以上;加上其他新建铁路和既有线提速线路,我国铁路快速客运网将达到5万公里以上,连接所有省会城市和50万人口以上城市,覆盖全国90%以上人口。

大型系列专题报道《高铁时代》之一



高铁来了