



热烈祝贺《郑州晚报》单日报出版672版  
创造“大世界基尼斯”新的世界纪录

专题报道

商务楼宇在高铁机遇中赢得先机,走进高铁商务区,  
一同感受这场高铁商务之旅

## 当商务楼宇恋上高铁

郑东新区CBD是郑州的CBD,  
而对于郑州高铁商务区而言,他却是属于全国的



高铁站附近的商务楼宇分布图(深色部分)



高铁  
财富线

郑州是一座火车拉来的城市,如今,疾驰的高速铁路又将再度拉来繁荣。

在中原大地上,一场以高铁为主题的商业变革正在上演,在以郑州新客站为圆心,3公里的半径内,近40座商务楼宇正以围合之势展开资本的角逐,其所产生的财富效应正在逐渐发酵、放大,“高铁商务区”的称谓蓬勃而出。

与传统商务区相比,郑州高铁商务区有着哪些无可比拟的优势?他的出现,又会有哪些颠覆性的变革?对于未来,他的前景能否乐观可期?让我们走进高铁商务区,一同感受这场高铁商务之旅。

记者 王磊

### 现象:商务楼宇在高铁机遇中赢得先机

郑州是一座火车拉来的城市,如今,疾驰的高速铁路又将再度拉来繁荣。在总部经济、楼宇经济正以“高人一筹”的态势蓬勃发展之时,郑州高铁板块商务楼宇也开始风生水起。

据不完全统计,以郑州新客站为圆心,在3公里长的半径内,绿地之窗、雅宝东方国际广场、上上国际中心、美盛中心、文化产业大厦、楷林IFC、易元国际等近40座商务楼宇在此扎堆云集,正以围合之势展开资本的角逐。

据郑州市房管局数据显示,2012年上半年,升龙广场、绿地之窗、建业总部港、中科金座、仝玺广场五家高铁板块楼宇,跻身郑州市非住宅销售金额前十名。此外,前三家楼宇更是跻身非住宅销售面积

前三名。众所周知,非住宅还包含商铺类物业,这组数据足以证明,高铁板块写字楼所占市场份额之高。

下半年还将有12座楼宇“抢滩登陆”,届时,高铁板块近300万平方米商务楼宇总量,所产生的财富效应正在逐渐发酵、放大,“高铁商务区”的称谓蓬勃而出。

河南财经政法大学教授、城市发展研究中心主任刘社认为,郑州新客站高速铁路的“十字”交会,将会进一步强化郑州全国性交通枢纽的地位。这将刺激郑州经济提速,城市地位与经济规模也将大幅提升,将会汇聚财富与智慧的目光。其中,商业地产、商务写字楼等物业将在“高铁机遇”中赢得先机。

### 优势:立足郑州核心发展区域潜力无限

从农业路、经三路到CBD,再到高铁商务区,郑州商务地产市场的重心一路东移,我们不禁要问:与这些传统商务区相比,高铁商务区具有哪些无可比拟的优势呢?

摊开一张郑州市地图,我们不难发现郑州新客站所处的位置,可谓“黄金宝地”,这里不仅处在郑州市东扩的中心区,而且向东、向南、向北都有大片正在开发和有待开发的区域。同时,向西背靠现有郑州城区、郑东新区CBD成熟区域,向东拥抱“郑汴融城”天时地利,地域广阔且潜力无限。

河南汇艺置业有限公司副总经理王伟杰指出,郑州有“天地之中”美誉,而高铁商务区又是郑州核心,未来,这里无疑会是全国财富的集散地,成为郑州都市区、中原经济区建设的新“引擎”。

作为一座火车拉来的城市,郑州的交通枢纽作用无可替代。未来,这一作用将会进一步放大。城市规划显示,在高铁商务区内不仅有高速铁路和高速公路,还有公交、城际铁路、地铁(轻轨)、出租车等多种交通工具,业界称之为“五站合一”或“七站一体”。

上海绿地集团中原房地产业事业部营销总监白伊剑认为,这种独特而优越的交通枢纽优势,将会为城市带来生机与活力,将直接产生“商业孵化器”的作用。一方面,大大降低企业商务出行的时间成本;另一方面助推高铁旁写字楼形成高端商务圈。

无独有偶,2011年,郑州市“两会”也曾明确指出,将高铁区作为郑州市未来5年内的核心发展区域。由此可见,高铁商务区的发展前景将足以比肩CBD。

### 前景:高铁商务区放眼全国更是毋庸置疑

我们来看一则生动的案例。早在2003年,郑东新区CBD甫一规划,也曾备受质疑。在当时写字楼年销售量不足5万平方米背景下,CBD规划了内外环60栋写字楼,近150万平方米的规模。不少业内人士悲观地认为,CBD将会出现烂尾楼。

然而,10年过去了,如今郑东新区CBD成了全国最具竞争力的商务区。对此,白伊剑认为,郑东新区CBD立足本土都可以成熟,高铁商务区放眼全国更是毋庸置疑。

业内人士表示,从河南省的经济总量以及郑州市在河南省的首位度来看,

郑州目前写字楼的发展还远远不够。郑州市写字楼至少还需要1000万平方米的供应量才能够满足需求。

对于高铁商务区的未来,刘社认为,也不能一味地乐观,更应该未雨绸缪。对此,她指出,政府应该加强引导,在商业规划上给予相应的指导意见,以避免同质化和恶性竞争。

对此,王伟杰建议,在高铁商务区还未成熟的时候,千万不能去搞恶性竞争,而应该共同努力把片区商务氛围营造起来。这就需要商务楼宇找好定位、立足品质,坚持国际化的特色,走差异化发展之路,对城市有所贡献。

如果说,高铁商务区是属于全国,那么就跳出郑州看这里的前景。未来,你会是首批受益者吗?

对于近40个楼宇扎堆高铁商务区的现象,不少人还是表露了担心:郑州会不会因此消化不良?