



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

专题报道



“口袋公园”等优质资源,成为“商务效率”的温床

高铁 财富线

“地段,地段,还是地段”,房地产中的这一“金科玉律”不仅适合住宅,更适用于写字楼。写字楼作为企业办公、展示企业形象和实力的物质载体,区位和地段很大程度上决定了它的最终价值。

从经三路、农业路、未来路,到郑东新区CBD,再到高铁商务区,郑州的写字楼随着地段与区位的不同,呈现出不同的时代特征与品位。如今,由于新客站东站的即将投入使用,高铁板块正成为郑州写字楼又一个集中放量的地方,而这里也成为郑州商务办公项目再次“升级换代”的高地。

记者 梁冰

高铁商圈引领郑州商务版图新一轮巨变

“升级换代” 高铁楼宇的“国际范儿”

▶▶ 郑州写字楼跳跃式发展 高铁板块热过CBD

从一个屋子,几张桌子,到高科技、花园式商务基地;从原来的“商住两用”到现在的5A级商务集群,郑州写字楼市场经历着跳跃式发展。

上世纪90年代,可以说是郑州写字楼的市场萌芽期。自1997年以后,真正意义上的写字楼开始产生。这个时期的写字楼已经开始注重物业服务,可以称之为市场探索期。

“裕达国贸”、“思达数码大厦”、“未来大厦”、“广汇大厦”等一批写字楼,在这一时期出现。另外,还有像“融丰花苑”、“华林广场”等集办公、住宅为一体的商住楼的出现,活跃了写字楼市场。

进入2004年以后,郑州的写字楼市场迎来快速发展时期,写字楼市场的分布区域逐渐扩大,并形成了较为明显的写字楼区,如经三路、农业路、未来路。

与此同时,郑东新区的开发建设,更是催化了郑州写字楼市场的爆炸式发展。信息大厦、联合中心、蓝码地王大厦、绿地世纪峰会、顺驰第一国际等现代化的高端写字楼成了郑东新区的标杆。

2009年,郑州写字楼市场,再度迎来发展契机。为抑制房地产过热发展,一系列针对住宅市场的调控政策先后出台。在密集的市场政策调

控下,住宅市场投机、投资的行为受到抑制,大批资金开始转向写字楼及其他市场。郑州市写字楼由此开始进入“井喷”时期。

进入2010年下半年,郑州市写字楼发展逐步成熟并出现分化,高端写字楼出现,写字楼价格节节攀高。这个时期,绿地之窗、建业总部港、千玺广场等高端写字楼项目开始出现。

尤其是2011年至今,围绕在CBD副中心的新郑州东站周边,十多个国际5A甲级写字楼集中放量,高铁板块成为继CBD之后又一炙手可热的商务区域。

▶▶ 五维交通体系 让高铁商圈钻石地位无可替代

火车一响,黄金万两,如今,高铁“将响”,黄金又该多少两呢?

汇艺中心(文化产业大厦)、楷林IFC、凯利国际中心、易元国际、绿地中心、升龙广场、美盛中心等近400万平方米的国际5A甲级写字楼,正在高铁所属区域“齐头并进”。

不少业内人士认为,高铁商圈将引领郑州商务版图的新一轮巨变,这里将是郑州的未来之心。

“这一区域的写字楼基本是一次性到位,而其他区域则是一两栋、一两栋的出现,所以就产生了所谓的‘过剩’问题。”卞聪认为,这对于投资者来说,其实是一个极好的机会。

“短期内显示出供过于求的现象,可以让置业者得到实惠,有更多选择;也可以让不成熟的区域快速走向成熟。”卞聪说道,未来,高铁商圈的钻石级地位将无可替代,不会再存在“过剩”的问题。

“高铁附近的商机非常大。因为这里的交通发达,其他区域不能相比。”河南易元置业总经理郭春洋分析道,新郑州东站是一个由高铁、地铁、

轻轨、河南省汽车总站、郑州市汽车总站组成的“五站合一”,交通便利程度最高。高铁的开通,将拉近郑州与周边地市的距离,与洛阳、开封、许昌、新乡等城市形成“半小时都市圈”,把这些城市的购买力吸引过来。

河南财经政法大学教授刘社认为,随着高铁的开通,会有更多的人入住这一区域,届时,高铁商圈的效应会更加显现。

▶▶ 高铁片区写字楼“升级换代” 更显“国际范儿”

规划设计的,不会出现车无处停、上下班高峰期电梯进不去的情况。”郭春洋说道。

所谓“商者无域、相融共生”,在汇艺置业营销副总王伟杰看来,高铁片区将吸引更多高端企业入驻,近在咫尺的高铁,将大大降低企业与其他城市的交通和时间成本,如此之下,高铁片区的商务活动,无疑会比其他区域更加活跃、高效、便捷。

“就汇艺中心(文化产业大厦)来说,空间更宽阔、进深更合理、层高更高,配套也更加完善。在这里不仅可以办公,还具有金融、酒店、餐饮、休闲、会议等功能,这些对后期的物业增值,会非常有帮助。”王

伟杰说道。

而由铁科赛得置业开发的凯利国际中心,也有着不同凡响的特色。如超量停车位、超大花园广场、专属高端配套、成熟物管经验等。

尤其值得一提的是“专属配套”,凯利国际中心专门配备有专属总裁电梯,还有专属会所、专属会议室、屋顶花园等,满足商务人士餐饮、会议、休闲等多种需求。

“高铁片区的写字楼是‘升级换代’产品,无论是区域配套、楼盘品质,还是城市的运营能力,都有了大幅提升,更显示出‘国际范儿’。”王伟杰表示。

郭春洋认为,郑州高铁商圈的写字楼有着区别于其他区域的明显特点,如档次高、品位高、功能全、配套完善。

“市区的写字楼大多停车位不足,电梯容量不够,而高铁商圈的写字楼,在进行电梯、停车位的规划时,都是按照长远

