

随着郑州城市版图的不断扩张,在人群聚集的地方已涌现出多个商业副中心。其中,尤以郑西商圈为最,正呈现出一片崛起之势。随着区域内中原万达广场、西元国际广场、王府井百货等大体量知名商业的入驻,郑西正在完成从老生活区向城市新商圈的华丽转身。与此同时,也催生出大量的商务往来及需求。

今年第三季度,郑州非住宅类地产库存首次超过住宅类地产库存,其中主要原因是写字楼产品集中、大量释放。在此其中,“5A、超5A、国际甲级、殿堂级”写字楼充斥市场。高端写字楼“井喷”之下,不少业内人士表现出不同程度的担忧:郑州真的需要如此多的高端写字楼吗?对于正在创业中的中小企业,谁来关注它们的需求?市场亟需“创业型”写字楼。记者 梁冰



首创中原时尚商务办公 填补微型商务办公空白 乐丁广场:微企业的创业梦工厂

“创业型”写字楼市场需求大 成投资客首选

自去年以来,针对房地产市场过热现象出台的系列调控政策,在有效稳定住宅市场的同时,也促使大批资本流入非住宅市场。尤其在郑东新区新客运东车站区域,写字楼扎堆诞生,致使郑州在今年第三季度,非住宅类地产库存首次超过住宅类。

与此同时出现的还有各写字楼标榜的“高端”,不是“5A”就是“超5A”,要么就是“国际甲级、殿堂级”,不一而足。

对此,不少业内人士表现出担忧,“那么多的‘国际甲级’写字楼,市场消化得了吗?”某房地产公司老总说道,有多少企业可以进得了这样“高端”的写字楼?其实,郑州现在

非常需要适合中小企业的创业型商务办公场所。

据了解,截至2011年底,全省各类市场主体总量超过250万户,其中,中小企业占各类市场主体总数的99%以上;全省私营企业超过34万户,个体工商户实有户数已突破200万大关。这一庞大的群体,滋生出对创业型写字楼的巨大需求。

在郑州,中小型企业达6.4万家,且正以每年15%的速度递增。如果按每家企业需要办公场地100平方米计算,即为640万平方米写字楼。

然而,这些中小企业大多“蜗居”在住宅

楼中办公,高昂的写字楼租金让它们望而却步,急切渴望有一个适合自己,能够代表企业形象现代化高效办公场所。

“市场需求巨大,供应量却几乎处于空白。因此,价格低、面积小的‘创业型’写字楼市场蕴含着巨大商机。”业内人士表示。

“在成长型企业的创业模式中,有效降低企业运营成本,是众多精明企业主的共同目标。所以,中小面积商务物业以其特有的优势,将会迅速走俏市场,并成为诸多投资客的投资首选。这在二线城市早有先例。”该人士坦言。

“创业型”写字楼惊现西区 据守郑西商圈核心

高端写字楼“井喷”,创业型写字楼稀缺,谁可以解决中小企业的办公难题?

近日,一座专为成长型企业量身订制的写字楼项目“乐丁广场”惊现西区,大有缓解郑州写字楼市场“恐高症”之势。

“从项目立项之初,我们就通过调查发现,小户型写字楼最受投资客青睐。接近半数的投资者认为,小面积的写字楼最具投资价值。一些发展迅速、比较有力的小企业,对小户型写字楼需求旺盛。”乐丁广场项目负责人表示,企业的迅速发展要求其改善办公环境,树立企业良好的形象和实力,这就意味着小户型写字楼投资有较大的发展潜力。

而乐丁广场首创中原时尚商务办公,以

区域内唯一的54-88平方米面积区间,填补微型商务办公需求空白。

据悉,乐丁广场项目位于农业路与秦岭路交会处附近,总建筑面积近5万平方米,是中原区政府重点商业建设项目之一,也是区域内唯一的商业生活配套项目,复合创意LOFT、时尚SOHO、商务SOHO办公、潮流街区、综合商超、星级影院等六大业态于一体,建成之后将为周边居民提供一站式商务休闲购物娱乐体验。

“乐丁广场定位为城市商业微综合体,既能满足创意型中小企业或创业起步期公司的办公需求,又能满足年轻一族刚需置业目的。”该项目负责人介绍道,乐丁广场致力于

打造郑西商圈一个宜商宜居的时尚SOHO,开放的建筑空间和丰富的产品形态,让办公和生活在乐丁广场自由切换。

乐丁广场占据郑西商圈核心区域,南有中原万达广场、西元国际广场、王府井百货,北有五龙口大型城中村改造项目,东有城市综合体升龙天汇广场,西有高端住宅生活区,区位优势显而易见。

“随着中原万达广场、西元国际广场、王府井百货的陆续开业,郑西商圈将会很快呈现出聚集效应;而建业在五龙口改造、升龙在朱屯改造、正商在白庄改造后,随之而来的人气,将会在这一片区形成巨大的区域联合效应。”市场分析人士认为。

乐丁广场做旺自持商业物业 带动项目价值成长

在房地产住宅市场调控政策和当前经济形势通货膨胀预期的双重作用下,写字楼、商铺等商业地产受到民间资金追捧。乐丁广场作为小户型写字楼的代表,以超高性价比、完善的商业配套和全产业链价值赢得了众多投资者的芳心。

“自从我们项目的展示中心开放以来,每天来咨询的市民络绎不绝,大部分都表现出浓厚的投资意向。”该项目负责人透露。

一直“蜗居”在附近一社区内办公的某代理公司老板刘辉说道,自从公司业务扩展以后,现有的办公环境已经影响和阻碍了企业的发展,早就想有一套像样的办公间了。

“乐丁广场很适合我们这样的小企业,面积适中、布局合理,关键是价格要比目前市场上的高端写字楼低很多,性价比高。”刘辉说,有了一间好写字楼,无论对企业的客户还是

员工来说,都是一种信心的保证,“否则你留不住人啊!”

“小户型办公楼的主要租赁对象为SOHO一族,以及新成立的中小型企业及类似办事处之类的机构等。由于从业人员较少加上资金有限,以上几类租客使用大面积写字楼意义不大。”乐丁广场项目负责人认为,小户型办公楼面积一般在100平方米以下,月租金适中,非常适合中小成长型及创业初期或者是创意型公司、工作室的日常商务需求。

“除了居住、办公物业的销售外,我们更重视自持物业的后期运营管理,如商超和影院部分。我们通过做大、做强、做旺自持物业的商业氛围,将乐丁广场形成成熟的小型商圈,并借助成熟商业氛围和商业品牌效应带动本区域的人流和旺场,让投资客户能够共享商机,让客户获利。”该负责人介绍道。

目前,金逸国际影城已经签约入驻乐丁广场。据介绍,金逸国际影城是中国著名的院线发行和电影放映企业,其拥有的金逸院线处于中国电影院线五强的地位。

建成后的金逸影城,将成为区域内唯一的国际化五星级影院,能容纳近千同时观影,将成为区域人群聚集的中心,必将带动项目价值成长。

乐丁广场首批对外销售的是二号楼,正在进行会员招募,可享受交1000元抵1万元的优惠活动,同时还有每周签章优惠1000元的额外优惠。为了突显乐丁广场低投入低风险的价值,特针对部分客户开展首付5万元限量预约活动。

“低总价、低首付、低运营成本,‘小空间大舞台’,让有志之士的梦想在这里起飞!”该负责人激情说道。

璀璨盛典 点亮商城

京沙广场上周日绽放

11月25日,备受瞩目的中原首个鞋业专业市场综合体——京沙广场售楼部开放仪式盛大举行。从规划伊始即星光四射的京沙广场终于向世人揭幕了其耀人风采。记者当天一早赶到活动现场,用镜头记录这一具有纪念意义的一刻。 记者 梁冰

创新 中部首席鞋业展览中心

记者获悉,该项目首度亮相即引起众多意向客户的兴趣,其主要原因是京沙广场在郑州市场的超越性。

现场销售人员告诉记者,京沙广场总建筑面积16万平方米,项目由5层底商和3栋塔楼组成,有约5万平方米鞋业展览中心,约7万平方米商务办公、酒店及公寓,约4万平方米地下建筑,设计机动车停车位1000多个,非机动车停车位3000余个。建成后,将满足专业市场售、展、研、住、办公、流通、信息、接待等一体化需求。未来京沙广场的业主可在1-5楼开店经营、展销,在塔楼的SOHO或写字楼里办公,在公寓里居住,从而使工作生活一体化,大幅度提升工作生活的便捷度。

据项目负责人介绍,项目依托处于二七新城商圈核心位置、便捷的交通、郑州强大物流平台,依据郑州市政府打造商贸物流强市的政策方针,聚集鞋业市场,创新商业模式,跨界经营,将以曾经在推动我国商业发展中起到重要作用的专业市场与商业综合体结合于一体,并使之互动互补,打造第五代升级版专业市场——城市专业市场综合体,这种独创的全新商业模式,有效解决了传统专业市场形态单一化、功能低级的弊端,即符合消费者的各项需求,也使商家与客源互动,可以保持不断的财气。

高度 一站式商务内核

那么,京沙广场作为升级换代的专业市场综合体,其财富动力内核又是什么呢?

项目负责人介绍,京沙广场项目最核心的价值是它的八大中心、五大服务。即展示贸易中心、品牌推广中心、精品零售中心、商务生活中心、商务办公中心、商贸流通中心、信息服务中心、行业交流中心和小额贷款金融服务,办证缴税申报政务一条龙服务,技术培训、创业指导、中介咨询服务,协助企业拓展市场、促进业界合作服务,物业租赁、行业交流、人才招聘服务。

八大中心和五大服务融汇多元化资源,帮助商户打通隐形渠道和采购渠道,使商户争取到更多订单和采购到物美价廉的产品,通过细分深挖专业市场产业价值,做专、做深、做透产业链条,升级中原商业地产模式。