

市场之惑

一半火焰，一半海水

近年来，在“双限令”影响下，越来越多的房企和投资者将目光投向了素有“风险避风港，资金蓄水池”之称的商务地产市场。一时间，郑州写字楼市场风生水起、火爆异常。

据不完全统计，随着郑州高铁片区的集中发力，预计2013年郑州写字楼存量将达到约400万平方米，按目前郑州80万~100万平方米的年去化速度计算，消化存量就得四至五年光景，后市不容乐观。

现如今，郑东新区云集着郑州约70%的楼宇，尤其是高铁片区和金水东路沿线供应达到巅峰，市场竞争异常激烈，不少项目低价入市也无人问津，市场整体来看较为萧条。

据深圳泰辰提供的数据显示，郑东新区现在在售写字楼28个，2013年将入市项目13个，体量约191万平方米，区域内潜在项目至少15个，多集中在高铁片区及龙湖副CBD、龙子湖大学城区域，且多为商务金融用地，总体量约270.89万平方米。

深圳泰辰预计，2013年上半年，郑东新区写字楼价格下行预期依然浓厚。

而反观郑州其他区域，除了经三路、紫荆山路、农业路等传统落后的商务区以外，新型写字楼零星分布，多以综合配套的形式出现，不成气候。

以北区为例，“北移东扩”战略已有十个年头，人口众多，社区林立，产业发达……但这只是解决了产业链和居住的问题，有关产业链服务的问题亟待解决！

据调查发现，偌大的北区至今尚鲜有成熟且高端的商务楼宇，不少企业不得已选择在住宅和低端商住楼宇里办公，比如中方园、欧洲花园、航天商务大厦，成为热门之选。就连业界公认郑州“最差写字楼”的金国商厦都不愁租。足由此可见，这里商务办公需求之旺盛，办公物业之稀缺，已是不争的事实。

业内人士直言，一边是郑东新区严重“过剩”，一边是其他区域严重不足，郑州写字楼面临市场之惑！

投资之惑

楼市里人云亦云最致命

这种市场之“惑”，正迅速蔓延至消费阶层，成为投资之惑。

家住北区的付女士被这个“惑”字迷住了眼。2010年，一纸“限购令”，将住宅无情地逼进了角落里，商务办公物业则成了投资者的香饽饽。

面对“低风险、高回报”的诱惑，付女士心动了，2011年，她开始四处寻觅高素质的写字楼。由于受到郑东新区CBD榜样的影响，她将目光盯住了风生水起的郑东新区高铁商务区，企图借高铁大势，赢全中国的钱。

然而，步入2012年，这种预期却在一次次地衰减，不仅自己所持楼宇的价格在回落，而且高铁商务区写字楼密集扎堆的“阵势”，让她对未来的出租率平添几分疑惑。最近，每每发愁的时候，她就喜欢哼唱周杰伦的《霍元甲》，“吓，命有几回合，投资困惑，惑惑惑惑惑惑惑惑惑……”

“都说CBD是河南的CBD，高铁区是中国的高铁区，我怎么越来越看不明白啊，快两年了，房价不升反降，未来要‘窝’手里几年还不把把钱扔给担保公司。”谈及未来，付女士一脸的担忧。

“CBD是河南的CBD这话不错，但高铁区是中国的高铁区就言过其实了。”河南正弘置业有限公司副总经理王朴直言不讳地说：“因为，当年CBD是政府协助招商引资，有大量的特殊政策，可谓倾全省之力打造才得以成功。而如今高铁区要想短时间复制CBD的成功谈何容易，因为河南省的资源毕竟有限，郑州的经济活力与一线城市、沿海城市相比尚有较大差距，这种不考虑城市容纳能力和违背市场规律的行为很危险。”

业内人士王硕也有着相同的观点，2010年前后高铁片区有几十个商务用地集中入市，这只是基于发展楼宇经济的卖地行为，这样的建设是否以市场为出发点和落脚点？存在什么样的风险和机遇？值得深思。

2010年，一纸“限购令”催熟了商务地产市场；2011年，市场持续供销两旺。与此同时，郑州高铁板块开始春心萌动，数十家地块相继入市，写字楼开发呈“井喷”之势，这在全国来说，也十分罕见。

正当房企们意欲借高铁大势觐观全国之时，2012年初，写字楼供求关系出现2009年以来的再度逆转，达到1:0.5，而进入下半年，这一数据还在进一步走低。

更为严重的是，随着高铁板块的持续发力，2013年，郑东新区写字楼开始“消化不良”，一边是高企的库存，一边是萎靡的销售，商务市场风险信号频闪，进入“阵痛期”。

然而，一半火焰，一半海水，与郑东新区的“水深火热”不同，在一路之隔的老城区，新型写字楼零星分布，多以综合配套形式出现，存量稍显不足，需求却有增无减，一场亟待满足区域产业链服务的呼声响彻郑州楼市，成为新的投资增长点。在“过剩与不足”的楼宇之惑面前，我们的投资行为是不是别太盲目，再掂量掂量？

记者 王磊

惑

不单行

一边严重“过剩”
一边严重不足
郑州楼市面临楼宇之惑

写字楼唯市场论

市场之惑、投资之惑、发展之惑……专家建议投资写字楼别盲目，范围可以更广些



发展之惑

没产业支撑好比无源之水

与写字楼投资困惑相伴的还有区域性成长型企业亟待升级办公物业的困惑。

小哥(化名)是北区科技市场一个知名IT品牌的供货商，因为电脑城附近“像回事儿”的写字楼屈指可数，和他一样不下千百家中小企业不得已委身民房办公。

“企业初创期还能在住宅里将就，随着企业的发展，我们越发感觉到企业形象和商务效率的重要性，民房里办公已经严重限制了我们的发展。”小哥的急不可待中流露着些许无奈，“当我们决定往写字楼里搬的时候，却发现可供选择的楼宇屈指可数，真希望能多一些优质物业出现。”

众所周知，郑州北区虽汇集了一大批诸如科技市场、花卉市场、汽配城之类的专业市场，但中高端商务需求一直是其最大的短板，这与其庞大的人口基数和城市地位严重不符。

业内人士一针见血地指出，写字楼的成熟离不开产业的支撑，而具备了产业基础的区域却面临一房难求的尴尬，郑州商务楼宇的分布合理性亟待商榷！

对此，王硕表示，理想的状态是城市的每个区域都能出现一个区域性地标楼宇，进而带动这个板块商务办公物业的发展。比如说，填补市场空白的瀚海·北金能立足北区，升龙凤凰城·环球广场辐射郑汴路商圈……这都会分散盲目投资东区所带来的风险，而且区域热点楼宇更容易成熟起来。

在河南瀚海置业有限公司营销总监王相勇看来，没有相应的产业支撑和配套支持，就近办公似乎只是一句空话。他指出，就瀚海·北金项目而言，自用客户达到惊人的70%，远大于投资客户的比例，这说明区域办公需求非常旺盛，足以确保形成商务氛围。

河南省商业行业协会副会长何宏剑认为，写字楼投资不一定非要去高铁板块，郑州应该出现更多服务区域产业的中高端写字楼，不仅有利于区域产业的发展，而且“职住一体化”还将大大缓解城市的压力。