



据有关数据显示,2013年郑州写字楼市场的存量约有400万平方米,按照郑州的去化率,可以消化四到五年的时间。如此大的库存量是否意味着郑州写字楼市场已经饱和?面对分布过于集中、同质化现象严重的瓶颈,郑州写字楼市场该如何寻找突破点?在前段时间由搜房网举行的“郑州写字楼市场之‘辩’与‘思’”活动中,业内人士对此作了相关解读。

本期主持 梁冰

# 郑州写字楼市场 亟须“专业化”

## 完善的交通配套,可提升写字楼整体竞争力

河南国家大学科技园副总经理 张振伟

张振伟认为,西区写字楼市场现在还没有达到饱和状态。东区写字楼卖的是“门面”,西区写字楼强调的是“实用”,能真正解决企业办公的需要。

面对写字楼市场巨大的竞争格局,如何在厮杀中找到营销突破点,赢得竞争是目前开发商亟待解决的问题。张振伟认为,写字楼项目的配套在比拼中起着重要作用。以金水区为例,经三路与东风路附近云集了众多企业,但是交通拥挤,停车很不方便,而且职工上下班占用时间过长,发展面积和空间不大。因此,交通配套问题对于写字楼的选择也很重要。



## 价格战不可取,写字楼市场的突破点在服务

华润置地郑州公司营销总监 丁凌



据统计,郑州目前在售写字楼项目有28个,即将入售13个项目。如此巨大的供应量,同质化又比较严重,应如何寻求写字楼突破点呢?对此,丁凌认为,硬件设施很多写字楼能够做到,但是软性服务标准很多企业做不到。现在很多企业都在提5A,而不去提甲级,因为甲级写字楼涵盖两点,就是“硬件配置”和“软性服务”标准。而恰恰软性服务才是写字楼的突破点所在。许多客户关心的是能否真正提供承诺的服务标准,物业公司是哪里的。企业在竞争中更多的应该是打服务战,而不是打价格战,价格战只会越打越死。

但她同时指出,郑州写字楼市场的信息不对称,投资者需冷静分析,选对投资渠道,才会减少未来的投资风险。

## 郑州写字楼市场未饱和,解决同质化靠时间

RET睿意德高级助理董事兼郑州公司副总经理 李雪鹏

李雪鹏认为,郑州写字楼市场还远远没有饱和。关注一个城市的写字楼,不是关注它的供应量和需求,最主要的是要关注这个城市的产业结构。而关注郑州的产业结构,必须关注郑州的大背景,就是中原经济区。在此背景下,从长远来看,郑州应该很快会超过目前周边一些大城市的量级,未来三到五年,甚至更长的时间,写字楼的成交量会急剧放大。

在李雪鹏看来,郑州写字楼市场存在的同质化问题,只能让时间去解决。在营销方面,可挖掘本区域与项目自身的价值,对它进行重塑。



## 郑州商业地产能量巨大,必须做好市场定位

河南合一置业有限公司策划总监 周建新



郑州商业地产的能量有多大?周建新说,写字楼也应该包括在商业地产里面。从这一点来说,郑州商业地产不管是写字楼还是商业,容量应该还是非常大的。它离达到国际人均1.2平方米的标准还有一定的差距。

周建新提醒,在开发商业中心的时候,开发商一定要按照市级的、区域级的,或者是社区型的、邻里型的商业分类来开发,不同的区域开发不同的商业中心。同时要提前做好前期的市场定位,搞好差异化,提前规划,提前招商。



端午,作为中国极其重要的传统节日之一,也是阖家欢乐的重要时刻。裕鸿·世界港为感谢新老业主长期以来的支持与信赖,特在今年端午节精心筹备了“粽香端午节,纵情世界港”端午欢乐嘉年华,以精彩的创意节目表演、趣味十足的互动游戏,以及惊喜连连的抽奖等环节,带给广大新老业主一个不一样的端午假期。

郑州晚报记者 梁冰

# 粽香端午节 纵情世界港

### 裕鸿·世界港端午欢乐嘉年华活动,带给业主不一样的假期

## 粽飘香,庆端午 宾朋满座欢聚丽宫

6月10日傍晚,夕辉初显云霞映金,裕鸿·世界港庭院洋房丽宫的现场一片和乐融融的景象,许多受到邀约的老业主以及有意向购买裕鸿·世界港-丽宫的新客户齐聚一堂,共度佳节。

航空港区千亩大盘城市聚合体裕鸿·世界港,举办的以“粽香端午节,纵情世界港”为主题的端午欢乐嘉年华活动,不仅准备有丰盛的晚宴,还有抽奖送礼、包粽子比赛以及激光舞表演等环节。对于此次活动的安排和现场的服务,参与的客户都给予了极大的肯定。

端午节是中华民族的传统节日,蕴含了极其深厚的文化意义,在当前节奏紧张、生活压力过大的现代社会中,很大程度上起到了民族传承的作用。裕鸿·世界港举办这次活动,不仅是为坚持我们民族悠久的传统,更是为客户提供一个与家人团聚、共叙思念之情的好机会。

活动当天,嘉年华由妙趣横生的互动游戏拉开序幕。现场的客户都跃跃欲试,踊跃参加游戏互动,气氛热烈异常,无论输赢,参与者都能获得裕鸿·世界港准备的精美礼品。

为了回馈客户,主办方还特别设置了三轮抽奖环节,万元加油卡、法拉利自行车及体感游戏机等礼物连番送出,把晚宴热烈的气氛推向高潮。粽子飘香,思念满溢,在裕鸿·世界港端午答谢晚宴上,在丽宫的秀丽景色中,新老业主浓情共聚,共同祈愿更美好的人生。

## 察先机,敢为先,世界港赢领未来

要赢得世界的未来,洞悉发展轨道只是第一步,实践先行才是真正的开始。而先行者的脚步总是充满了坚定的执著,也总是充满了无畏的勇气和深厚的实力。早在2010年前就精准洞察到航空港价值潜力的裕鸿置业,在一些开发商还扎堆于城市其他组团时,就已瞄准港区开拓先行;在其他项目还处于建设起步阶段之时,就以高品质的醇美实景图呈现和成熟的国际化社区建设一枝独秀,确立了自己港区扛旗者的地位。

裕鸿·世界港作为航空港区价值体系的首批缔造者,纵横郑州航空港区门户商住核心四港联动大道与郑港六路交会处,以180-400平方米5层电梯退台庭院洋房、10层电梯洋房、高端商务写字楼、五星酒店、奥特莱斯、大型超市百货、电影院等全息业态板块,为人们提供了世界性、宜居性的商务、商业以及居住平台。

据悉,裕鸿·世界港180-400平方米5层电梯退台庭院洋房-丽宫一经推出,就以城市终极住宅的价值体系与高端舒适感,引起了市场的强烈反响。前庭后院大美无形,

3.6米层高46米楼间距,展现了天地开阔的生活气度。建筑采用名贵石材立面、断桥铝合金窗,双回路供电,安全耐用;电梯、门窗,防水、保温等均采用国内及国际知名品牌,由内而外提升居住品质。

城市双气以及封闭式管家物业,让服务质感与硬件价值高度统一。独有开敞式阳光车库通透可观,视野不受拘束,比封闭式停车场更显人性化。0.9低容积率规划的坡地实

景园林水系流淌,为生活提供了城市难寻的静谧之所。

目前,裕鸿·世界港80万平方米实景图已恢弘呈现,5层电梯退台庭院洋房样板间轩昂绽放,高端商务写字楼精装样板间也已实景公开。另外,裕鸿大酒店、奥特莱斯、商超百货、电影院等业态的建装也在加紧进行中,成熟的临空生活模式即将呈现。



裕鸿·世界港实景图