

美盛中心 开启郑州国际商务新时代

本报记者 李莉

“十二五”开局之年,大郑州的国际大都会梦想插上了起飞的双翼,机遇之门亦随之打开。越来越多的世界500强、中国500强以及外企等知名企业纷纷进驻郑州,郑州高端商务办公的需求一触即发。

在郑东新区中央政经区,一座集国际5A级写字楼、国际五星级酒店及精品商业等多功能为一体的现代化商务综合体——美盛中心,即将开启郑州商务办公新时代,引发郑州高端商务办公新革命。这场革命,将把中原商务地产全面带入国际化商务新天地。12月3日,郑州高端写字楼投资论坛暨美盛中心推介会将盛大举行,届时,一场剑指高端写字楼投资风潮将席卷中原。



中原机遇 催生高端商务新需求

2011年,“十二五”开局之年。商都郑州,在3600多年之后迎来了新的历史纪元。

这一年,中原经济区被纳入《全国主要功能区规划》国家战略,与“环渤海”、“长三角”、“珠三角”等经济区共同构成新一轮国家发展战略;这一年,郑州荣膺中国未来最具发展潜力12大城市第二名;这一年,大郑州绘出在中原经济区中“率先崛起,强力引领”的行动路线图,定下“成为中原经济区的核心增长区、全国重要的区域性中心城市”的战略定位。

按照《中原经济区郑州都市区建设纲要》,未来,郑州将巩固和提升作为全国综合交通枢纽的地位,建设全国先进制造业基地,建成全国现代服务业中心,建成现代农业示范区,建成国家区域性创新中心,构建中西部地区对外开放的高地和国际陆港,建设具有世界影响的国际旅游城市和历史名城。

《中原经济区郑州都市区建设纲要》还显示,到2020年,郑州的进出口总额在500亿美元以上,世界500强跨国公司在郑设立分支机构增至100家、国内大型企业集团来郑设立总部及分支机构100家,实际利用外资超过100亿美元。建成全国物流商贸中心、金融中心、会展中心、信息中心、创新中心、服务外包基地、装备制造基地、电子信息基地、汽车生产基地、国际陆港和国内外有较大影响的旅游目的地城市。

一个现代化的国际大都会梦想已经生出双翼,展翅起飞,机遇之门如芝麻开门豁然打开。

“郑州拥有国家铁路货运、国家公路物流、中南部物流、国际航空货运等综合化交通枢纽,是中国经济活动最活跃、辐射人口最多的城市,伴随着郑州迈向全国区域性中心城市,世界资本布局内陆、抢滩郑州的步伐必将加快,同时,伴随着郑州都市区的加速建设,一个历史文化底蕴深厚、交通区位优势、物流业、会展业发展相对成熟,金融业、新经济产业方兴未艾的区域性中心城市,必将催生对高端商务的巨大需求。对于郑州写字楼市场来说,这些都是极大的利好。”专家分析称,中原经济区的建设,不仅让古老的中原插上起飞的翅膀,也让阔步前行的大中原直通世界。大郑州汇聚的人流、客流、商贸流、物流、资金流,必将引来越来越多的世界500强、中国500强企业和新经济产业、商业逐鹿中原,抢滩郑东,对高端商务办公的需求也会日益强劲,越发突出。

毫无疑问,在新一轮经济发展浪潮中,因“商务向东”大潮而臻于成熟的郑东新区将走在引领郑州高端商务潮流的最前面,有远见卓识的地产企业也已经开始调兵遣将、布阵于此。乘中原经济区、美盛集团站在城市运营的高度,以全新格局和顶级配置,奏响中原经济区上升为国家战略后的第一声“商务号角”超5A级的商务综合体项目——美盛中心即将合着中原经济区建设的节拍盛大面世。

如今,在郑东新区核心位置,金水路与农业东路交会处,这座集国际一流标准5A级写字楼、郑州首家国际五星级酒店、地铁1号线上盖物业等优势为一体的世界级标准商务综合体,正在徐徐揭开神秘面纱。

写字楼就像一部城市商务发展史,它记录着城市商务发展的每个阶段。如同裕达国贸开启了西区五星级商务进程,金成国际广场昭示着经三路财富大道的鼎盛,商务内环鳞次栉比的高楼推开了郑东新区CBD商务时代的大门,以“创造中国殿堂级商务标杆”为目标的美盛中心,将再度引发一场商务办公革命,并在中原商务办公发展史上写下浓墨重彩的一笔。

前瞻探索 商务综合体添彩新郑州

1931年,美国帝国大厦落成,铸就闪耀至今的纽约地标,被誉为美国永恒的象征和标志;1989年,香港中银大厦面世,被誉为中国银行的世界象征;1994年,东方明珠竣工,开启上海参与金融全球化进程的新时代,被视为中国经济崛起的旗帜……即便时光流转,这些城市的地标性建筑仍光彩夺目。

“为时代造地标,为中原造中心。”踏着中原经济区规划、建设节拍而来的美盛中心,从设计之初,就立下了“代言中原”的雄心壮志。

为了这一理想,美盛中心的设计规划曾十余次易稿,并最终放弃了价值高达10余亿元临街商铺的原始思路,在沿金水路寸土寸金的位置建设了占地23亩的商务花园广场,从而使美盛中心成为迄今为止郑州唯一带有超大花园的写字楼,一座会呼吸的鲜氧写商务综合体。

“这个花园广场以日本六本木的毛利庭院为蓝本打造,将成为金水大道上一个重要的景观节点,也将是背靠省政府之外,美盛中心的核心标志之一。”美盛置业董事长高重恒解释,“舍弃唾手可得的利益,而以城市公共建筑的要求规划,这是地标建筑应该拥有的胸怀和气度。”

符号化的打造是地标建筑的关键。美盛中心总建筑面积约13万平方米,建筑外观宛若“中国鼎”,以“中正大气、稳重厚实”的形象代言中原厚土文明。其中写字楼单体面积约8万平方米,在郑州市首屈一指。

“未来几年中,郑州写字楼市场的发展将会有非常好的前景,但有好的前景并不代表整个市场是一片看好。国际大都会对商务写字楼的需求无论从硬件还是软件,无一不苛求。”高重恒分析,随着国际知名企业的纷

纷进驻,对办公环境标准的提高,写字楼升级换代已势在必行,“物竞天择、优胜劣汰”的必然结果是,老式物业被淘汰,而酒店类高端综合物业取而代之成为未来商务地产新标杆”。

“酒店类高端综合物业将高端酒店与写字楼、会展甚至是商业中心合为一体,属于复合型商业地产,也是另一种城市综合体。”业内人士指出,这种形式的商务综合体包括了酒店、办公写字楼、购物中心、大型会议中心和娱乐空间等完善的设施,代表了商业地产的最高境界。

对这种城市商务综合体,美盛置业已经做出了极具前瞻性的探索,引进国际复合地产理念,找准了创新的基点。为顺应国际商务发展的趋势和要求,美盛中心在开发理念和规划设计上,借鉴了纽约、东京、香港等国际性大都市物业开发经验,采用了当今国际

公认最先进的复合地产运营模式,即集酒店、办公楼、购物、休闲、娱乐、公共空间于一体的综合性城市开发模式。

“这样的设计充分体现了当今国际顶级商务物业重要元素,让各种资源互相补充、相互依存,酒店可以借助地产项目完善的商业商务配套提升其价值,写字楼则可借助酒店优良的产品提升硬件和服务的质量与档次,从而实现财富的集聚效应和可持续性。”高重恒表示,虽然美盛中心还没有正式推出,但已经有不少国际组织、大企业、机构有意入驻美盛中心写字楼,并有多家实力型机构签订了意向性协议,“这也充分说明,郑州国际化顶级商务物业的稀缺和巨大潜力。”

业内人士表示,美盛中心的开发建设将为繁荣郑东新区、完善城市功能、提高城市品位,增添浓墨重彩的一笔。



引领投资 开启高端商务新时代

12月3日,郑州高端写字楼投资论坛暨美盛中心推介会将盛大举行,一场由美盛中心引发的投资热潮,正在酝酿发酵。

商业地产专家分析认为,近期股票熊市、基金走空、黄金波动,买住宅又限购又限贷,但是伴随着中原经济区、郑州都市区高速发展,国际化的资本、商流、物流蜂拥而来,商务平台需求旺盛,因此郑州写字楼的升值空间和回报率前景相当诱人,投资价值被广为看好。在通胀时代,写字楼有望扛起避险大旗,成为保值、增值的最佳渠道。选择美盛中心,应是明智之举。

虽然写字楼市场大势良好,但是投资却非常讲究门道。对于写字楼的选择,价格低不是决定性的因素,而投资回报率、竞争力强的写字楼才是唯一的选项。

在高重恒看来,“形象、效率、价值,是购买写字楼进行投资时需重点考虑的三要素。”实际上,美盛中心成功做到了将三者有机统一:

喜来登酒店、索菲特国际饭店、正方圆锦江国际酒店三家五星级酒店提供了高端形象配套;包含24小时精品复合书店、精品影院、文化艺术品展览与交易中心等在内新闻出版集团商厦为其带来了极好的商业配套;大堂是顶级写字楼的脸面,美盛中心的大堂挑高9.9米,按照五星级酒店的标准而进行设计,宽敞气派的雨篷、顶天立地四根大柱、旋转大门、一流的接待台、人口的门禁系统、客人的休息处等,既富丽堂皇,又充满文化气息;此外,美盛中心专门聘请国际性的文化艺术品公司进行文化配置。

效率由交通效率、时间效率、空间效率、商务配套效率、服务效率、节能效率等构成;美盛中心单层面积为3600平方米;配备专用写字楼电梯21部,平均每层不足200平方米就有一部电梯,电梯速度每秒3.5米/秒;8.4米的柱距、3.7米的层高,让其具备极高的空间利用率,同时,创新的空间设计能够满足目前及未来办公方式的新变化;节能性方面,美盛中心即将通过LEED认证,车库的灯为LED灯,空调、照明、电梯等方面都采用国际先进的节能产品;总投资近3000万元的智能化系统,为高效办公奠定科技基础。

“决定房地产价值的因素,第一是地段,第二是地段,第三还是地段”,这一经典理论众所周知。美盛中心位于金水路与农业东路交会处,西接郑东新区中央商务区,东连郑州新客站和郑开大道,是郑州地铁一号线经由的重点站,距离郑州新客站两公里,距离郑州第一大道(中州大道)3公里。CBD让城市商务聚集, CBD加强了中原与国内其他城市的联系,美盛中心力揽CBD、TBD两翼之核心,作为省政府门前的唯一商务综合体,拥有周边省级行政单位及CBD商圈的政商双核财富。

专家预测,美盛中心的租金在交房后三年内能达到8元/平方米/天,每月的租金预计在240元/平方米以上,比普通商铺的回租率高很多。在高重恒心中,未来,美盛中心将是金融企业、世界500强河南总部、上市公司总部、港台企业、新贵(创新或高科技)产业企业等领袖企业的聚集地,郑州将由此阔步迈入一个国际化的商务办公新时代。

高端配套 接轨国际商务新标准

一个城市商务形态的国际化,需要国际化的商务圈和商务物业等相关配套。站在世界高度来看全球教科书般的商务中心的出现,不难发现,无论是日本东京的六本木中心、美国纽约的洛克菲勒中心还是德国柏林的索尼中心,支撑其国际化发展的平台,无不与高档次国际化的完善商务配套密切相关。

专家表示,一个企业,若欲使自身的价值得到国际化提升,它的“出身背景”——企业所在地的区域氛围,将起到第一印象的直观作用。只有在国际化的城市,国际化的商务地带,国际化的建筑以及国际化的商务配套等多方面的综合作用下,才会促成微观企业的一种国际化升华。因此,高端的商务配套,是左右跨国公司考察选址之地的一块强大磁石。

“对国际商务人群而言,无论是商务旅行还是企业选址,高水准的酒店是其重要的考量条件之一。”高重恒解释说,高端酒店的进驻,可以全面丰富写字楼现有的商务形态,为写字楼综合体成为地标奠定更加坚实的基础。

对郑州而言,随着国际化服务理念的出现,郑州不缺乏酒店,缺乏的是国际性品牌大酒店。如今,在郑东新区,美盛

中心首家引进全球500强品牌喜来登酒店进行经营管理。对于美盛中心而言,引进喜来登酒店的意义并不仅仅在于郑州又多了一家五星级酒店,更是一种商务办公的高贵身份。

“在美盛中心办公的业主,除享受特有的优质服务外,还将享有接机、送客、室内保洁等专属酒店服务。”高重恒介绍说,他认为,作为一家世界知名的国际性酒店,美盛喜来登酒店的到来,将会带来高品质的服务及完善的设施,并在这座经济繁荣的商贸城市树立全新的五星级酒店标准,能够更进一步完善城市商务配套,提高城市商务市场的竞争力。

除了五星级酒店之外,停车场、商业、餐饮、多功能会议厅、同声翻译的大型会议室、各种VIP会议室、银行、接待、仓储等各个方面,美盛中心亦完全按照国际化的商务高端配套进行建造。

据介绍,美盛中心在产品设计上创造了诸多郑州之最:容纳千人的宴会精装大厅;配置低碳智能设备、网络架空地板等先进技术;地下三层公共大型停车场拥有1100多个停车位,停车智能化,能满足所有车辆的便捷停放,尽显世界一流商务形象;环保中央空调、健康新风系

统,带来舒适办公生活的同时,阐释高效、舒适、安全、节能的主题;顶级物业管理,360°贴心管家提供全方位服务;专为中国500强乃至世界500强在中原的企业总部提供超一流的商务空间……

此外,按照国际惯例,美盛置业特别邀请了国际水准的规划设计公司担纲规划、建筑、景观、室内外装修设计,并进行全过程的建筑品质把控,组成了一个由喜达屋酒店集团、全球著名专业管理公司等综合型的国际旗舰团队,不仅为美盛中心整体物业的开发设计、管理服务提供了国际先进水准的可靠保证,而且在开发海内外潜在客户资源,提升公司管理水平和团队素质起到了积极的作用。

业内专家认为,无论从地段、设施配套还是产品价值,美盛中心是最有条件创造国际化的商务平台。它的优越性和稀缺性体现在:它既在郑东新区(省级)中央行政区,又是唯一的商务综合体,具备了当今国际商务甲级写字楼对地段、市政配套、区域环境、交通等方面的标准要求,同时,也拥有当今国际商务最新理念——工作休闲边界模糊,可大大提高工作乐趣和效率的优势资源。