



居高铁 看世界 升龙广场5A甲级写字楼投资价值分析

限购令下写字楼成新宠

从2010年初开始,我国住宅市场就开始遭遇接踵而来的调控政策,“二套房首付由最初的3成提到不得低于6成,贷款利率加到1.1倍,三套房直接停贷”,这使得原本倾向于住宅市场的投资者购房成本增加,观望情绪渐浓。而就在2011年3月4日,郑州市“最强限购令”细则在千呼万唤中应声落地。

“郑州住宅限购令”的出台和实行斩断了住宅投资者的念想,对于外地投资者而言更是如此。而另一方面,央行2010年底至今连续加息,这似乎印证了不少人对于“通货膨胀压力越来越大”的预期。手头有闲散资金的人不免慌张起来,“资产如何保值增值”成为他们当下的头号问题。“不限购不限贷”以及“首付50%”的自身优势,都将使得商业地产受到越来越多投资者的喜爱和追捧。然而,商业地产中的商铺物业虽然回报周期短,但其投资门槛甚高,让许多人望而却步。相反,资金投入相对较低的写字楼投资则成为了楼市调控下最为引人瞩目的投资方向。与股票、期货等相比,写字楼更具稳定性和长效收益性,是投资者的不二选择。

再随之近年来,中原经济发展突飞猛进,特别是2011年中原经济区建设上升为国家战略,将会成为中原经济又一全新的增长极,一场逐鹿中原之风将再次卷起。郑州作为河南省会,中原之心,更是备受关注。一大批外来企业落户郑州,助推的不仅是中原经济区的发展,更推动了郑州写字楼市场的发展。

写字楼市场日渐升温

写字楼的多少、出租率和租售价格的高低代表一个城市、一个区域的经济活跃程度。就河南作为中国第一人口大省、全国经济总量第五,省会郑州又作为区域商贸及金融中心而言,与其它经济大省对比,郑州写字楼市场存在售价低,租金高的情况,可见郑州写字楼市场投资前景不可小觑。

2011年第三季度,北京、上海、广州、深圳和天津的写字楼市场竞争激烈,租售价格均环比上涨,呈现出供需两旺态势。随着国家房地产调控政策的不断深入,二、三线城市住宅市场将日益低迷,而写字楼市场却日渐升温。

国家调控政策实质只是对住宅市场的调控,本轮调控已经“见底”并“转向”,住宅的“去投资化”成为政策转向。未来像写字楼这种半实体、半虚拟的投资主体会逐渐成为投资者的新选择。住宅遇冷,城市发展需求增加,投资价值“洼地”,产品升级、住宅禁商五个方面,共同成就了写字楼发展的新机遇。

郑东高铁站前60万平方米商务综合体——升龙广场,正是在洞悉了郑东高铁商圈升级这一历史性进程的基础上,精准把握市场脉搏从容入市。在“时间就是成本、效率就是效益”的市场竞争中,升龙广场从规划之初就秉承“商业、商务零距离”的商务模式,为高铁商圈的商务需求者量身打造国际一流的5A甲级商务空间。

升龙广场居高铁商圈之核心

某投资者王先生表示:“经过多年的地产投资,已经有了相当可观的积蓄,以往都是投资住宅,但是现在住宅市场政策不稳定和市场起伏波动,投资住宅风险很大。这几年发现投资商业地产优势很多,收益上就高出住宅,升龙广场作为投资挺合适,对升龙广场我已关注很久了。”升龙广场,处于郑东高铁站前商圈核心区,仅离高铁站20米,以后的发展前景肯定不错,通货膨胀的时代,再加之这里不限购,投资这里的写字楼肯定能升值。

作为郑州、郑东高铁站前目前正在开发的升龙广场首批5A甲级写字楼,升龙广场已成为郑州大企业改善办公环境与投资客群的首选项目。首先,升龙广场立足高铁站前,具有极强的形象提升价值。其次,升龙广场作为升龙集团开发的60万平方米商务综合体项目,具有强大的品牌保障和升值保障。另外,升龙广场写字楼非常注重产品打造,100米海拔以及后期开发的150米超5A甲级写字楼足以成为高铁站前区域地标建筑;希尔顿国际酒店进驻;low-E玻璃幕墙、五星级10米挑高奢华商务大堂、4.2米罕见层高、室内无柱设计、空间开阔通透;5部超高速品牌电梯,4329席停车位,足以保证企业办公的形象和档次。随着地铁1号线、5号线;郑州—开封城际轻轨的开通,再加之2012年初亚洲最大火车站的全线运营,升龙广场将成为2-4小时京、广、徐、兰商务圈的商务核心。升龙广场携商业地产强劲东风,借郑东高铁急速大势,为郑东新区注入新的商务力量,成为郑州未来,现代化商务的新起点。

八大价值领跑高铁商圈繁华



升龙广场以无与伦比的八大价值,影响世界的高铁站前商务综合体,领航郑州商务巅峰,引领城市国际未来。升龙广场首批5A甲级写字楼于2011年5月入市,11月开始正式推广,在短短的二十多天推广时间内就已经积累意向客户近千名,12月10日开始认筹,认筹当天办卡300余张。

◇品牌价值:
中国·专业城市运营商——升龙巅峰之作

上海升龙集团创立于2000年,已形成商务办公、星级酒店、高档住宅、旗舰商业、酒店公寓、购物广场、旅游地产七大产业业态,成为专业城市运营商。升龙集团11年,20余座城市建筑精品,3600万平方米累积开发量,闻名全国的综合实力巨擘。以城市尖峰商务综合体建设开发,成为誉满商界的中国城市运营商第一品牌。在香港、上海、福州、厦门、武汉、昆明、太原、郑州等中心城市,升龙集团的名声常常与城市繁华紧密的联系在一起。升龙写字楼都是当地城市顶级商务办公的巅峰之作。

◇形象价值:
郑东高铁站前地标群 地位至高无上

升龙广场,缔造郑州目前绝无仅有的超高层地标建筑群,2栋150米高的超5A甲级写字楼,2栋100米高的5A甲级写字楼,2栋80米高的酒店式公寓,堪称郑东高铁站前商务综合体地标群,奢华精装10米挑高大堂,尽显非凡气度。入驻的公司,有形象,有面子。

◇地段价值:
绝对的郑东高铁商圈中心

在东风东路与商鼎路交汇处,从3600年前的商朝到升龙广场,升龙广场傲立在郑州市规划最科学、商务最前沿、发展最迅速的郑东高铁站商圈绝对中心。众所周知,作为经验丰厚的写字楼投资者来说,地段和长期稳定收益永远是物业投资的定律,地段才是可以期许和兑现未来价值的第一要素。据郑州规划显示,郑东高铁站前的升龙广场,是郑东高铁商圈稀有的整体规划和整体开发的郑州国际商务综合体。这个快速不断被投资者追捧的核心区域,到底深藏着什么样的魅力和未来价值想象空间?

据数据统计,郑州写字楼供应量本身就不足,伴随着郑州打造国际商务中心的国家战略实施,郑州现有的商务中心扩容在即。升龙广场紧邻CBD,区域位置十分优越,交通便捷,驱车5分钟到达CBD,10分钟进入市中心,多达10余条公交线路由项目附近经过,地铁1号线、5号线相伴左右,随着城际轻轨的投入使用,放眼1小时省内商务圈骤然形成。郑东高铁商圈未来

势必聚集大量国内外高端客户,升龙广场,将成为郑东更全面的高端商务配套。按照经济规律,由于高铁的辐射力与凝聚力,以高铁客运站为圆心,以1.5公里为半径的区域势必成为区域经济中心。升龙广场地理位置天赋中心,占据高铁站前广场,扼守高铁站出口,承载了高铁站商圈发展的希望,升值潜力自不可言。

升龙广场不仅地段处于郑东新区绝对核心地段,更重要的是,对城市精华资源的稀缺占有,使它具备着对城市消费力的最强号召力,当之无愧地成为城市中心。并以最前沿的现代综合体,衔接国际商务时代。

◇配套价值:
60万平方米城市综合体 星级酒店配套

一个成功的城市综合体,之所以具备改变一座城市商业版图的实力,除有体量的原因外,还要有合理的规划和丰富的业态设置。升龙广场总建筑面积约60万平方米,涵盖旗舰商业、星级酒店、5A甲级写字楼及酒店式公寓等多种业态,集购物、餐饮、文化、娱乐、商务、休闲为一体,为商务领袖提供现代商务接待,轻松享受一流商务配套服务,形成三分钟一站式顶级商务区,是目前在国内属于绝对领先地位的国际化城市综合体。

◇交通价值:
双高铁、双地铁十字交汇 多城市动脉

高效商务首选城市高铁、地铁。四通八达的三维立体化交通网络,强力辐射周边各大区域。2012年初,郑东新客站将正式投入运营,建成后每天可以发送旅客6.5万人次,乘客从新东站下车可以实现零换乘,不出站就可以转乘高铁、城际轻轨、地铁、公交、客车,畅通全城乃至全国的交通枢纽,进而带动中原强力走进高铁经济时代,为中原高铁商务代言。

◇联盟价值:
五星级希尔顿酒店 国际级辉映郑东

升龙集团以运营都市综合体而闻名于世,以整合国际优势资源为其所用是其一贯的招商态度,长期联盟商家签约沃尔玛、必胜客、希尔顿酒店、升龙影院等上百家国际国内一线大牌。升龙广场与享誉世界的五星级希尔顿酒店签订战略合作协议,升龙大品牌的影响力又一次彰显,改变的不仅是郑东的商务酒店格局,还将改变郑东居民的消费习惯,郑东繁华呈现即将成为现实。

◇产品价值:
产品配置同步世界一流标准

升龙广场大堂10米挑高,标准层4.2米罕见层高,100~1100平方米自由分割,风格简洁利落,格局大气开阔,完美彰显大企业集团的形象与气度。优质Low-E玻璃幕墙,5部顶尖国际水准电梯,领先智能空调系统,世界领先的停车管理系统,为领袖企业全方位护航。

◇升值价值:
世界级写字楼首批仅160席
资产与时飙升

目前,升龙广场正在快速建设中,而仅在升龙集团的品牌感召中,就已经对市场产生了巨大影响力,升龙广场知名度迅速飙升,吸引了社会各界的普遍关注。

以升龙集团在郑州运营的首个项目——曼哈顿广场为例,曼哈顿广场通过与希尔顿酒店、肯德基、必胜客、沃尔玛、国美电器、赛博数码、奥斯卡影城等国际、国内一线品牌成功签约,知名品牌的引进,成功打造了繁华商业中心,大幅提升了该区域的核心竞争力。

曼哈顿广场招商的成功,让郑州市民对全新升级的升龙广场不由得充满期待。如今,升龙广场已与享誉世界的五星级希尔顿酒店等商家成功签约,通过强强联合,共同打造国际级都市综合体,影响高铁站商圈,提升郑州商业、商务、酒店服务新标准。

从市场需求看,郑州缺乏真正意义上的高端写字楼,如郑州某五星酒店的写字楼租金租到4元/平方米/天,租金回报相当可观;从内部价值看,升龙广场旗舰商业中心、星级酒店铸造财富新磁场;从外部规划看,2012年郑东高铁、地铁、客运即将拉通,全面推进升龙广场写字楼价值的提升。而普通住宅限购令更使投资资金转向写字楼等商业领域,高档写字楼最为稀缺,升值潜力无限。

黄晓娟

