

楼宇经济迎来“铂金时代”

本报记者 李莉

在普通人眼中,它们只是一幢幢鳞次栉比、扮靓城市空间的高楼,在投资者眼中,它们更是一座座有着显著财富聚集效应的、富饶的“城市金矿”。

伴随着全球经济一体化的经济大势和我国城市化进程的持续加速、区域经济的快速发展、城市服务功能的全面提升,作为中国城市经济发展中涌现出来的一种新型经济形态,以商务、商业为主要功能载体的“楼宇经济”正在异军突起,并日益发展成为中国城市经济中最具活力、最具成长性、最具价值、最具前景的物业形态。

如今,在宏观调控政策不见松动、中国房地产行业进入深度转型期的当下,楼宇经济的优势和价值越发凸显,正发展成为与住宅地产比肩而立且发展势头和前景更加迅猛的房地产价值高地。

市场

楼宇经济拔节向上

2011年至今,从一线城市到二线省会城市,在商铺热销之后,写字楼又在房地产领域掀起了新一轮投资高潮,尤其是许多一线城市,价格的节节攀升亦无法阻挡住商务写字楼市场供不应求的现实。

毫无疑问,这股席卷全国的写字楼投资热大潮背后,是楼宇经济的全面发力。

何谓楼宇经济?一言以蔽之,它是以商务楼、功能性板块和区域性设施为主要载体,以开发、出租楼宇引进各种企业,从而引进税源,带动区域经济发展为目的,以体现集约型、高密度为特点的一种经济形态。

作为近年来中国城市经济发展中涌现的一种新型经济形态,楼宇经济这一概念的提出和实践首先出现在深圳和上海,早在2003年,楼宇经济就已成为成就上海浦东新区“国际金融中心”地位的重要力量。金茂大厦、中银大厦、汇丰大厦……这些现代化高楼不仅以颇具创意的设计成为繁华上海滩的新景观,更以其巨大的“吸金”容量,成为浦东经济舰队中的一艘艘巨轮。其中,88层的金茂大厦,堪称“楼宇经济”的成功典范,其12万平方米的智能化写字楼最高日租金达每平方米1.5美元,出租率更是超过了90%。

最近几年,楼宇经济的热潮正从沿海城市向内陆渐次蔓延,日益成为城市发展动力引擎。如今,中原经济区建设如火如荼,我省也提出了新型城镇化的发展道路,郑州定位于做大主城膨胀县城实现城乡一体,楼宇经济在中原经济中发挥的作用毋庸置疑。未来,越来越多的楼宇经济将给城市发展提供更多的活力与创新。

利好

商务写字楼迎发展良机

发展大势顺风水之外,政策环境和市场环境亦在为楼宇经济的繁荣助力。

去年至今,房地产市场经历了一系列的调控,市场走向仁者见仁智者见智,而商务地产、商业地产则以压倒性优势,成为大多数企业及投资商眼中一片光明前景可以预见的新蓝海。

“住宅产业的黄金十年已经过去,如今的投资热点就是商务地产和商业地产。”对地产市场的走势,河南财经政法大学房地产经济研究所所长李晓峰一语中的。他认为,一方面,目前国家宏观调控政策实际上是住宅调控政策,主要是针对住宅市场去投资化,对写字楼并没有限制,这使得后者正好享受着调控带来的“剪刀差”的利好一面,从而也使得商业地产、商务地产迎来黄金发展机遇;另一方面,从市场需求方面看,地方政府对住宅禁商政策的出台,使得更多的中小企业转向写字楼办公,为商务写字楼市场带来了更多的现实需求。

权威调查显示,中国用于住宅的投资超过70%,用于写字楼的不到12%。基于此,李晓峰认为,“商务写字楼显然是一片价值洼地,成熟的市场写字楼的价格不可能比住宅低,写字楼的租金价格也必然会在住宅市场之上。”

市场也用数据给予了证明:2011年,郑州商业用房和写字楼分别供应107.45万平方米和93.5万平方米,同比涨幅分别为28.59%和19.40%,而销售均价(单价)则双双破万,一举达到14656元和10872.67元。步入2012年,二七区“楼宇经济”持续发力,郑东新区“高铁商务区”借势入市,以上数据还有持续加大的趋势。

优势

商务楼宇铸就城市金矿

占地少、无污染、效益好,能很快聚集一大批业态先进的企业和机构,楼宇经济被形象地喻为“立起来的开发区”。那么,一栋栋商务、商业楼宇,究竟蕴藏着多大的经济能量?

专家介绍,商务楼宇就像一个磁场,吸引着大量的商品流、贸易流、信息流、资金流、人才流,形成显著的财富聚集效应,也使得楼宇经济发展具有高产出、集约利用土地、集约功能强、科技含量高的特点。

“楼宇经济的崛起是现代服务业集聚和辐射的必然结果,现代服务业、知识经济的发展,为楼宇经济发展提出大量需求。”河南财经政法大学城市发展研究中心主任刘社教授表示,从城市发展的角度来讲,楼宇经济是政府规划引导与开发者的经营理念相结合的产物,发展楼宇经济有利于拓宽城区发展空间,培育新的经济增长点;有利于促进现代服务业发展,加快经济结构调整;有利于改善投资环境,提升城市的品位和档次。

她表示,支撑楼宇经济的产业非常广泛,但主要是现代服务业。如金融业、各种咨询业、广告策划、影视制作、网络公司、律师事务所、会计师事务所、咨询中介公司、高科技企业、旅游服务企业、房地产开发企业、旅游服务企业、交通通讯企业等国内外各类企业、公司。

“一座座高端楼宇不但能营造出现代化城市氛围,更可成为一座座富饶的城市金矿。”在刘社眼中,随着郑州市“两核六城十组团”规划的实施及地铁的优势,将更加促进郑州商业的繁荣,而顺应城市新经济发展诞生的金融法律、商业咨询、高端物流、文化创意等新经济企业蓬勃崛起,则使得大量写字楼办公需求应运而生,楼宇经济时代将全面来临。

未来

楼宇经济盛放南城

伴随着中原经济区写进国家战略,郑州都市区建设全面发力,商都郑州在3600多年之后迎来了新的历史纪元。

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文化名城。

如此发展战略,显然将为郑州楼宇经济的全面腾飞插上双翼。而作为发展楼宇经济的强力推手,热情高涨的开发商也在纷纷抢滩。

在此过程中,相比之下,定位为“总部经济、商贸物流业、现代服务业集聚区、生态、文化、休闲、旅游产业集聚区”的二七新城组团似乎更受各方青睐,在二七新城规划出台前后,以二七新城为核心区域的郑州南区,吸引了包括亚新、中联创、建业泰宏、德润、万达、亚星、升龙等知名开发商的集体入驻,以楼宇经济掘金“未来郑州第二个CBD”。

有前瞻眼光者已然收益良多。得益于郑州南城的快速崛起,二七新城建设的发展大势,提前布局的亚新橄榄城已恢弘呈现,其占地40亩的都市广场项目更成为领衔南城楼宇经济的标杆。这座由3万平方米封闭式商业中心、1.8万平方米开放式商业步行街、3.6万平方米三栋具有“甲级”标准的创意复式写字楼及双层地下停车场组成的城市综合体,目前已有世纪联华超市、中华影业、黄金时代澳瑞特健身会所、五星电器成功签约入驻,百顺美美KTV、屈臣士、汉拿山等知名品牌正在合作洽谈中,走在了南区楼宇经济的最前沿。



SILENUS EAGLE
NAPA VALLEY

赛鹰葡萄酒

100%原产地生产、100%原装进口、100%纳帕技艺



荣获2012年美国最大规模葡萄酒大赛双金桂冠

2012国际顶级私人物品展
(5月25日-27日裕达国贸8楼C4展位) 恭迎品鉴赛鹰奢华魅力!

出品方: 美国赛利诺斯葡萄酒庄园
运营商: 美景集团·裕润贸易
品鉴地址: 纳帕酒乡 郑州市花园路与东风路交会处
全国服务热线: 400 669 1778
网址: www.silenuswines.com

奢华 只是本色的绽放

赛鹰葡萄酒来自世界酒谷,美国纳帕,美国白宫国宴用酒一脉传承的品质,天生优越,何须高调张扬,跟随赛鹰舞步,绽放真我本色。



【最好的品种】

世人公认纳帕谷拥有世界最好的葡萄品种,1864年,葡萄根瘤蚜虫灾害席卷欧洲,正是通过嫁接纳帕的葡萄树,欧洲的葡萄种植才绝处逢生。

【完美的产区】

纳帕谷全年气候温和,光照充足,早晚温差大,雨量较少,生长的葡萄品质浓郁、奔放、成熟度佳。

【有机的培育】

每一株葡萄树都坚持有机栽培,拒绝化学肥料,以确保葡萄富含更多的营养物质。

【纯手工采摘】

坚持纯手工采摘,确保每一粒葡萄的成熟度、新鲜度及颗粒完整。

【精心的陈酿】

在灌装之前赛鹰葡萄酒将使用新、旧橡木桶交替陈酿,赋予酒体更丰富的层次感,风格更加细腻平衡。