

高铁楼宇经济: 引领郑东下一个辉煌

本报记者 赵羲

这里是未来京广、徐兰两大高铁交会之处,石武客专郑州至武汉段将于9月底开通运营,郑州至北京段将于年底开通运营,预计到2020年客流量达到近4000万人次。

这里将成为国内屈指可数的交通枢纽,聚集了6种公共交通工具,既有高铁、地铁、轻轨,也有长途客运、公交车、出租车。

这里也是整个郑州高端写字楼新增量最为集中的区域,在高铁站5分钟交通圈内,包括绿地、升龙、正商、雅宝等20多家房产巨头同时布局了大型城市综合体,5A级写字楼密布。

这里将成为人气聚拢之地,待京石、石武高铁开通后,高铁将连接起中国的七个千万级人口的大都市:香港、深圳、广州、长沙、武汉、郑州、北京。

毋庸置疑,这里也是一个财富聚拢之地。来往不断的高端商旅人士将使这里积蓄财富力量,总部经济所蕴含的巨大商机和能量,将在这里得到证明。

这里就是郑东新客站。

近几年才在郑州开始迅速发展的楼宇经济即写字楼经济,如今已经成为拉动产业发展的亮点之一。郑州的经济爆发力,或将因郑东高铁写字楼的集群面市,在未来一两年内强势凸显。作为写字楼经济的核心区域——郑东高铁商圈,将会引领郑东的下一个辉煌时代。

新热点

写字楼经济成新宠

于一座城市而言,其经济总量以及未来发展空间决定了写字楼经济的发展总量和空间,而反过来,写字楼经济的发展,也会在一定程度上推动城市的总体发展。随着中国城市的发展与产业结构的升级调整,写字楼经济在城市经济中所占比重将越来越大,写字楼在城市中的地位与作用也将越来越大。

郑州的写字楼经济起步可谓迟缓,业内专家指出,到1997年~1998年期间,以未来大厦、裕达国贸的开发为标志,郑州的高端写字楼才刚刚出现,而且往往体量不大,属于稀有产品。

然而,写字楼经济在郑州起步虽晚,发展节奏却在急行。先是郑东新区开工建设,郑州的写字楼经济开始并

喷,这一热度尚未过去,以郑东新客站为中心的写字楼建设又掀起了一股新热潮,而且远超郑州市其他地区。

据商业地产市场研究部数据显示,今年1~4月,郑州市共有596套办公用房获准预售,累计建筑面积约9.15万平方米;写字楼销售1028套,累计销售面积13.44万平方米,供需比达1:1.47,写字楼市场呈供不应求状况。于是有专家直言:“在住宅市场面临拐点时,郑州的写字楼正在实现跨越式发展。”

置之于全国背景下,这一市场状况并不令人惊讶。在国家对房地产市场严格调控之时,商品房市场往往哀声一片,而商业地产则由于不处于调控中心获得了投资者的更多青睐。近日,著名经济学家郎咸平就指出,由于政府调

控,许多人只能将投资热情放在商业地产上,这就造成了写字楼的红火市场。

美盛置业执行董事、地产业实战专家高重恒日前接受采访时表示,从河南省的经济总量以及郑州市在河南省的首位度来看,郑州目前写字楼的发展还远远不够。根据多年的经验预测,郑州市写字楼至少还需要1000万平方米的供应量才能够满足需求。

据不完全统计,未来两年内,郑州写字楼将有几十个项目,500多万平方米的供应量入市。这其中,以高铁站为中心的周边写字楼为主要部分。有人指出,虽然现在写字楼市场如火如荼,可很快也将迎来白热化的竞争,商战不可避免,如何打造核心竞争力将是许多房产商的难题所在。

新枢纽

行业集聚效应凸显

商业地产最具竞争力的是什么?地段。正是得天独厚的区位优势,奠定了郑东新客站区域写字楼经济大热的基础。据实地统计,在郑东新客站几分钟的车程之内,已经有不下20个写字楼项目正在拔地而起。

集群效应正在发酵。这一效应产生的根本原因就在于高铁站的枢纽作用。

河南省商业经济学会常务副会长宋向清接受媒体采访时表示,郑州是一座火车拉来的城市,现在郑东新客站将成为郑州新的交通枢纽,在这个区域内,不仅有高速铁路和高速公路,还有公交、城际铁路、地铁(轻轨)、出租车等多种交通工具。这种独特的交通枢纽的区位优势,使其成了标准的“商业孵化器”,这里很快会成为郑州市重要的物流商业中心。

郑东新客站位于郑东新区CBD中心东南约3公里处,金水东路与商都路(郑汴路)之间,新107国道两侧,距郑州火车站11公里,距新郑国际机场约30公里。

郑东新客站作为亚洲最大的高铁站,位于未来京广、徐兰两大高铁双十字交会之处,总面积近41.2万平方米,总投资达到89亿元人民币,将形成具有口岸功能的大型综合交通枢纽,是全国重要的区域性铁路客运枢纽,也是中部当前建设占地最大、建筑面积最多、接轨功能最为齐全的一个特大型综合交通枢纽。

届时,将以郑州为圆心,三小时之内即可直达河北、山东、山西、陕西、甘肃、湖北、湖南、江西、安徽、浙江等周边10省,还可以到达北京、上海、天津、重庆4个直辖市,三小时经济生活圈即将

形成。而且按照规划,郑东新客站建成通车后,2020年全年预期客流量为3978万人次。

而且,俯瞰郑州市地图,会发现郑东新客站不仅处于市区东扩的中心区,向东、向南、向北则有大片在开发和待开发区域,同时,向西背靠现有郑州城区、郑东新区CBD建成区等,地域广阔且潜力无限。

时速可达350公里的高速列车,不但使人们能够享受到舒适、便捷的铁路运输服务,相关地区区域一体化趋势也在加快。高速铁路不仅通过较高的上座率实现了自身收益,更重要的是实现了对区域经济的拉动效应。纵观国内的京沪、武广、福厦等高铁,都形成了新兴商圈,相信郑州也将出现这一局面,而此区域房价的上扬也将成为应有之义。

新中心

高铁写字楼风景独好

在河南财经政法大学教授刘社看来,老郑州火车站商圈已经不再具备发展高端商务的空间和潜能,作为以高铁为核心的综合交通枢纽,郑东新客站将成为郑州乃至整个河南的经济发展引擎。

与此相类,有人预见,随着郑东高铁写字楼的整体入市,郑州这座城市的商务商业潜能,将极大限度迸发,向商贸中心城市进一步迈进。

近年来,郑东高铁站附近内各大城市综合体项目陆续开工,国内外名企为提高企业办公效率以及企业形象都已经进行或计划进行“迁都”计划,目标就是郑东高铁站前。高铁时代来

袭,给老百姓带来的是更高层次的购房需求,同时,更给高端商务带来更多的财富商机。未来在这个圈子里,将聚集众多对于办公、商业休闲、居住需求的人们。

“与顶尖跨国企业齐肩”,这是郑东高铁商圈内绿地之窗的一个宣传语。就在其奠基之后不久,泰国正大集团宣布入驻绿地之窗。该企业负责人称,这个集餐饮、零售、娱乐、超市、影院于一体,面积高达4万平方米的“正大生活馆”的入驻,正是看中了中原经济区建设所蕴藏的无限商机和郑东新区高铁客运站的核心区位,也是对绿地之窗未来商业氛围的充分认可。

写字楼投资风险较小也是人们对其认可的重要因素,业内人士指出,写字楼的投资退出渠道最多样化。首先,郑东聚集了大量商务资源,中小企业将扎堆入驻成为共识,这个区域的租金回报将处于稳步上升通道;其次,投资者对写字楼的热情十分高涨,如今,人们对住宅的投资瞻前顾后,写字楼的优势也更为凸显。

业内人士称,区位优势、商务经济环境、产业经济汇集、特色成熟商业配套成为总部经济的形成铁律。目前,郑东高铁站已经具备这些条件,也将向总部经济大本营迈进,高铁写字楼的集群出现正是应这一前景而来。

新动向

高铁经济拉升楼价

业内人士指出,“高铁经济”是泛指依托高速铁路的综合优势,促使资本、技术、人力等生产要素,以及消费群体、消费资料等消费要素,在高速铁路沿线站点实现优化配置和集聚发展的一种新型经济形态。

高铁的建设将促进城市之间的经济联系和优势互补,有利于区域内资本、技术、人力资源的快速流动,从而使城市群间人流、物流效率与质量将大幅度提高,拉动沿线经济和城市群的区域联系,带动相互间的经济发展。而这种快速发展,也将不可避免地使当地房价迅速上扬。

从目前北京、上海、深圳、广州等一线城市的高铁经济圈发展来看,高铁核心经济圈所产生的“高铁带动效应”,都在当地形成了高端产业经济带。有专业人士预测,高铁更大的影响则是对沿线产业和城市规划的重新布局。以武汉为例,武汉的高铁客运新火车站位于杨春湖,该地一夜之间成为城市三大中心之一。据此,有人称郑东新客站将成为城市第三极。

在中国城市竞争力研究会刚刚发布的榜单中,郑州在最具开发潜力的城市中排第三位,其上榜理由是地理位置独特、潜能丰富、国家扶持力度大、政策

支撑优势明显、投资者关注度高。这其中,郑东新客站的即将落成居功不小。

而上述理由,也将是促成郑州房地产市场发展的重要推动力。甚至有人称,在住宅限购前提下,商业地产价格攀升200%~300%,也是情理之中的。而可以眼见的则是,不少内地二三线城市的楼价,近年均有不同程度的上升,往往正是拜“高铁经济”刺激所赐。

可以预见,在不久的将来,郑东新客站就将将以独有的区域地位和无可估量的发展前景,领跑中原经济区,开启高铁时代新篇章,引领郑州地产走向一个新的高度。

相关链接

郑东高铁站周边写字楼代表作



A. 绿地高铁商业联盟

围绕郑东新区站布局的四个大型城市综合体项目——绿地中心、绿地之窗、绿地·原盛国际、绿地新都会,共同组成了一个绿地高铁商业联盟。这四个项目总体量约200万平方米。

其中,绿地之窗与高铁站保持50米最佳距离,近50万平方米商务综合体,集各种类型写字楼、星级酒店、餐饮、购物、休闲娱乐等为一体。



B. 升龙广场

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,提供一个将甲级写字楼、星级酒店、旗舰商业、酒店式公寓等城市功能高度集成的空间,各种功能和业态以黄金比例配比,形成一个互为支持、互为补充的价值综合体。



C. 雅宝东方国际广场

东方国际广场是河南雅宝地产有限公司开发的集高尚精品住宅、旗舰商务写字楼、璀璨商业街于一体的生态型都市综合体,项目位于金水东路与东风东路交汇处,东临郑东“长安街”美誉之称的金水路黄金干道,与CBD商务中心、CGD政务中心、龙子湖大学城、新客站相互辉映,地铁1号线直达,高铁站近在咫尺,举步即至。



D. 建正东方中心

建正东方中心项目位于高铁站南,坐拥高铁商务核心区,是由4栋百米地标式建筑组成,27万平方米超大规模旗舰商务群。项目从建筑规划到景观设计,到精品品质细节的提升,再到物业管理的软性服务等各方面高标准、严要求,精益求精。同时结合项目自身特点,深度融合数千年中原历史文明的积淀,提炼出新时代下代表“中原精神”的六大核心内涵:大气、厚重、友善、卓越、务实、勤勉,形成了极具中原气质内涵,比肩国际标准的精装商务集群。

楼市快讯

《女婿驾到》河南艺术中心上演

本报讯(记者 任志伟)7月28日晚7点30分,由郑州市文化体制改革和发展办公室主办,河南汇艺置业有限公司文化产业大厦承办的都市清凉幽默精品喜剧《女婿驾到》在河南艺术中心上演。《女婿驾到》带给现场观众不断欢笑的同时,也让大家感受到河南汇艺置业对文化的孜孜追求和传承。

据悉,《女婿驾到》上演当日上午,文化产业大厦举行了盛大的开盘选房活动,首次开盘,文化产业大厦推出150~2100平方米

的多个楼层,开盘当天汇艺置业还推出了“开盘日6%的购房优惠”,一经推出,备受青睐,开盘即成交2亿元,王者风范尽显。

汇艺置业负责人表示,作为中原首家高端商务综合体,文化产业大厦集5A甲级写字楼、五星酒店、主题剧院、高端商业于一体,从建筑细节上去契合文化的内涵;另一方面,承办《女婿驾到》这样的舞台剧,只是开始,时刻接受文化的熏陶,让企业的文化气质由内而外。

“SMART生活馆”即将步入郑州百姓家

本报讯(记者 杨秀娜)7月28日,“2012中国·郑州物联网创新应用论坛”在郑州市弘润华夏大酒店启幕。本次论坛以“智慧生活惠及民生”为主题。论坛备受瞩目的一大亮点是主办方面向公众展示的“SMART生活馆”。

据悉,依托物联网技术,集成高科技智能产品,以“智慧生活就在身边”为理念,物联天下物联网第一

用平台精力打造的“SMART生活馆”将为城市居民认知、享受智能生活提供实景体验。在倡导“绿色低碳生活”的同时物联天下也希望通过这种高科技智能产品与民众零距离接触的形式来推动物联网技术、产品的民生应用,探索出一条产业化发展的新路。主办方表示,以城市为中心,以社区为基点,今年将在全国多个城市的生活小区建立两百多家。