

引领郑州写字楼升级换代 高铁商务区 投资正当时

本报记者 李莉

对于中原楼市,今年,堪称是属于高品质写字楼的时代。

从最初“一个屋子,几张桌子”商住一体混合办公,到普通型商务写字楼备受青睐,再到5A级、甲级写字楼风起云涌……经济的发展,让郑州的写字楼随着时光的脚步前行,呈现出不同的软硬件标准与时代商务特征。如今,写字楼进入高铁商务时代,商务标准被不断刷新,郑州写字楼迎来再次“升级换代”的新阶段。

对于置业者,这个盛夏,堪称投资写字楼的最好时机。

高铁商圈数十个甲级写字楼集中放量,价格竞争愈演愈烈,部分写字楼价格甚至低于本区域的住宅价格,超高性价比优势之下蕴含巨大投资空间。

新生代 高铁商务时代全面开启

“江山代有才人出,各领风骚数百年”,郑州写字楼的发展进化史堪当此句。

以写字楼为中心聚集的现代产业集群是城市发展的动力源,也是现代化城市最具活力和生命力的部分,从某种意义上说,写字楼的开发水平代表着一个城市发展的水平。如若寻找郑州经济繁荣的具象化标识,写字楼的发展进化史可为其一。

回顾郑州写字楼的发展历程,不可否认,其发展水平与当时的经济发展水平正相关。

从最初简单的办公场地,到普通型商务写字楼、综合型商务写字楼,再到现今甲级、超甲级写字楼,写字楼的硬件配套设施在不断提升,功能上也朝着智能化不断迈进,应该说,写字楼的发展是一场由市场需求引发市场细分而形成的进化过程。

上世纪90年代中期,随着第三产业的发展,郑州出现写字楼雏形,这一阶段的写字楼主要聚集地以紫荆山路沿线分布,并延展至花园路、经三路沿线,但是这部分写字楼只能满足办公的最原始需求,多数都是商住两用,大部分为住宅套型,项目本身缺乏相应的办公配套,目前已经不能满足入住企业的基本需求。随后,裕达国贸、思达数码大厦、未来大厦、广汇大厦等一批专业写字楼出现,活跃了郑州市写字楼市场。

郑东新区的规划建设,使郑州的写字楼发展进入了新的历史阶段,写字楼发展逐步成熟并出现分化,绿地之窗、建业总部港、千玺广场等高端写字楼项目开始出现,写字楼价格节节攀高。但作为郑东新区建设的起步区,CBD内环建筑多为商住一体,纯写字楼只有外环三十栋,远不能容纳省内外企业需求,在设计上也有很多弊端,如:大堂较小,配置都相对较低,停车位也较少,目前停车难、吃饭难的局面较为突出。

在CBD项目同期销售时,以省政府为核心衍生出了优化于CBD的CGD中央商务区,虽然该区域写字楼价格高于CBD,但是CGD以行政事业单位和国企为主,只有为数不多的几个商务办公楼项目,商务办公并没有形成集群地。

亚洲最大高铁站、大型综合交通枢纽郑州新东站的规划建设,让郑州写字楼进入高铁商务时代。2011年至今,围绕在郑州新东站周边,在3公里半径的半径内,亚新广场等20多个国际5A甲级写字楼“齐头并进”,形成郑州写字楼最具规模效应的板块。

更为重要的是,高铁区域的写字楼不仅在规划数量远超出CBD的数量,商务交往承载力远远高于CBD,在品质上也堪称郑州之最。

新标准 品质升级成就“国际范”

当中原经济区、国内首个航空经济实验区等国家战略相继袭来,当京广高铁全线贯通,全国高铁枢纽中心的位置花落郑州,毫无疑问,郑州区域经济已迎来了大发展的时期。

如今,世界500强、全国领袖型房企以前所未有的默契,集体将目光投向这片热土,他们的进驻使得郑州对高档写字楼的需求与日俱增,也直接推动写字楼产品品质全面升级。

在商务国际化的作用下,企业对多功效性办公场所的需求也日趋迫切,而今,如高速电梯、3.6米以上的层高、双层挑高大堂等,这些前些年写字楼的豪华配置,当下已经成为大多数写字楼必须达到的标配。如高铁站前、绿地之上5A甲级生态写字楼亚新广场就拥有13.8米的挑高、1500平方米的精装着华大堂,4.0米的气度层高,26部高速进口电梯,全面驱动高效率办公。

实际上,就在高铁商圈,愈来愈多写字楼以国际化的视野进行规划设计,集高品质、时尚元素、高智能化、多功能配套于一体,全新的写字楼标准正在趋于形成。国际水平的硬件设施,堪为新标准之

新市场 经济发展驱动需求爆发

大批高品质写字楼集中上市,让郑州楼市进入了“写字楼时代”,白热化的市场竞争也随之而来。

随着郑州高铁片区的集中发力,加之龙湖片区、二七新城片区写字楼的供应,一时间,郑州写字楼市场供过于求,前景堪忧的议论甚嚣尘上。

但记者深入采访发现,不少业内人士认为,尽管从写字楼存量上来说,处于一个相对饱和状态,但“定位准确、规划合理、招商得力、管理先进”的写字楼还严重不足。

“城市发展规划、城市发展层次的提升,决定了写字楼的发展空间。城市层次越高,写字楼的需求越旺盛。”河南财经政法大学房地产经济研究所所长李晓峰分析说,当前中原经济区处于承接产业转移的重要黄金期,主要承接珠三角、长三角的产业转移,高铁时代到来后,以郑州为核心的“2小时经济圈”已经扩容,郑州与北上广等发达城市的对接更加高效和畅通,郑州喊了多年的总部经济,也将借助高铁快速推进。

他明确表示:“随着城市的发展层次越来越高,对于写字楼这种收益型物业、高端物业需求会有一种爆发式的增长过程,而郑州作为一个省会城市,作为中原

首。有资料显示,甲级5A标准要求电梯等候时间不超过40秒,而位于高铁商务区的建正东方中心主楼所配置电梯从15层进行高低分区,高区电梯额定速度3.5米/秒,低区电梯额定速度2.5米/秒,运行不足30秒。更值得关注的是,面对传统商圈写字楼备受诟病的“车位紧缺”弊端,高铁商务区车位配比都按照甲级5A标准所要求的“每150~200平方米配置一个停车位”,更有一些项目车位配比达到1:120以上。

更为人性舒适的内部环境,让商务办公轻松惬意。亚新广场除了私享道路围合而成的独立商务区外,更拥有高达15000平方米绿地公园,以其低密度的办公空间、花园式的办公环境、自由交流的共享区域,写就高品质写字楼的人性化办公新标准。

更高水平的智能化,让5A成为“标配”。所谓5A,是指智能化5A,包括OA(办公自动化系统)、CA(通讯自动化系统)、FA(消防自动化系统)、SA(安保自动化系统)、BA(楼宇自动控制系统),而建正东方中心的智能化配套包括信息发布系统、设备管理群控系统、公共安全系统、

经济区的核心增长极,对写字楼的大量需求是城市经济发展的必然,这是一个规律。”

“目前郑州写字楼的产品正进入快速升级换代的时期,硬件设施在升级,内部的管理也在改善,原来需要产品市场上没有供应,现在由企业开发出对路的产品,进入到市场以后,必然有它的市场空间。”李晓峰分析。

与此同时,郑州市正在酝酿出台的“住宅禁商”政策也将为写字楼市场提供大量刚性需求。李晓峰说,原来有很多的公司办公地点在住宅楼里,而按照规定,住宅性质的物业里面不能够办公。将来所有在住宅区里面的公司要全部退出,势必会有大批公司必须要进入到写字楼里。

清华大学客座教授、著名房地产策划人,被业界誉为“曾旋风”的曾宪斌也认为,未来的郑州一定是中国中部地区一个聚焦点,这也意味着郑州的写字楼市场将会前景无限。

曾宪斌表示,投资写字楼首先要选区域,其次要选这个区域中的最好的地块,最后,则是选择一个好的开发公司和物业。而在他看来,目前的郑州一个区域热点是以机场为代表的航空港,另

信息化应用系统、机房工程、辅助系统等,已远超5A标准。

国际化的物业服务,打造项目软实力。亚新广场由第一太平戴维斯提供全程物业服务,该公司亦为世界五大行之一,具有150多年的历史,侧重于商业地产的物业管理,在中国先后管理面积高达一亿平方米,在进行楼宇管理的同时,更帮助客户提高资本价值。

完善丰富的商务配套,提升商务活动的便捷性和舒适性。在写字楼内部,餐厅、会议室、会所等配套已是必须,而在写字楼外部,各种与商务有关的餐厅、咖啡厅、娱乐设施的配套也相当完善,目前,高铁商务区已经开工的数十个商务写字楼综合体中,酒店、写字楼、商场基本是最重要的体现。

以亚新广场为例,该项目1~5层为商业配套,主要由主力品牌店、国际会议中心、总裁游泳池、白领餐厅、银行、高级休闲娱乐场所组成,而文化产业大厦则集文化产业园、甲级写字楼、创意设计中心、动漫中心、演艺中心、精品文化剧院和高端商业配套为一体,并与万豪酒店国际集团牵手打造万怡酒店。

外一个就是以高铁站为代表的高铁商务区。

“这一区域的写字楼基本是一次性到位,而其他区域则是一两栋、一两栋的出现,所以就产生了所谓的规模聚集效应以及‘过剩’问题。”针对高铁商圈写字楼供过于求的问题,嘉亿集团副总经理杜静认为,随着高铁、地铁、轻轨的全面开通,以及区域内房地产项目在一两年内全部到位,高铁商圈的钻石级地位将无可替代,届时,“过剩”的问题将不复存在。

实际上,这种乐观有据可寻。当年郑东新区CBD内外环写字楼扎堆,彼时也有不少人对此感到担忧。如今看来,现实并不像最初想象的那样悲观,CBD内外环写字楼的租售行情一直在上涨,租金已到每天每平方米2~3元,而当初写字楼的均价只有每平方米7000元左右。

“郑州的写字楼没有‘远虑’,只有‘近忧’。从区域经济发展及商务需求来看,郑州写字楼市场前景光明,只是目前要经过一个阵痛期。”不少业内人士认为,高铁商圈不仅是郑州的商务区,更是全省的商务区,所以未来写字楼市场潜力巨大。

新机遇 价格洼地蕴含投资空间

就在这个炎炎夏日,某高端定制家具公司老板魏先生买下了亚新广场的整层写字楼。

魏先生的办公地点原本就在某建材市场内,然而,每天上下班高峰的堵车,加上公司规模不断扩大,现有的办公条件已无法满足企业发展的需求,于是,他考虑到自用兼投资,决定逃离传统商圈,购买一处写字楼。

“企业初创期办公场所还能将就,随着企业的发展,我们越感觉到企业形象和商务效率的重要性。目前我们公司的业务正在向海外拓展,而一处高品质的办公地点不仅可以展现公司实力、提升企业形象,而且办公空间舒适实用,可以有效提高员工工作效率。”魏先生告诉记者,之所以选择高铁商圈,一方面因为高铁综合枢纽的便利交通利于业务开展,另一方面则源于“高铁商圈的写字楼有着区别于其他区域的明显特点,如全部为国际5A甲级标准,档次高、品位高、功能全、配套完善等,是郑州品质最高的商务区。”

其实,办公自用之外,魏先生还有小试牛刀的投资打算。在他看来,“核心高铁商务区域的写字楼具有地段上的不可复制性,物业升值空间巨大,即便用来出租也不愁没有市场。”

“郑州的写字楼市场目前正处在一个过渡阶段,未来几年,专业化、高品质的写字楼产品会占据更多市场份额。”李晓峰分析指出,城市传统商圈交通拥堵,找停车位如同大海捞针,上下班高峰期写字楼电梯使用还要排队,办公空间局促压抑……随着服务业的高速发展,中小企业发展进入新阶段,不少企业会选择逃离传统商圈,在交通便利、配套完善、经济发达的新兴商圈落户,这已成为郑州写字楼办公的新趋势。

而对于投资者而言,大量高品质写字楼集中上市更是极大的利好。这意味着他们在拥有更多产品选择之外,更可以乘机“抄底”。

“成熟的房地产市场上,写字楼和商业地产等收益性物业的价格,要三倍到五倍于同区域的住宅。但是在郑州,包括高铁商圈,写字楼时还没有同一区域的住宅价格高,正处于明显的价格洼地。”李晓峰说,随着人口增加、经济腾飞,写字楼需求会有爆发式的增长,其价格也会与同一区域的住宅价格远远拉开,“在当前写字楼价值被低估的特殊时期,这种超越住宅的性价比优势决定了它的投资空间。”

一位业内人士也表示:“短期内显示出供过于求的现象,可以让置业者得到实惠,有更多选择,也可以让不成熟的区域快速走向成熟。”

事实上,不少嗅觉敏锐的置业者已经果断抓住了这种难得的出手机遇。据河南同策研展部的数据,在6月郑州办公市场销售TOP20中,郑东新区14个项目名列其中,其中更有9个项目分布在高铁商圈,高铁商务区的聚集效应日益明显。

不可否认,与当下郑州的气温同步,高铁商务区写字楼市场温度仍在节节攀升。

柴莹莹 制图