

升龙·金中环 郑西商务新地标

本报记者 李莉

七月盛夏,当郑东写字楼深陷存量高企、供应过剩的阶段性困局时,在城市的另一端,郑西强势崛起正带动区域内高品质商务写字楼需求大繁荣。在郑州都市区建设“一心两翼,两翼齐飞”的平衡发展背景下,与郑东日渐饱和的市场环境相比,郑西作为商务写字楼市场潜力股的形象愈发凸显。精耕主城市府核心,据守城市商务价值浓缩地,配套11万平方米的大商旗舰店,升龙·金中环以138米摩天双塔、5A甲级国际标准恢宏面世,代言西商务新地标,成就郑西蓝筹商务楼宇价值首选。



冷热不均 写字楼市场东“海”西“火”

“一半是海水,一半是火焰。”如果要用一句话来形容当前郑州商业写字楼市场的话,这句话再恰当不过。“海水”在郑东,“火焰”则在郑西。数据为证。郑州市房管局公布的“2013年上半年郑州房地产市场运行情况”报告显示:今年上半年,郑州市区非住宅投放面积为243.68万平方米,同比增长205.90%;销售面积为94.75万平方米,同比增长94.72%,非住宅供求比达到了2.57:1。

就总量而言,截至去年12月底,郑州市区非住宅累计投放面积为598.46万平方米,到今年6月底,该数字上升至746.76万平方米。报告认为,郑州市区非住宅的投放量及销售均创下历史新高,但投放面积增幅远远高于销售面积增幅,供大于求十分明显。

存量高企的同时,写字楼分布更呈结构性失衡态势:目前在建的写字楼,主要集中在金水东路两侧及高铁站附近。其中,高铁商圈集中了郑州楼市绝大部分的写字楼供应量,粗略估算约200万平方米,与之形成鲜明对比的是,在其他板块,比如说西区,特别是中原区老城区一带,写字楼的存量明显不足,供应量又十分有限,成了商务“真空”地带。

业内人士表示,在过去十年,城市规划一度向东偏斜,“一路向东”的政策利好,在短时期内催生了以CBD及高铁板块为核心的经济增长极效应,一大批商业项目同期进驻,高楼林立的商务气象最大化挖掘郑东新区的发展潜力的同时,也埋下了“供需失衡”的隐患。

实际上,在对热点利好的追捧下,郑州写字楼市场已显现出明显的冷热不均,区域供应的不均衡现象十分突出:郑东新区高铁站周边数百万平方米新增的供应高度集中,而拥有较大人口基数的西区,符合国际标准的新型写字楼屈指可数,不少企业不得已选择在低端商住楼甚至住宅小区里办公,商务配套、形象和效率根本无从谈起。

如此分布造成的结果是,东区写字楼大量集中入市,激烈竞争已步入“价格战”,而商务办公需求日渐旺盛的西区却面临高品质办公物业供不应求的尴尬。

郑西复兴 商务写字楼需求旺盛

十年城东,十年城西。当下,区域经济的快速发展和区域价值的加速提升,让郑西板块商务办公物业的需求呈蓬勃发展之势。

回溯历史,CBD规划建成之前,中原区的市政、工商业龙头地位从未被质疑过,郑州第一家五星级酒店——裕达国贸就落户于此,并在其后10余年内担当了郑州乃至中原地标的角色。如今,在中原经济区宏观战略实施的背景下,郑州跃级国际化大都市的蓝图构想已成定局,随着“一城双核”城市发展方向的确立,作为城市“老中心”的中原区,迎来了新一轮的发展春天。

事实上,作为昔日的老城区,郑州西区不仅市政配套设施成熟,而且工业基础深厚。近两年,在郑州都市区建设大潮中,中原区紧紧抓住沿海产业转移和我市产业结构调整的战略机遇,因地制宜招商、选商,引进世界500强、中国500强企业投资,招商中拥有实力、市场前景好、产业关联度高、带动能力强的项目,积极发展总部经济、楼宇经济、金融服务等优势项目。

与此同时,区域内棉厂搬迁,城中村大规模改造,农业路桐柏路打通,再加上郑洛城市工业走廊日渐繁荣,复兴崛起之势已然锐不可当。

“城市发展规模、城市发展层次的提升,决定了写字楼的发展空间。城市发展层次越高,写字楼的需求越旺盛。”河南财经政法大学研究院常务副院长、房地产经济研究所所长李晓峰教授明确表示:“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,这是一个规律。”

按此规律,郑西板块无疑正处于写字楼需求迅速增长的上升阶段。业内人士指出,特别是中原区作为“中心城区”内核地位的进一步确定,为郑西商务带来了政策利好,区域内商务办公物业显现出强烈的发展欲望和价值张力。

“作为大盘渐次崛起的核心生活区,西区对商务的需求与日俱增,中原区虽然是郑州商业的集中地,但主要以批发、娱乐、酒店、公寓等产业为主,缺乏大型高端住宅及商务项目,商务写字楼面临着较为宽松的竞争环境和发展机遇。”作为较早发现西区价值并率先入局的先驱者,升龙集团旗下中原新城项目相关负责人如是说。

尤其是中原区市府板块,作为传统的教育行政集聚地,聚集了20多家大中专院校和科研机构,以及市委、市政府和多家市直事业单位,具有雄厚的中高端消费潜力。“随着区域内大产业、大商业出现所带动的经济热点,凯旋门等为数不多的写字楼项目,远远不能满足此区域内高端商务需求。”

地标再现 代言郑西商务新形象

对于写字楼市场而言,理想状态无疑是城市的每个区域都能出现一个区域性地标楼宇,进而带动这个板块商务办公物业的发展。

而今,在郑西核心区,商务价值浓缩之地——中原区陇海路与桐柏路双主干交会处,一座足以代言西区商务新形象的商务地标——升龙·金中环,正在加速崛起。

作为180万平方米市府城市综合体——中原新城的心腹所在,升龙·金中环是升龙集团继成功开发曼哈顿广场、升龙广场后的又一商务钜作,由两栋36层超高层建筑组成,以5A甲级标准规划,138米双塔建筑和企业发展商务“头等舱”的品质,成就名副其实的中原区地标性建筑地位。

升龙·金中环大厦整体设计风格稳重、现代感强,浅蓝色LOW-E纯中空玻璃幕墙外立面恢弘大气,从各个角度都能感受到最佳的景观体验,与市府区30多栋老旧写字楼形象对比鲜明;拥有目前郑州唯一以钻石为理念设计的酒店式大堂,10.5米奢阔挑高,在进入大厦的第一刻,尊贵感便油然而生;配备7部上海三菱高速电梯、千余专属停车位、半径16米的大型停机坪,全面驱动高效率办公;多连体式分层分户中央空调,智能化的安防与服务系统,分层设置的新风系统以及超高层绿化空中花园,为企业打造全新健康的绿色办公环境。

项目据守的陇海路与桐柏路黄金交会处,这里不仅是双地铁交会处,也正处地铁5号线的出站口,桐柏路BRT出门即到,陇海快速路近在咫尺,30多条公交线路通达全城,立体畅达的交通条件,助力企业高效办公。完善丰富的商务配套,提升商务活动的便捷性和舒适性。作为大型城市综合体,中原新城的企业态规划,让升龙·金中环拥有与地铁五号线直接相连的5000平方米商务地铁广场,更为其匹配了28万平方米的繁华商业配套。不仅如此,市府核心的40余家市政机关、近百家

金融机构、数十家星级酒店,还有医疗、教育、公园等基础生活设施,亦为升龙·金中环一站式奢享。

升龙所至,繁华所向。作为中原当之无愧的首席商业地产运营专家,自2007年入主郑州以来,升龙集团站在城市运营商的高度,以其强大的品牌号召力、丰富的商业资源、专业的商业地产运营能力,以及超强辐射力与集聚效应,先后打造了曼哈顿广场、升龙国际中心等知名商圈,带动了整个区域的繁华。

而今,升龙集团在郑西再续造城传奇。在中原新城,大商旗舰店、中国移动、建设银行、华润万家等已强势入驻,一个以升龙·金中环为核心的区域商务新高地风生水起。

业内人士表示,写字楼综合化解决了传统写字楼只有办公没有商务休闲的难题,随着配套商业项目的开业,以及升龙·金中环写字楼办公人群的人流聚集,中原新城将形成一个独立的桐柏路商圈,影响整个西区的商务和经济发展。



升龙·金中环超豪华商务高铁楼间



升龙·金中环138米双塔实现郑西商务新地标

形象升级 郑西呼唤高品质写字楼

当东区不少写字楼陷入竞争激烈的红海中难以自拔之时,游弋在商务蓝海内的西区写字楼销售与出租却“风景这边独好”。

不患寡而患不均。与郑东新区的“相对过剩”相比,西区商务办公需求旺盛,区域写字楼呈现供小于求的态势,郑西写字楼投资时机已悄然到来。

据记者调查,目前中原区内已经投入使用的写字楼近30栋,升龙·金中环周边科技大厦、泰隆大厦、天龙大厦以及绿城数码大厦等写字楼出租率全部在90%以上,甚至出现一房难租的现象。

以升龙·金中环一路之隔的凯旋门为例,虽然这座商住两用型写字楼无论在外观、高度、硬件软件品质方面均已相对落后,但是出租率依然在90%以上,租金在1.5元~1.8元/平方米/天;再以裕达国贸写字楼为例:目前出租率也达到90%以上,其租金标准在4元~4.3元/平方米/天,整个区域市场的租金水平也呈现逐年递增之势。

“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分额。”专家分析指出,企业形象的展示是任何企业都将考虑的关键因素,随着郑西经济的高速发展,中小型企业发展进入新阶段,办公环境急需更新升级,而SOHO产品因自身硬件限制,物业增值有限,大型企业不会选择商住楼作为公司办公地点,商

住两用写字楼将逐渐被淘汰,市场对符合国际标准的高品质写字楼的呼声越来越高。

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。升龙·金中环项目负责人告诉记者:“原来西区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。将来所有在住宅小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,这为我们的写字楼产品提供了数量众多的潜在客户。”

与旺盛需求形成对比的是,目前西区可供选择的新生代写字楼项目寥寥无几,供不应求的状况或将持续。“更重要的是,升龙·金中环是区域内纯5A甲级现房写字楼,在售产品均为现房,不论是自用还是投资,都是最佳选择,而供小于求的市场也决定了项目较高的投资回报率。”该负责人说。

事实也在印证这种说法。记者采访中了解到,升龙·金中环A塔去年同时期销售均价为8400元/平方米,仅经过短短一年时间该项目均价已经上升至11000元/平方米,涨幅达2600元/平方米,物业增值30.95%,且未经历封顶、外立面呈现、交房三次涨价节点。而同为升龙旗下曼哈顿项目开盘时均价也是8000元/平方米,但经历封顶、外立面呈现、交房三次涨价后,均价则达到26000元/平方米。

投资有道 蓝海区域蓝筹楼宇价值无限

目前,商务地产的“大繁荣”让部分区域写字楼项目价格竞争愈演愈烈,有业内人士甚至断言:抄底写字楼的时机已经到来。但面对冷热不均的市场,面对眼花缭乱眼花缭乱的楼宇,不少投资者有这样的疑问:具备哪些条件的楼宇方是值得出手的“蓝筹”楼宇?

业内人士建议,投资写字楼一定要找准特色——所谓特色,包括区域经济状况、交通条件、差异化定位和专业运营等。

蓝海区域潜力巨大。当数百万平方米的新增供应量集中在一个区域的时候,我们看到了楼宇经济的集中效应,也看到了其面临的激烈竞争;当一个区域仅有屈指可数的新增供应量时,我们看到了楼宇的集中效应的相对缺失,更应看到因为稀缺而带来的投资价值。

开发商实力决定项目品质。“没有做过三个以上写字楼项目的开发商,不会是成熟的写字楼开发商。”香港恒基集团董事长李兆基这句话,不仅适用于开发商,也适用于投资者。写字楼十分考验开发商的后续运营

能力,对于投资者而言,选对一个在商业地产、写字楼领域“专业”的开发商,也许比选择一个好项目更重要。

地段决定价值。“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。”李嘉诚的这句话不仅适用于购买住宅,更是适用于投资写字楼。作为写字楼市场中的金科玉律,“地段”决定一切,中心区因土地稀缺,每年新增写字楼项目数量不断下降,而市场需求却在逐年增加,致使写字楼供不应求。升龙·金中环占据城市繁华核心,商务氛围浓厚,写字楼市场需求量巨大,没有出租烦恼,租金收益更有保障。

成熟城区投资风险相对较小。当中心区写字楼价格与新商圈物业相差无几,作为投资者将如何选择?众所周知,新城靠概念,老城靠需求,新兴板块写字楼物业因距离远,配套尚不完善,培育周期长,空置率远高于中心区。而老城区具有深厚的产业支持、配套支撑和人口优势,企业就近办公更容易接地气,投资回报也会更有保证。因此,选择成熟区域的写字楼,投资风险会小很多。

交通状况决定出租率。相关数据显示,与地铁距离在1000米以内的写字楼租金更高,增值空间也更大。写字楼项目周边坐拥多维交通体系,可有效降低企业商务成本、员工通勤成本,提高企业发展效率,为企业赢获更多有利商机。

丰富的商务配套对于写字楼的出租率和租金水平等都有很好的保障。业内人士认为,写字楼+住宅+商业的模式结合三种以上业态,可以形成居住、餐饮、商务功能的互补优势,将提供更方便的实用性功能,发挥1+1+1>3的效果,让写字楼产品影响范围更广,并拥有极强的聚合能力。

如是观之,据守市府核心区,作用立体交通体系及繁华配套,且作为郑西首个拥有双地铁,并享有地铁5号线出站口连通大厅专属通道的高端商务项目,代言区域商务新形象、缔造区域商务新坐标的升龙·金中环,堪称郑西写字楼蓝筹楼宇价值首选。