

好雨知时节，逢秋乃发生。8月8日下午，秋雨淅沥，记者伫立在郑州东站南300米的站前大道上，透过如织雨丝，仰望蔚蓝色玻璃幕墙和粉白石材交织而成的俊朗、挺拔的嘉亿·东方大厦的立面，环视周边拔地而起、鳞次栉比的林立楼宇，记者蓦然意识到，时令上已经立秋了，秋天是一个丰硕的收获季节，收获的不仅是自然界的橘子红了、橙子黄了、苹果熟了，而是郑东高铁区域的商务中心。

从2012年春日破土动工，如同播下一粒饱满的种子，到今年早秋时分外立面完美呈现、七星级精装大堂盛装开放迎宾，两年多的时间里，嘉亿·东方大厦应着中原经济区凤鹏正举、郑州航空港区高歌前行、郑州高铁区域写字楼群开发建设急鼓繁弦的铿锵足音，一路走来，终于在万物成熟的季节结出了硕果满枝，以准现房的形态接受业主和客户的检视。

本报记者 刘文良
实习生 田晓玉

嘉亿·东方大厦

春华秋实

“三铁合一” 催生郑州第四代商务中心

袁先生是记者的大学同学，现在长沙从事传媒工作。近日，他因公务前来郑州。记者在郑州东站接站后，带着他驱车在郑州东站附近行走。车窗外掠过的一栋造型各异、色彩纷呈的高楼，让他叹为观止。联想到2004年第一次来到郑州时的印象，他直呼反差对比太过强烈。

其实，有着同样观感的，岂止记者的大学同学，就连老郑州人，每每来到郑东，来到高铁区域，同样会发现，郑州不仅一天天长高，更是一天一点变化，一天一点爱恋。

作为郑东高铁区域商务写字楼建设的先行者、力行者、践行者，河南嘉亿房地产集团（以下简称：嘉亿集团）总裁冯爱萍自然有着更为深切的感知和体悟。在她看来，郑州作为全国第一人口大省、全国经济总量大省、新型工业强省的省会城市，作为一座有着3600年历史的中国历史文化名城，作为商文化、商文明的发祥地，作为全国最为重要的铁路枢纽中心，作为中原经济区、中原城市群的龙头城市，作为阔步迈入国家级中心城市，作为国际航空大都市，作为进一步从蓝图变成现实的畅通都市、生态都市、宜居都市、活力都市、魅力都市，特别是郑州东站作为京深、徐兰两条南北、东西高铁大动脉交汇的“高铁之心”，作为全国省会城市中唯一坐拥高铁、地铁、轻轨（轻铁）“三铁合一”的城市，必然催生全新的高铁商务中心，并且立足郑州，辐射全省，直通全国，连线世界，如同日本新干线的开通，大阪北站和南站就集聚了大量的商务办公楼、商店和休闲场所；如同众所周知的“欧洲之星”，催生了法国里尔，还有英国圣潘可拉斯车站周边的商务商业中心的繁荣。

冯爱萍告诉记者：如果说中国的房地产行业是一个年轻的行业，只有20多年的发展历史，那么，郑州写字楼的历史则更为短暂，轨迹更为清晰。如果将本世纪初陆续建

成并投入使用的遍布金水路、经三路、农业路、紫荆山路等路段的写字楼称之为第一代产品，郑东CBD内环写字楼（更多的是商住公寓）称之为第二代产品，外环写字楼称之为第三代产品，那么，郑东高铁区域于2012年前后集中开工建设、2012年郑州东站正式投入使用前后集中入市的写字楼群，无论是建筑规模、建设速度、建筑规划、建筑质量、商务品质、商务配套、物业服务，方可称之为真正意义上的5A国际智能化写字楼，不仅在郑州遥遥领先，堪称第四代产品，而且可以比肩一线城市商务写字楼品质、配套和服务，因而不仅诞生郑州全新的商务中心，而且商务前景无限广阔，物业升值空间巨大，投资回报率更是远超住宅甚至商铺。

针对坊间盛传的郑州高铁区域写字楼过剩、存在泡沫的说法，冯爱萍有着自己的思考和理解。她认为，由于高铁区域的写字楼同期获取土地、同期规划设计、同期开工建设、同期入市销售，故而给人一种虚假的供过于求的现象。作为全国第一人口大省，特别是郑州正在成为千万级人口规模的国家级中心城市，郑州的城市框架越来越大，目前五环正在规划中，足以支撑高铁商务中心乃至更多的商务中心。因此，郑州的商务写字楼市场不仅没有过剩、没有过剩，反而有着巨大的空白，有着巨大的发展空间。

“如果将中国房地产的过往比作上半场，上半场是住宅的黄金岁月；如果说中国房地产市场正在步入下半场，那么，下半场则是商业商务地产的白银时代。目前，郑东高铁区域写字楼价格严重背离价值，写字楼的售价甚至远低于郑东的住宅，这正是众多投资者和自用型客户购买该区域写字楼的最佳时机。如果说错过了郑东CBD内环、外环的写字楼，请不要错过郑东高铁商务中心的写字楼。人生能有几回错，错过再无后悔药。”冯爱萍如是归结。

中原首座5G商务聚合体 见证“嘉亿功夫”

采访中，记者了解到，嘉亿·东方大厦的开发商嘉亿集团成立13年间，以“为城市精英打造最优办公环境”为开发理念，专心、专注、专业于高端写字楼与高端商业的开发，志在成为高端城市商务空间的缔造者。嘉亿集团经过13年的砥砺前行，一直致力于写字楼的开发，从郑东CBD外环的中银大厦，到新乡第一高楼嘉亿东方明珠，再到刚刚开盘热销的三门峡最大的城市综合体嘉亿城市广场，嘉亿集团以其开发实绩成为公认的“中原写字楼专家”。

“为什么我的眼里常含泪水？因为我对这土地爱得深沉”，诗人艾青曾写道。作为从红旗渠畔走来的本土企业家，嘉亿集团董事长郭秋喜对记者坦言：“树高千尺也忘不了根。我们拿什么回报生我、养我、成就我的中原厚土呢？那就是对城市对客户对客户对未来负责，奉献给客户满意的一次选择，终生都不言悔的作品。客户购买后、入住后再说好，那才是真的好。嘉亿人建写字楼，是看作给自己家中盖房，我相信，只要有了这种换位思考，将心比心，以己度人，将自己当做客户，当作买家，我们一定能建造出一座无愧于这个城市、无愧于这个时代的精品写字楼。”

诚如斯言。“嘉喜亿众广厦万间”是嘉亿集团的企业使命，“务实守信”是嘉亿集团的企业品格，“以客为尊，从心出发；关爱客户，此情不渝”是嘉亿集团客户服务观，也是嘉亿集团13年来的孜孜以求和自觉行动。在郑州数百家房企中，嘉亿集团规模不算浩大，部门较为精简，人员算不上众多，但是与其他房企有别的，是在嘉亿集团组织架构中，研发中心是举足轻重的核心部门，肩负重责。

“有的企业研发中心是研究如何省钱，我们公司的研发中心是研究如何花钱。”郭秋喜告诉记者，嘉亿集团2010年竞得该项目地块后，他特别安排研发部门的相关人员远赴纽约和我国香港、深圳等地，实地考察了大量新建成的写字楼，每到一处，或

扫街式地体验，或用尺子丈量，或用心拍下照片，然后进行分析、梳理，再结合郑州的市场和客户的特定需求，用心、精心进行项目规划设计，从而创造出低于29%的公摊面积、71%得房率的郑州写字楼的一大“真功夫”，堪称郑州同类物业得房率之首。

零浪费才是真奢侈。为了实现71%的超高得房率，嘉亿人可谓在规划设计上煞费苦心用心良苦——

大堂是写字楼的“脸面”，但是国外和香港的一些知名、高端写字楼，大堂并不是非常阔大，因为过犹不及，而是非常紧凑、精致，且大堂过大会加大公摊成本，因此，嘉亿·东方大厦的近400平方米的七星级标准的精装大堂，对于一个总建筑面积8.6万平方米规模的写字楼而言，虽然不是非常阔大，但非常适度。

具体到主体平面设计，1~5楼的商业配套裙楼部分，充分利用两条临街道路，设计成L型，充分实现商业价值；6~30层的写字楼办公区，每层的平面设计都非常方正、规则，没有多边形、没有死角，充分利用空间，提高得房率。其中最见功力的，当属核心筒的设计。一般的写字楼仅仅满足使用功能和设计规范，没有有效集合使用有限空间。嘉亿·东方大厦的核心筒在满足各项使用功能的前提下，最大化地节省占地面积，据测算，核心筒面积仅占到标准楼层面积的15%，远远低于传统写字楼的20%乃至更多，仅此一项设计，就至少减少了5%的公摊，真正体现了从设计中为客户节省公摊面积、创造价值、提高性价比的“嘉亿功夫”。

这种“嘉亿功夫”，不仅体现在得房率上，还体现在多个方面——嘉亿·东方大厦的外立面俊朗、挺拔，采用高档玻璃幕墙加高档石材组合而成的竖线条，巧妙拼接，既体现厚重的中原文化，又具有明快的国际化现代建筑元素，给人以奋发向上、积极进取的升腾之感。

作为人性化写字楼的一大亮点和亮色，嘉亿·东方大厦将女厕所的蹲位比男厕所增加30%，仅此即可见

出嘉亿·东方大厦在设计上体贴入微。同时，更在独立的办公区间里，特别设计总裁卫浴，彰显尊贵身份，更显私密情趣，顺应办公家居化的世界潮流；每个办公楼层专设的吸烟室，既让办公楼的烟民们在此烟雾缭绕，还能保持大厦清新空气，既保证高端商务办公形象，又不失人性化的灵动；顶层空中花园的设计，可云端漫步，可运动健身，可欣赏风景，让人驻其间的商务人士，活在风景中，永远是主角。

这些细部的匠心设计虽小，但是为大厦增添了一抹鲜活亮色，一份美丽心情，一种商务文明。

万科的企业使命是让建筑赞美使命，嘉亿·东方大厦则处处闪烁着生命的光泽。该项目总高120米，属于超高层建筑，标准层每层建筑面积是2000平方米，应该配备两部消防电梯和两个消防步道，如果按照传统的写字楼常见的设计，两部消防电梯通常并列、紧邻，这样排列的弊端是，若遇火灾或其他自然灾害，分布在楼层各个办公间的人们都需往一个方向逃生，在与时间赛跑时既延误了最快撤离时间，也容易发生拥挤和踩踏。

嘉亿·东方大厦作为人性化写字楼的典范和标杆，重新定义郑东人性化写字楼标准，其中一个重要的表现就是不走寻常路，不循规蹈矩，不墨守成规，而是按照人性化的标准，以尊重生命的名义，将两部消防电梯分列在各个楼层的东北、西南两个位置，如若发生突发事件，办公区的人们就近可选择消防电梯乘坐，大大地缩短了撤离时间。这一精心的配置，不仅体现了本案的人性化元素，更体现了对生命的守望和关怀。

这种人性化的关怀可谓多矣。为了避免高端商务写字楼中常见的人们拎着饭盒、嚼着包子乘坐电梯，电梯间里弥漫着饭菜的味道，让人掩鼻的情形，嘉亿·东方大厦投入使用后会硬性规定，但凡带饭、送饭上楼，必须乘坐消防电梯，不得乘坐客梯，

此举虽然会给部分员工带来些许不便，但是更重要的是，保证了高端写字楼的商务形象和商务环境，在郑州同类物业中不失为一大创造。

为了满足商务办公丰富多样的需求，大厦在每层的核心筒区域内，专设了近30平方米的魔变空间，可根据大厦内办公人员的个性化需求，或作为餐吧，在此享受从家中携带的或外卖送至的午餐；或作为小酒吧、小咖啡厅，工作之余在此品茗，放飞一下心情；或者作为复印室，为大厦的企业、公司就近提供便利。

在考量写字楼品质的诸多要素中，电梯的品牌、电梯的速度、电梯的数量、电梯轿厢乘坐的人数、电梯的运行分区等至关重要，甚至成为衡量写字楼办公环境、办公效率、办公质量的主要标尺。

据了解，嘉亿·东方大厦将配套十部国际一线品牌高速电梯，每部电梯为1.35吨大吨位，可容纳18人，从首层到顶层不超过40秒，速度可达3米/秒，坐上电梯，来不及多看身边美女一眼，来不及欣赏轿厢中的精美广告，转瞬之间就到达你所在的楼层。大厦电梯没有采用高、低层分区运行的常见模式，而是采用单双层群控设置，目的是为了便于大厦内各楼层之间的便捷到达，避免高层区的人们到低层，乘坐电梯到一层再转乘之困扰。此种运行分区，仍体现了嘉亿人对客户周到细致的用心之处。

为了将大自然的清新之风引入封闭的办公区间，嘉亿集团不惜追加成本和投入，在大厦全面配备新风系统，解决冬夏两季因窗户紧闭室内空气不流通之困，让办公区的人员在鲜氧的环境中轻松愉快地工作。传统的写字楼没有配备新风系统，而是采用空调换气，这样一来，只能将室内的气体排出，而不能将室内的鲜活之气纳入，起不到激浊扬清、吐故纳新的作用。

俄罗斯美学车尔尼雪夫斯基说：“美是应当如此的生活。”嘉亿·东方大厦用生动而鲜活的建筑表明：“美是应当如此的商务。”

