

大兴新办公商圈崛起

写字楼租售两旺,高成本促使大兴等新办公区一季度成交活跃

写字楼供应少租金贵

戴德梁行华北区研究主管魏东4月11日对本报记者表示,由于供应稀少,过去一年北京甲级写字楼租金涨幅高达48.16%,预计2012年租金仍将涨30%以上,高成本迫使一些企业从国贸、金融街、燕莎、中关村等传统写字楼商圈搬出,一季度酒仙桥、望京、亦庄、大兴等新办公区域成交活跃。

据业内人士介绍,租金疯涨使得商户购买写字楼的意愿强劲,但除供应稀少外,写字楼市场定位“断层”现象也较明显,甲级写字楼“只租不卖”或只供整栋购买;而可散售的多为LOFT等商住混杂楼盘,无法形成纯粹的商业写字楼氛围,针对中小商户、个人投资者的散售型高品质写字楼十分稀缺。

以近两年发展势头迅猛的大兴为例,高达2900亿元的城南计划出台后,以黄村为核心的大兴新城房地产项目遍地开花,但目前区域内可供散售的写字楼仅有绿地集团开发的绿地云中心一个项目。

“4月7日开盘后的一周就卖了6个亿,”绿地北京相关负责人表示,项目是大兴区域内唯一的准甲级写字楼,紧挨京

开高速第一出口,并与地铁4号线地下通道直接连通,背靠15万平米即将开业的商业配套,在此背景下,产品稀缺和高性价比是绿地云中心热销的最大原因。

填补区域写字楼空白

据上述绿地负责人介绍,绿地云中心是北京首个全产业链型企业总部,整栋写字楼共15层(不含商业),配备了10米挑空大堂,3.9米层高和八大智能系统,提供85-1224平米的多种写字楼空间,均价为17000元-18000元/平米,其入门门槛仅需140万元左右,而购买整层也仅需2000万元左右。

记者获悉,很多客户在购买云中心时都是整层或半层购买。“客户主要来自大兴周边的中小型企业,规模不大但对办公品质有较高要求,”上述绿地负责人表示,从4月1日-8日开盘一周的客户分析来看,31-50岁人群占了92%,行业包括中小个体户、IT、建筑、服装、贸易、美容等,其中81%的客户是自用办公,外地客户约占六成。

“纯商务的高档办公写字楼在大兴区域非常少,”绿地云中心的客户之一,北京汇通德泰线缆有限公司总经理陈淑军

表示,除项目品质外,选择该项目的一大原因还有周边生活和商业配套齐全,以及大兴在南城计划下良好的发展前景。

背靠综合体,配套齐全

记者了解到,绿地云中心是绿地集团在北京开发的45万平米综合体大盘绿地中央广场中的写字楼部分,作为大兴商圈的核心城市综合体,项目配备有15万平米绿地缤纷城,并引入了TESCO乐购、保利博纳国际影城、美格菲健身中心、苏宁电器旗舰店等知名商家。

据悉,TESCO乐购超市已于2月开业,而5月保利影城即将开业,而整个缤纷城也将全面试营业,此外,绿地中央广场的住宅部分还配有青年LOFT公寓。“人气和商气可互相拉动,”上述绿地负责人表示,整个综合体项目可充分满足客户的购物、娱乐、休闲、餐饮、居住、生活等多重需求,平衡了日常办公和居住。

此外,2012年北京政府还将对南城计划增资741亿元,首都第二机场建设工作也将在十二五期间启动,大兴作为距离北京市区最近的新城,因初具规模的产业链优势,也将加速其新一轮发展。

新京报记者 自曾晖



绿地云中心是绿地中央广场中的写字楼部分,该项目的绿地缤纷城将全面试营业。资料图片

京唐高铁助力京津生态新城

锦绣香江是京津生态新城内不可多得的休闲地产

京津生态新城 19分钟到达北京

随着科技的进步,路网越来越发达,城市与城市之间的交流也越来越便捷。在城市中,地铁的建设拉动地铁沿线区域的发展,随之地铁楼盘应运而生。而在城市之间,高铁的建设,则加速了高铁沿线城市的发展。环渤海重要干线京唐高铁就处于京津唐中心位置的京津生态新城获得发展好时机。

十二五规划公布了建设京唐高铁的消息,一小时经济圈的打造让环渤海区域的连接更为紧密。据悉,京唐城际铁路涉及两市(京津)一省(冀),起自北京,经廊坊、天津,终至唐山。线路全长约160-170公里,天津境内约30-40公里。高铁的建成将实现与京秦铁路的客货分离,同时与京津城际、京石客专、京张城际、津秦客专等构成环渤海地区快速客运网。

据悉,2010年京唐高铁北京段已正式开建,而不久后高铁的落成将会对京津生态新城的建设发展产生深远影响。届时,京津生态新城到达

北京仅需19分钟,到达唐山仅需17分钟。

京津生态新城成最受益板块

京唐高铁的建成将极大地促进沿线各城市的资源交流和区域协同,这无疑使得高速铁路成为促进区域发展的强心剂。

据悉,京津生态新城位于天津市宝坻区,交通便利,距北京90公里、距北京首都国际机场96公里、距天津25公里、距天津新港43公里、距天津机场30公里。目前有京沈和津蓟两条国家级高速公路,以及拟建的北京-宝坻-天津城市轻轨均路经京津生态新城,京唐高铁又将设“京津生态新城”站,因此,京津生态新城处于环渤海湾经济区的核心地带。

据悉,按照国际经验,高铁的出现,也在改变现有的城市格局,比如法国旺多姆、韩国大邱,都是依附于高铁,从小城镇成功转型为繁华大都市的案例。而随着京津唐高铁经济的拉动,位居京津唐城市圈中心的京津生态新城板块有可能成为高铁最受益板块。

锦绣香江打造高铁宜居楼盘

目前,政府相关部门针对京津生态新城独特的资源和优越的条件,在规划中将京津生态新城定位为京津都市圈的重要职能新城,以休闲旅游业为主导,展现北方“水”城特色的生态宜居之城。

由于国家政策的扶持、行政规划的利好,吸引了香江地产、远大地产、天房发展等地产大腕云集于此。他们的集体进驻,推动京津生态新城迅速发展,形成一个集工业园、商贸、教育、休闲会展及文化居住四大板块于一体的现代化国际移民卫星新城。而在高铁的推动下,也将推动区域的成熟壮大。

香江地产落子于此,打造区域名盘锦绣香江。据锦绣香江负责人介绍,该项目主打休闲、教育、养生主题,空气清新环境舒适适合老人养老,项目周边拥有完善的教育资源,并有落户直辖市的政策优势。此外,潮白河、青龙湾两河在这里交汇,也使项目成为不可多得的休闲地产。

新京报记者 袁晓澜



香江地产打造的名盘锦绣香江主打休闲、教育、养生主题。

资料图片