

# 长沙写字楼朝多元商务发展

## 凸显国际范写字楼气质



“如今，只要是位置好一点、配套齐一点的写字楼都在五一大道、芙蓉路和韶山路上，而这些写字楼大多也是人满为患，租金价格更是居高不下。”进入湖南市场的多位外省开发商告诉记者。

据了解，伴随绿地中央广场、北辰三角洲、万达·国际总部、星城荣域、华远·华中心、德思勤城市广场等高档写字楼陆续投放市场，长沙写字楼朝多元商务发展，而企业主将有更大的选择空间，长沙写字楼凸显国际范气质。

### 迈入第四发展阶段

近来，喜盈门·范城、凯乐国际城的释放使得长沙市写字楼市场备受关注。

事实上，长沙办公楼已经经历了三个发展阶段，即点式分散早期格局、中央商务区初步形成、商务区沿主干道纵深发展。今后，长沙写字楼将迈入多元商务齐发展阶段。

如今，长沙写字楼逐渐走向滨江区域、市府板块、省府板块、武广高铁板块多元发展的模式。

“伴随绿地等一批具有全国市场经验的开发商的进入，长沙写字楼的硬件设施标准将迈向一个新的台阶。”绿地地产集团长沙置业有限公司营销总监陆荣斌表示，“此前，河西主要是以居住性能为主，但是伴随区域发展，高端写字楼等商业配套成为必须。”

相比绿地中央广场、北辰三角洲、万达广场等滨江写字楼，省府写字楼板块优势独特，“商政配套一体化共享，高效办公体系，同时随着地铁一号线的开通，星城荣域国际广场即将在7月份推出的5万平方米的写字楼体量受到市场的热捧。”百合田策划经理雷文会表示。

### 写字楼更考验实力和耐力

据专业机构调查显示：“从整体上看，长沙目前已建成的办公楼产品硬件水平还比较落后，各项指标跟上海等一线城市的甲级写字楼相比还有较大的差距。”

陆荣斌指出：“如今，写字楼销售也从此前的‘散卖零售’销售模式转向‘整层



长沙高端写字楼市场正风起云涌。

销售’，而写字楼销售更是个系统工程，不能是卖完就代表销售完成，后期服务更是给入驻企业带来便利和愉悦的重要指标。”

今年上半年，在滨江新城拿地的楷林(长沙)置业有限公司总经理助理李英豪指出：“写字楼的开发相比纯住宅，更考验开发商的实力和耐力。因为开发写字楼不仅需要投

入巨额的资金、建设周期长，同时还需要有专业的技术团队，后期还要有优秀的物业对写字楼进行精心的管理。”

而只有真正地放长远眼光，好好经营写字楼，写字楼的租金价格才会领涨市场，这迫使发展商兼经营者把所有关注的重点回归到了租户(消费者的真正需求上。 ■记者 石曼

# 各地政策频出，引发楼市风云大战



最近几个月国内房地产市场成交量的不断回升，房地产市场向好似乎已经成为越来越多人的共识。

然而，最近各地出台的一系列政策却又让不少人感到思绪混乱。例如湖南株洲“低收入家庭贷款买房房贷可少付八成利息”，这是支持楼市成交的政策；而上海的“非沪籍单身禁止购房”，又是典型的限购令的延续或者发展。

各地政策体现了不同的楼市风向，无疑会增加楼市的不确定性，扰乱人们对于房地产市场的信心。

本期楼市苹果派邀请嘉盛地产营销策划有限公司董事长吴红光、奥克斯广场营销部负责人林晨、时代地产长沙公司营销部经理司乐军三位嘉宾。

■记者 石曼

### 话题1

经过一段时间的沉寂后，近期各地出现了一些不同的政策，有的有利于市场，有的则是调控的延续。作为房地产市场的专业人士，您如何看待这一现象？

### 话题2

作为普通的购房者来说，接收各地不同风向的政策显然会扰乱自己对于房地产市场的看法。您对购房者有什么样的建议呢？

**吴红光**：国家宏观调控也是站在全球经济的大环境下进行，适当的价格回调和楼市回升是一个正常现象，近期楼市回升很大程度是刚需当道，目前市面上的楼盘都在打教育、婚房两大主题，从第一、二季度的销售情况来看，加上局部政府、政策倾斜刚需，因此，销售量上扬很正常。

**林晨**：第一，受宏观经济影响，政府的货币、信贷等政策均逐渐放松，年内楼市不会再出台更紧政策的共识越加明朗。第二，政策紧缩只在少数城市，仅限于操作层面的从紧。

**司乐军**：从近期政策频发的事实看来，资本市场和中央调控决心的博弈依然在继续，市场将很难继续大跌或大涨，下半年的市场走势预计以震荡为主。



吴红光



林晨



司乐军

**吴红光**：购房者买房要根据自己的实际情况来定。作为首次置业者，教育配套就是首当其冲需要考虑的，现在不考虑，未来教育成本的压力依然存在，所有在首次置业时就得要考虑该项目的教育配套问题，我建议首次年轻置业者要把眼光放长远。

作为二次或者多次置业者考虑买房则更多考虑项目的商业配套、交通配套、环境配套，医疗配套……

**林晨**：在中国城市化脚步越来越快、土地制度未根本性改革的大背景下，土地、房产的供需永远处于供不应求的状态，房地产市场的向上发展仍将是主旋律。购房者可以视自身情况量力而行，选择适合自己品质的产品、在适当的时机出手。

**司乐军**：普通购房者购房时往往会在房价整体上扬时关注“买涨不买跌”，房价下探时关注“房价最低点”。我个人建议购房者尽量不要用房价最低点来作为自己的购买依据。这个点到底在哪，谁也没有明确的标准，抓也抓不到。建议购房者在房价上涨时保持良好心态，把产品了解透彻后理性购房；房价下探时关注价格是否在“下降通道”中，若在，果断出手购买。

## 周末来滨河公园 享电影节

### 威尼斯城看露天电影

你是否还在为炎热的周末去哪度过一段凉爽而又有意义的时光而烦恼？如果有这么一个地方：坐拥6000米水岸美景，一棵棵大树枝繁叶茂，胶片放映机轰隆隆地转动着……你是否愿意在炎炎夏日来此画中游一游？

这场景，是不是还勾起了从前看露天电影的回忆？那种莫大的快乐与满足，那种激动、迷恋的感情，你是否还有？6月29日，周五晚，邀请你带上家人，邀上朋友，来碧桂园·威尼斯城，体验一样的露天电影院，本周到访即送观影体验券，记得向置业顾问索票。

### 百万巨奖描绘碧桂园

为展示与宣传碧桂园所倡导的和谐、幸福理念，碧桂园全球V视界大赛面向全球的摄影大赛、微电影大赛与微小说大赛三大赛事联合火热引爆，详情登录碧桂园官方网站www.bgy.cn，更有超300奖项、近百万奖金的丰富大奖放送。

### 长沙东至好的房子

碧桂园·威尼斯城78-135㎡湖景高层，南北通透，动静干湿分区明显，大户型带套间设计的主卧，大开间的客厅充分满足了主人的休闲、待客需求，半赠送的大阳台更是给主人的额外惊喜。更难能可贵的是，在6月30日前购买，即可享受团购优惠86折。 ■记者 石曼

## 经济信息

### 绿地紫峰，为全球资产开启一扇投资大门

无谓顺势逆势，真金价值不怕火炼；无论全国各地，紫峰出世必定惊世。

从5号栋首开，到即将完美售罄，绿地紫峰于大河西CBD之上，写就了最为闪耀、最为高端、最为国际的大长沙商务传奇；绿地集团，再一次，再一城，屹立于城市理想的巅峰……

世界级商务扛鼎之作——绿地紫峰，6号栋启幕在即！层高更高、规格更高、档次更高！长沙投资界的王牌军团们，你们准备好亲赴一场全城瞩目的投资盛宴了吗？

### 紫峰，大河西唯一世界级商务平台

绿地紫峰，以国际化写字楼品质标准，为各类型企业提供个性化装修方案，全面迎接您的企业入驻：9部高速电梯，最高运行速度高达4m/s，便捷高速，运筹商务办公高效率；400㎡办公大堂，11m挑高，最高层高达4.2米，国际标准奢华精装配置；1万㎡商务休闲空间，观景休闲层和裙楼顶层露天花园，3000㎡超大商务空间，8个100-400㎡不同面积的多功能商务厅，为领袖企业成长搭建最优平台；国际5A智能甲级办公，办公、通讯、管理、安

防、消防等每一寸商务空间都融入最前沿的现代商务理念；绿色二星建筑，VRV多联机空调系统，双层LOW-E中空玻璃，提供优越生态办公环境……

### 紫峰，高端商务生活的创领者

绿地紫峰，凭借绿地中央广场这一城市综合体所带来的商业优势，为入驻于此的商务精英提供全方位的高端商务生活，践行现代商务理念。国际知名超市沃尔玛强势入驻，集精品购物、高端餐饮、休闲娱乐为一体，打造精英时尚；上海集团旗下最具市场影响力的影院旗舰店——4D海上国际影城，带来顶级影音享受，满足城市中产阶级娱乐需求；项目自有1.6万平方米海派CLUB、海派风情商业街，健身、购物、SPA、商务宴请于一体，集

成一站式商务休闲，创领高端商务享受。

### 紫峰，成熟投资者的必然选择

绿地紫峰，不仅是一个长沙顶级商务空间，更凭借其强大的品牌支持和绝无仅有的区域优势，成为社会各类资源的集结者，构成丰富、完善并有持续发展里的财富立场！在这里，中国综合性地产领军企业的绿地集团强势发力，品质领先，构成领袖企业发展升级的最佳平台；CBD央核区域，地铁4、6号线、城市轻轨等立体交通，问鼎中心价值，始为财富升值保值全速通道。在通胀压力之下，真正如紫峰一样的资源集结者反而能赢得市场的青睐。现今，绿地紫峰5号已经全线售罄，而层高、规格全面升级的6号即将接力登场，深谙财富运营的您，这一次又岂会犹豫！