

地产圆桌

长沙写字楼迎来多样化发展机遇期 各大板块在为哪些客户量体裁衣？

写字楼，下一个投资热点

■记者 刘婵 石曼 黄帅
实习生 胡雅丽

近三年来，房地产调控政策先后四次升级，随着“新国五条”对住宅市场的调控不断加码，写字楼市场顺势“逆袭”。

据世邦魏理仕提供的数据分析指出，截至2012年底长沙优质写字楼总体量接近100万方。而今年随着十多个大型城市综合体项目集中完工交付，全年总供应量超过90万方。届时，长沙的写字楼市场的总体量将翻一番，直逼武汉、大连等其他二线城市。由于强劲租赁需求和企业对于高品质办公场所需求不断增长的支撑，目前空置率保持在较低水平，截至2012年第四季度，优质写字楼的空置率约为8.4%。

从商业布局来看，长沙写

字楼迎来多样化的机遇期。以万达总部国际为核心的沿江新商圈，以华尔街、绿地、五矿携手入驻为主轴的北城金融街，以楷林国际为金融中心的滨江新城，以顺天国际金融中心为爆点的新东塘商圈，以德思勤、华悦城、喜盈门为聚合地的红星新商圈均在不断升级，另外加上恒力·卡瑞尔、中欣国际等行业黑马，写字楼已经从五一路、芙蓉路、韶山路线性分布逐渐走向多中心、多元化，未来的长沙商业商务氛围将日趋浓厚，竞争也将更加激烈。

新形势下，长沙写字楼市场会被“剩”下吗？各大品牌开发商凭什么吸引投资者？他们又是怎样保证高回报率和出租率的呢？

本期华声大地产邀请多位写字楼开发的专家来到渤海银行河西支行解惑当下，共议长沙写字楼市场的现状与未来。



长沙写字楼市场迈入流光溢彩新时代。 记者 童迪 摄



王岳



王磊



何志坚



王立人



李杰

湖南华悦投资有限公司
执行总经理 王岳：

华悦城的写字楼计划在明年启动，今天和各位共同探讨写字楼的市场和前景，对华悦城来说意义很大。

华悦城项目位于韶山南路与湘府东路交汇处以东400米，地处长沙南城区域的核心地段，商业氛围浓厚、升值潜力巨大。作为50万平方米世界级口岸综合体，华悦城涵盖10万平方米协和购物广场、近千米香榭里街、超五星级酒店、5A级写字楼、美憬阁国际公寓、约12万平方米铂府华宅。其中5A级写字楼将依托省府板块和高铁枢纽优势吸引客户。

华尔街中心 副总经理 王磊：

华尔街中心开盘以来，销售成绩一直比较理想，目前，我们精装修的写字楼的均价已经破一万七，由客户反馈来看，他们还是很认可目前的售价和产品。究其原因，还是因为认可的还是华尔街中心所在区域的价值——金融生态区。

我们常说，一个地区的发展不是看写字楼多少，而是看企业的聚集，金融生态区就是一个聚集企业的地方。像华尔街中心、绿地、五矿、华创、泊富纷纷进驻芙蓉中路金融街，也是因为政府的大力支持，未来这一片区会有多家外资银行入驻，综合种种利好，我有信心金融生态区将会被打成中国中部金融中心。

喜盈门·范城营销总监
何志坚：

从一线城市发展规律来看，城市都是从单核向多核发展，而在发展的过程中，高铁、地铁会对城市的格局有革命性的改变。事实上，喜盈门·范城并没有大体量地去做写字楼，我们在长沙的写字楼定位上，是依托20多万商家和企业来消化，就以往开发的经验来看，我们商业体为附近的写字楼带来了更多商机，所以，依靠自身消化写字楼是前车可鉴。

核心区域确实有传统优势，但是也有很多企业考虑性价比，在缓解交通压力上，也会适当地考虑新兴区域。

湖南恒力置业发展有限公司 营销总监 王立人：

近二十年来，侯家塘积累了大量商住写字楼项目，再加上此处居民多数为老城区传统意义上的中产阶级，可以说，这里是具备了非常强的就地购买力。恒力·卡瑞尔中心的写字楼恰好满足传统商圈升级换代的需求，对周边具有强大的聚集力，

就目前的购买组成来看，我们的客户里有将近七成买来自用，三至四成才是投资型客户，其实还是因为地理区位，在长沙最传统写字楼办公区，聚集了大量企业，这些业主都不太愿意离开此区域，对芙蓉路沿线需求较大。恒力写字楼均价在一万五，这个单价从投资回报率上来看是较为理想的，另外，因为地处老城区、老商务区，确实不愁出租率问题。

楷林(长沙)置业有限公司 策划经理 李杰：

我们本身是河南的一家房地产开发商，一直专注写字楼开发和投资，长沙是我们省会战略的首战。

长沙湘江的价值其实是被低估的，长沙绝对是沿湘江两岸发展的，未来长沙“一江两岸”的价值会越来越明显。而是滨江新城已经有民生银行已经进驻了，浦发银行也已经在这里拿地，从招商政策上来看，政府也很支持这一块的发展，这一区域的价值的确是在不断攀升。

在写字楼投资这块，长沙写字楼的投资远远高过了住宅和商铺。如长沙中天广场，现在其回报率达到了12%—15%，这是远远超过了住宅的5%左右和商铺的5—8%的投资回报，再是长沙与郑州的一些写字楼数据类比，我们还是很看好长沙写字楼的发展。

2小时，183套，劲销1.5亿

86-142m²一线滨江华宅——南山·雍江汇受追捧



南山·雍江汇火爆开盘现场。

3月10日，备受瞩目的南山·雍江汇首轮开盘，创造了2小时劲销183套的销售奇迹，为2013年河西滨江新城的区域取得了开门红，无论从成交量及成交价格，均成为了区内的价值标杆。

据悉，南山·雍江汇去年12月1日认筹启动，高峰期平均每天157次热线问访，286人到访售楼中心，蓄客近500组。

带领亲友团抢购南山·雍江汇的李先生，在购得房源后兴奋不已。“对国家来说GDP很重要，对买房者来说升值也很重要。南山·雍江汇，央企开发，雄踞大河西先导区开发建设核心——滨江新城，8公里湘江风光带，尽收湘江风景，区域潜力及景观价值相辅相成，潜力看涨。”

开盘当日，排号较后的王先生

很担心，“一直想在滨江买一套中小户型，南山·雍江汇区别河东滨江主推豪宅大户，86—142m²N+1中小户型，性价比冠绝一线滨江。我钟意86m²三房户型很久了，可今天就150套86m²的房子，好担心排到我房子就没了。”

王女士，是位养生爱好者。她表示：“南山·雍江汇，周边有施家港公园、古樟公园、茶山公园、湘江

风景带“四大公园”，居住在这里，好像搬家到公园。”

除此之外，南山·雍江汇开发商央企背景、商住分离，繁华与静谧咫尺可享，物业服务是由全球第一英式管家——世邦魏理仕提供，不同的优势是业主选择南山·雍江汇的共同期盼。

■记者 石曼 实习生 胡雅丽