

黄金楼市

齐鲁晚报

Gold market



近几年,泰城高层建筑迅速崛起。然而不少商家反映,高层专业精品写字楼比较少,相对于住宅的大批量供应,写字楼供应量明显不足。

空间相对狭小,有的是宾馆改建

泰城呼唤高端写字楼

本报记者 梁敏



泰山国际金融中心效果图。

找高端写字楼咋这么难

“高档写字楼,商住一体,位于长城路 CBD 核心区域,是您理想的办公圣地!”自从长城路确定规划建设泰安市中央商务区以来,不断有沿线楼盘打出这样的宣传,称自己的房子宜商宜住,是目前最高档的写字楼。即使这样,长城路北段数十栋楼盘已交房或即将建成,依然有许多公司为找一个彰显

公司实力的写字楼发愁。“泰安没有真正意义的高档写字楼。”很多知名大企业泰安商业地产这样评价。兴业银行进驻原来的供水调度中心大楼,邮储银行、海尔地产、新华地产租赁了市工商局大楼,合众人寿泰安中心支公司在泰山盐业大厦……

近几年泰安房地产项目

发展迅猛,但大都以住宅型楼房为主,商业设施以及公建设施只是依附于某一住宅地产项目,没有形成单独体系。

目前泰安商贸流通服务业发展迅猛,但很多商业格局限于财源大街、岱宗大街等几条城市主干道周围。东岳大街沿线是市民公认的泰城繁华地段,两侧高楼林立,然而真正让人耳熟能详的商

务写字楼不过是信用大厦、天禧科技大厦和东升商务港等,其他街道上有万力大厦、天龙国际大厦等少数几个较有名的商务写字楼。

过于分散的写字楼影响中心商务区的规模化经营,并且写字楼内部空间相对狭小,真正的大平层建筑不多,不符合一些大型公司的人驻要求。

多是宾馆改建不太好用

写字楼经济是一种高级经济形态,与一次性售出的高层住宅相比,它承担筑巢引凤,招商引资功能,更能为泰城经济的发展做出贡献,也为开发商提供了一定的资金收入。在现代化的城市中,实力派大都进入现代化写字楼。

记者走访泰城众多老写字楼发现,很是由宾馆改建的,结构单一,单个房间很

多。层高普遍不足,楼道太窄,房间面积不大,给人一种压抑感,如果打通房间,楼层进深又不合适。此外,让租赁者最头疼的是写字楼周边环境太差。

高品质写字楼应该有标准的办公空间,比如满足净高、进深、以及合适的可调整的办公格局等硬指标。

其次,高品质的写字楼面积使用率很低,公共空间

很大,电梯候梯厅很高,会损失使用率,但是这样的公共空间不仅是写字楼汇集的场所,而且是写字楼的面子,空间的高低决定了写字楼品质。

再次,能不能有效的和城市资源融合也是写字楼品质的重要评定标准,开放的写字楼本身是城市的公共物业,不断和外界进行交换,交换的能力越高,知名度越高,

标志性和依赖性越强,这有助于写字楼的价值提升。写字楼的业务链条应当多方向发展,最好包括银行、餐饮、邮政诸多的配套和办公超市等。生态链越丰富,价值链越高,写字楼的品质越高。

5A 级写字楼要来啦

在地产中,IFC 是国际金融中心的专属名称,即 International Finance Centre 的简称。目前著名的 IFC 当属上海 IFC、北京 IFC 和广州 IFC,如今泰安也有 IFC。

6月30日,位于东升商务港的泰山国际金融中心营销部正式启用,标志着泰山国际金融中心 IFC 开始走进泰城。

“在市中心地带,我们计划建设两栋 5A 级商务写字楼,为企业和公司提供五星级办公和商务场所。”中侨迪尔置业总经理葛胜儒说,两栋商务写字楼位于市政府南面的时代发展轴沿线,紧邻正在建设的泰山会展中心和文化艺术中心。

“项目以 11.5 万平方米建筑

体量,演绎国际高品质写字楼,大堂挑高 8.9 米,外立面全部是玻璃幕墙,辅以高端城市大宅、国际精品公寓等多种建筑业态,打造泰安首席城市综合体、核心商务区。”项目置业顾问介绍,泰山国际金融中心结合现代商务功能需求,内部依据国际顶级商务写字楼设计建造,还有先

进的智能管理系统,将为人驻企业打造舒适、安全、高效的商务办公平台。

高端写字楼影响周边

大型商业建筑的兴起不但会成为城市地标,对整个城市经济发展也有好处。以泰山国际金融中心 IFC 为例,本身两栋 5A 级写字楼和配套的豪华大宅、小户型公寓起到完善周边设施的作用,附近还有依托泰山会展中心的配套设施,包括 4 栋 35 层左右的塔楼和五星级酒店、国际标准写字楼以及国际标准会议中

心等。市地税局工作人员介绍,住宅型房地产业对地方税收基本上是一次性拉动,由于土地的稀缺性,不可能凭借开发住宅型房地产业对税收形成长期的拉动效应。但通过开发商业地产,可以促进当地商贸流通业的发达,可以有效地拉动当地的人流、物流、信息流,多方面促进当地经济发

展。泰安市两轴工程建设指挥部工作人员说,商业建筑可以通过专业集团代建、代理经营的方式进行投资建设,此举不仅可以解决城市发展过程中开发资金不足的问题,同时也加强专业技术人才的引进,有利于吸纳别人各方面的长处,促进自身经营素质的提高。

