

# 合肥写字楼进入“政务区时代”

## 安徽置地董事严张应纵论合肥写字楼发展“路径”

合肥写字楼发展图线路:2000~2010年,写字楼进入一环路时代;  
2010~2020年,写字楼进入政务区时代;2020~2030年,写字楼将进入滨湖新区时代



一个地标性建筑,能赋予一个城市独特的气质。不久的将来,位于政务文化新区的置地广场就能使庐州城具有这样的气质。“这是一座人文的、艺术的、自然的、城市建筑。可以预见的是,未来客商来肥,在欣赏完天鹅湖的美景之后,会不由自主来到这里,感受‘合肥都市圈的会客厅’的独特魅力。”7月1日下午,安徽置地董事严张应如此“描绘”着置地广场的宏伟蓝图。他说,合肥正在进入以政务区为核心的CBD时代……

### 置地“领跑”安徽写字楼

纵观全国各地的房地产企业,成功背后的“秘诀”不外乎“专业”二字。这一点,在安徽置地集团也得以充分彰显。成立15年来,安徽置地专业制造写字楼,创造了一个又一个“置地奇迹”。

“1998年,邮电大厦不仅刷新安徽第一高楼的纪录,更荣获2001年建筑行业最高奖‘鲁班奖’;2002年,财富广场一举成为安徽金融保险等高端服务业的聚集地……”严张应说,合肥的

写字楼市场从上世纪90年代至今共经历了3个时期,而置地每个时间都引领着趋势与潮流,在合肥写字楼发展史上留下深深的“置地烙印”。

严张应分析:“2000~2010年,合肥市的写字楼多集中在一环路附近,可称为‘一环路时代’;2010~2020年,写字楼毫无疑问进入‘政务区时代’;2020~2030年,则将进入‘滨湖新区时代’”。

据介绍,15年来,安徽置地先

后开发了安徽邮电大厦、合肥首席商务综合体——财富广场,合肥长江路金融保险企业总部——置地·投资广场,合肥北一环商务基地——置地·汇丰广场,再到50万纯写字楼集群——“置地广场”等一系列品牌商务项目,成就了一个个商务中心,15年专业历程,使安徽置地不仅成为安徽写字楼开发领域的品质代言,更成为世界500强及领袖企业入驻合肥的首选战略伙伴。

### 政务区将成为合肥的“陆家嘴”

下一个诞生写字楼“奇迹”的地方会是哪里?严张应认为是合肥的政务文化新区。“‘宁要浦西一张床,不要浦东一套房’的时代一去不复返了,上海浦东陆家嘴从烂泥渡到亚洲金融中心。而政务文化新区也必将成为合肥的‘陆家嘴’。”

对于合肥进入以政务区为核心的CBD时代,置地人明显又抢先抓住机会。今年6月28日,合纵省广电,连横政务区的置

地广场B栋已经封顶,7月7日,置地广场写字楼也将要开始认筹。

“地段是房地产业‘金科玉律’,位置决定资源。”严张应说,置地广场立足政务核心,并肩璀璨城市地标金凤凰——省广电中心,与合肥市政府大楼、各市直属办单位等党、政、群55家机关隔天鹅湖相望,另有合肥大剧院、奥体中心、文博园、天鹅湖、绿轴等市政配套环

绕。项目以周边资源为基础,规划为涵盖高层住宅、别墅、写字楼、商业等多重业态的城市综合体。

他称,置地广场的50万平米纯写字楼集群,将会改变政务区写字楼的“单打独斗”局面,拥有5万平米商务配套商业。同时,为了保证客户群体的单一性,安徽置地采取整栋销售以及大客户定制理念,确保项目的高端性。

### 置地广场打造“城市会客厅”

“这是一座人文的、艺术的、自然的、城市建筑,在被称之为‘艺术与生命’的中央广场,仅喷泉与灯光就设置了五种模式。可以预见的是,未来客商来肥,在欣赏完天鹅湖的美景之后,会不由自主来到这里,感受‘合肥都市圈的会客厅’的独特魅力。”

严张应如此“描绘”着置地广场的宏伟蓝图。在7月1日的置地广场写字楼产品说明会上,置地广场的“总设计师”——国际建

筑大师Larry Oltmans应邀亲临现场,首次揭开这座会“呼吸的写字楼”的神秘面纱。

据Larry Oltmans大师介绍,置地广场摒弃写字楼底商做大型商业中心的做法,引入银行、高端餐饮、高端会所等适合商务休闲、洽谈的商业配套,打造了一个真正纯粹的高端商务服务区。特别是合肥首创的2万平米写字楼中央广场设计,通过五栋超高层写字楼围合而成,营造一

种开阔纯净的国际商务氛围。

另外,项目还邀请日本船厂株式会社执笔创作商业及景观规划,以“艺术与生命”为定位,设计广场艺术雕塑展区,并设计有独特分时水景,根据不同的时间和节庆,分别凸显诸如欢快、庄重、喜庆等不同的节奏和主题模式。并可根据企业客户的需求,表现特定水景主题,为迎接商务贵宾、提升企业形象助力。

### 合肥CBD未来“大有可为”

在当前“坚持房地产调控政策不动摇”的情况下,从市场的反映来看,不少住宅市场感受到压力,很多开发商也开始进军商业地产,一时间,市面上商业地产的产品非常丰富,那么投资写字楼的“黄金时期”到了吗?对于省会城市合肥来说,高端写字楼的刚需又有多少?

严张应分析认为,就省会城市合肥来说,高端写字楼应该是最有潜力的市场。“写字楼的高租金和低空置率,比起住宅和商铺更加吸引投资客。大家可以看到这三五年来,一线城市写字楼持续火爆的情况,以北京、深圳为例,前三年升值最快的当属写字楼,并且受到供应量的影响,市场依然处于供不应求的状态。”

严张应还表示,随着合肥长江路的拓宽改造,长江路写字楼也将迎来新的机遇。不过他也提醒,写字楼是一个高投资、高风险、高回报的行业,未来的高端写字楼的开发,一定离不开有实力的开发商。



国际著名建筑设计师Larry现场解读置地广场写字楼

### 对话严张应

记者:你认为合肥目前的房价是否合理?

严张应:按国际上的一个通用计算惯例,一平米房价基本上应该是一个地区居民两个月平均工资。从这个数据来看,合肥6000元/平的房价应该没有“泡沫”。

记者:6月最后一周,合肥楼市的销量将近1800套,成交量堪比红五。你认为这种楼市的复苏正常吗?

严张应:楼市在经过一轮调控后正步入“正轨”,整个行业的发展越来越趋于理性。从目前市场热销现状来看,刚需购房者依然是主力,改善型购房者也将步入市场。

记者:目前,各地房企无一例外都打“豪宅”的概念,您能说说什么是“豪宅”,合肥“豪宅”的现状是什么?

严张应:所谓的“豪宅”首先必须要品质好、大环境好,必须是独一无二;其次,要安静、安全,并具有一定的私密性。目前合肥的豪宅市场才刚刚起步,有很大的发展空间。

记者:继置地广场之后,置地集团是否会给合肥的地产界带来新的震动和惊喜?

严张应:继置地广场之后,置地集团还将推出新的“鸿篇巨著”,计划以“创意、体验”为主题,打造一个“城市街区”。从长远来看,房地产业的发展也将从之前的“卖产品”、“卖品质”向“卖生活方式”过度转变。

