

华润 在云之巅

——写字楼高空置率下的华润大厦

上午九点，华润大厦的地下停车场已经满满当当，蔚蓝商务港、新城国际附近的空余平地也是被各种共享单车挤得水泄不通，这是一天工作的开始。

■ 毛天润

A 政务区或成高端写字楼首选区域

在一份调查报告中显示，除去北上广深这些一线城市外，杭州、南京、青岛、温州等城市写字楼的空置率都在20%以下，说明这些地方的商贸业非常发达，也意味着这些城市具有较好的投资价值。而像南宁、昆明、合肥这些城市，空置率非常高，合肥的空置率达到43.1%，合肥写字楼的存量及空置状况不容乐观。

据同策咨询对合肥写字楼市场的深入调查，自2008年起，合肥的商业发展进入到了井喷式时期，各类写字楼逐一入市。历经十余年发展建设的政务区已接近中国重要城市的核心区发展水平，并形成醇熟、高效的商务氛围，成为国内外中高端名企进驻合肥优先选择的区域。

以政务区的华润大厦A座为例，记者在华润的企业名单中见到了像龙湖地产、浦发信用卡中心、三星中国、拜耳医药、高力国际等知名企业入驻，其中入驻企业负责人就表示他们看中的是华润便捷的交通、高端的品质、完善的配套服务。写字楼行政人员在给记者介绍华润周边的时候说：“华润大厦不仅仅是传统意义上的写字楼，它与万象城商业综合体是无缝衔接的，上班族中午吃饭也很方便，下班想买什么或者单纯逛逛街都可以。华润大厦的西边就是绿洲公园，环境优美很适合放松心情。等于说一站式服务，是出了家门后心的归属地。”

B 企业选择看重各方面品质

作为企业，选择写字楼办公的首要目的，往往是为了提升企业形象，不少企业将写字楼的档次形象放在仅次于区位的重要因素之一。我们可以看到像华润大厦这种知名写字楼都有很好看的外立面，在合肥很多宣传片的航拍视频中，经常能看到高耸入云的华润大厦A座，标识性非常明显。

当然，在许多写字楼还在比拼高度、比拼玻璃幕墙的选型、比拼电梯的数量、比拼毫不重要的附属功能、比拼价格谁更便宜的时候，华润大厦已经把更多的精力放在优质客户组合及后期运营上。大部分世界500强企业在选择办公室时，甚是严苛，其中一项标准就是商务服务是否优质。可见，优质的商务服务能带来巨大的价值。

如果说过去写字楼拼的是地段、硬件，那么现在拼的就是服务。现在的写字楼服务讲究如何让租户舒服，让企业员工舒服。高质量的写字楼服务，在当下

起到越来越重要的作用，且时间越久，运营服务在写字楼价值上起到的作用越大。记者在华润大厦A座了解到，他们现在实行刷卡进楼制，拜访企业要先登记再联系企业负责人确认，这样也避免了闲杂人等影响到正常的上班制度。

物业管理公司往往直接决定某个写字楼的用水、用电、垃圾清运、空调供应、车位管理等方方面面的问题。不同于其他写字楼将物业管理服务打包给第三方，合肥华润大厦的物业服务由华润物业全程运营，并聘请五大行之一的高力国际作为物管顾问，定制高端的物业服务体系，为商界精英提供全方位服务。

如你所见，在当下同质化竞争激烈的写字楼市场，硬件配置早已不是衡量租户选择的唯一指标。“软实力”服务的差异化竞争，将吸引更优质客户的眼光，也是现在及未来写字楼实现恒久竞争力的重要手段。写字楼会不断吸引着人流、物流、资金流、信息流的汇集，刺激着写字楼自身的发达人脉网络，产生巨大的财富效应以及商务辐射作用，出色的写字楼与企业共生共荣，实力企业入驻高端写字楼更能助力企业发展。



安徽省房地产研究会一届十次会长会议在六安召开



5月4日，安徽省房地产研究会一届十次会长会议在六安西海生态园大酒店召开，旨在研讨2018年房地产市场形势、入会企业在当前形势下的发展方向和发展模式，并为新近入会的副会长单位授牌。新华、安粮、万瑞、天盈等二十多家知名房地产单位参会。

会议由房地产研究会秘书长汪远主持，六安市房地产协会、商会副会长马启兵致欢迎词。马会长对前来参加的企业、合作单位和媒体朋友表示热烈欢迎。会上，安徽省住建厅原巡视员李玉华同志为

新近入会的力高集团、弘阳集团、三翼集团三家单位授予副会长单位称号。

会上，合肥学院房地产研究所所长朱德开发表了对2018年房地产市场形势分析报告，从土地供给、开工面积、竣工面积、销售面积、价格、库存、金融等不同层面，采集多项指标，由浅入深地进行了系统综合的分析研判，指出不同区域、不同条件下的市场发展趋势。

各家房企也纷纷积极踊跃地对过去的发挥进行了总结，就2018年房地产形势进行了预判和分析，从人口、环境、地价、地域、产业布局、合作投资方向等方面，探讨了企业在当前形势下的发展方向与模式。

国购集团代表率先发言，他表示国购立足于合肥这样一个省会城市，战略战术主要是往外省延伸，扩大国购集团的企业版图。在拿地方面也采取收购、兼并、合作的模式，不再是单一的竞价拍地。

万瑞集团代表则表示，选择一个好的城市开发地产，要看三个基本条件，一是常住人口，二是人口收入，三是发展潜力。作为六安本地耕耘数载的品质企业，万瑞代表表示，六安的刚需盘数量在下降，

六安以及同等其他城市目前缺乏的是品质盘和改善型住房，各家房企应该多多注重于品质提升。

新华集团代表人对新华进行了全面的介绍，他表示新华不仅仅是一个房企开发商，集团旗下概括了地产、教育、金融、旅游、城市综合体。地产方面目前也是在向华东地区辐射，希望能走出安徽，打造品牌的力量。秘书长汪远在会上也对新华的商管公司进行了肯定，表示新华是率先成立商管业务的公司，在商业盘活这一领域可谓行业领先。

最后，李玉华同志对本次会议做重要总结，他表示：“本次会议是历届以来参加人数最多、参会讨论最激烈的一次，我们的收获也是最多的一次。这次既有老会员，又有新会员，得到各社会团体、协会组织、房地产企业广泛的认可，扩大了研究会影响力。”

李玉华表示，不论从城镇化指标还是我们自己的实际感受，对未来房地产形势都是看好的，改善型需求和刚性需求的差异化越来越明显，在差异化中要从地段、品质和质量来分析，也希望各家房企都能发展得越来越好。

■ 毛天润