

“随着琴澳进一步融合发展,我们认为,未来横琴写字楼市场仍有巨大发展机会,将进入新的十年。”

行地产 经历写字楼从无到有

珠海地产界没有人不知道红馆国际,也几乎没有人不知道刘峰嵘。在珠海生活工作近30年的刘峰嵘,见证了珠海房地产业发展腾飞的时代。

1990年,刘峰嵘毕业于天津工艺美院广告专业,1991年初,他以广告人身份加入巨人集团来到珠海,从此在珠海扎了根。刘峰嵘说,2002年时他32岁,走到人生第一个十字路口,适逢国内房地产市场发展初露峥嵘,就跟朋友一起创办了红馆地产机构,正式踏入房地产代理行业。

刘峰嵘表示,上世纪90年代初,别说写字楼了,珠海超过六层楼的房子都比较少,大部分办公用楼都是酒店改造的,这个阶段以南油大酒店办公楼为阶段代表项目。“之后市场上慢慢开始注重写字楼的时代性、审美性和实用性,2000年左右,以光大国际中心、珠海粤财大厦、珠海报业大厦、西海大厦等为代表项目的写字楼出现了。”刘峰嵘说,“说起写字楼的发展,就不得不提光大国际贸易中心,因为这是珠海第一个甲级写字楼,也标志着珠海写字楼发展进入了新的时代。”



珠海红馆国际董事总经理刘峰嵘

珠海腾飞
奋斗有我

珠海红馆国际董事总经理刘峰嵘:

写字楼的兴起 也是一部珠海发展史

文/图 何叶舟

开车经过横琴新区环岛路,高楼林立,甲级写字楼随处可见。说起珠海写字楼的发展历程,很多人都会想到位于吉大的光大国际贸易中心。这是珠海第一个甲级写字楼,真正开启了珠海写字楼的新时代。“光大国际贸易中心投入使用后很长一段时间内,珠海很多上班族的梦想就是可以进入那座楼里上班。”红馆国际董事总经理刘峰嵘说。

“其实珠海写字楼的兴起,也是一部珠海发展史。”刘峰嵘说,“房地产对一个城市发展的贡献是显著的,我们也算是见证了珠海房地产发展最完整的周期。”

深耕横琴 见证经济飞速发展

在刘峰嵘心里,有一个时光轴,每一个年份都对应着不同的写字楼项目。

“像2019年横琴南光大厦、2018年华南能源广场、2017年中大金融中心、2015年中国华融大厦、2014年横琴总部大厦。”刘峰嵘说,“红馆每年都会倾注全力集中攻坚做好一个标准写字楼项目。”如今,红馆已深耕横琴十年,在横琴服务的项目接近20个,面积将近400万平方米。

刘峰嵘表示,从目前区域市场来看,珠海写字楼供应量最大的有两个地方,一个在横琴,一个在主城区。

目前发展较为成熟的是主城区,主城区以中海富华里、钰海环球金融中心以及珠海中心大厦比较新的一批写字楼为代表,入驻率高,大部分是偏金融类型的一些企

业。此外,在新香洲也有一些写字楼入驻率较高,例如,国际科技大厦、日荣大厦以及最新的泰福商业中心。

近几年,“写字楼经济”兴起,超甲级写字楼也逐渐成为全球各大城市的名片,“投资写字楼,其实是在投资一个城市的未来”的观点也被越来越多人认可。刘峰嵘认为,这与写字楼的承载主体“企业”息息相关,聚集了众多企业的楼宇可以持续吸引人流、物流、资金流和信息流,从而编织成一个个围绕写字楼的发达人脉网络,产生巨大的财富效应和辐射扩散作用。

刘峰嵘表示,其实珠海写字楼市场尚处于起步阶段,虽然市场库存压力较大,但未来潜力也很大。他认为,写字楼的兴起,也是一部珠海发展史,见证着经济的飞速发展。



如今横琴甲级写字楼林立

十年沉淀 横琴写字楼充满机遇

目前,珠海主城区写字楼市场正在面临一场挑战。即便如此,刘峰嵘以及他的团队对横琴依旧充满信心,他表示,横琴即将迎来崭新的十年。“预计在未来几年,写字楼将陆续迎来供应高峰,从需求层面来看,随着《粤港澳大湾区发展规划纲要》的不断深化,珠海城市红利持续兑现,未来各家企业对写字楼的需求还是存在且不断增长的。”刘峰嵘说。

刘峰嵘表示:“横琴经过了前十年的开发沉淀,商业已经逐步起来了,人气也有了,前景会很好。横琴口岸新旅检区已于8月18日启用,口岸的配套非常现代化,这个片区将是横琴最先成熟起

来的区域。”

“我们认为横琴写字楼是充满未来、充满机遇的,但不能急功近利。当然,横琴口岸是目前横琴发展较快也是最先成熟的片区。横琴口岸未来肩负承载琴澳两地交通枢纽、商务交流、产业引入、金融投资等多项重要功能,琴澳将更进一步融合,而横琴口岸区域内的物业项目,相信是未来各大进驻企业落户的首选之举,其中的商业、办公、居住物业更为稀缺。”刘峰嵘说,“横琴整体综合配套、商务氛围已逐渐形成和成熟,随着琴澳进一步融合发展,我们认为,未来横琴写字楼市场仍有巨大发展机会,将进入新的十年。”

珠海写字楼发展五阶段

第一代,萌芽期(上世纪90年代初):都是酒店改用写字楼,仅满足基本办公使用功能。以南油大酒店办公楼为阶段代表项目。

第二代,诞生期(2000年以前):开始注重写字楼的时代性、审美性和实用性,初步体现智能化。阶段代表项目为光大国际中心、珠海粤财大厦、珠海报业大厦、西海大厦等。

第三代,青春期(2000-2010年):伴随着“住宅禁令”,逐步具有智能化、环保理念、平台化思维。阶段代表项目为国际科技大厦、日荣大厦等。

第四代,蓬勃期(2010-2015年):提高人性化、舒适度、环保性的绿色办公空间。强调以客户需求为中心,提供低成本、高效率的商务平台,提倡人性化的沟通与交流。阶段代表项目为安广世纪大厦、泉福商业大厦、恒和中心等。

第五代,互联网期(2015年至今):进入5A甲级写字楼高端设计阶段,注重智能化、生态化、个性化,广泛使用钢结构,玻璃幕墙,既满足建筑美学,又带来空间使用效率最大化。阶段代表项目为中海富华里、钰海环球金融、中信南航大厦、泰福商业中心等。

(何叶舟)

特区四十再出发 乘风珠海

2020年8月26日/星期三/区域新闻全媒体编辑部主编
责编 黄铁安/美编 伍岩龙/校对 谢志忠

“近三年来,龙湖围绕着城市发展战略,立足‘战略新区’北围及金湾这东西两大增长极,不断以匠心和温度锤炼产品,打造‘有生命的空间,有温度的服务’。”

深耕高新北围 温暖扎根每个细节

今年5月,规划多时的深珠通道取得突破性进展,昔日偏居一隅的北围片区再次汇聚万千目光。“两通道、两地铁、两快线”建设正在推进,未来将形成与广州地铁相接、与深圳跨海相连、与港澳紧密联通的交通布局。以此为枢纽,横琴、南沙和前海三大自贸区紧密连接,广深港澳四大经济巨擘数万亿元资金要素加速涌动,湾区11城实现融合发展的完美闭环。

在此之下,北围已吸引了大批知名房企入驻,而龙湖·天钜因领销区域,一直备受关注。数据显示,2019年该项目网签成交量一度冠誉北围,而刚过去的7月,天钜三期正式开盘,当月成交逾百套,劲销2.2亿元,再续传奇。

除了地段优越,龙湖·天钜所拥有的强大配套,也不容小

助力西部腾飞 工匠打磨每一个产品

除了如火如荼的北围,在城市的另外一侧,沉淀十年的金湾航空新城也开始展现出崭新的发展成色。在城市顶层设计的高标准规划下,金湾已然成为了众人眼中的香饽饽,房企争先拿地,购房者在金湾置业考虑更多的是“未来”。

今年7月初,洪鹤大桥主桥合龙,一桥通南湾,一线达港澳进入倒计时。两年后,金海大桥也将建成通车,金湾与横琴将由此近在咫尺,共同迈入发展快车道。此外,随着珠机城际一期已具备通车条件,二期规划延伸至机场,广佛江珠城际亦指日可待,双轨联动,足以辐射整个湾区西岸。

打造一个受市场追捧的产品背后,是千锤百炼的调研。“为了匹

1980年9月,刚刚建立的珠海经济特区首个房地产项目动工。40年大潮汹涌,一代代造梦者在改革春风下汇聚于此,珠海这座昔日南海之滨的“小渔村”早已脱胎换骨,成为举世闻名的宜居花园城市,也是粤港澳大湾区重要的核心城市和门户枢纽。

与城市发展相伴的,是以龙湖为代表的优秀房企纷纷入驻,将全新的人居理念引入这座城市,为其“宜居”的金字招牌赋予新的内涵与外延。

2017年12月,龙湖集团正式进军珠海,仅三年时间便拿下5个地块,其中北围3个、金湾2个。近三年来,龙湖围绕着城市发展战略,立足“战略新区”北围及金湾这东西两大增长极,不断以匠心和温度锤炼产品,打造“有生命的空间,有温度的服务”。

打造“有生命的空间,有温度的服务”

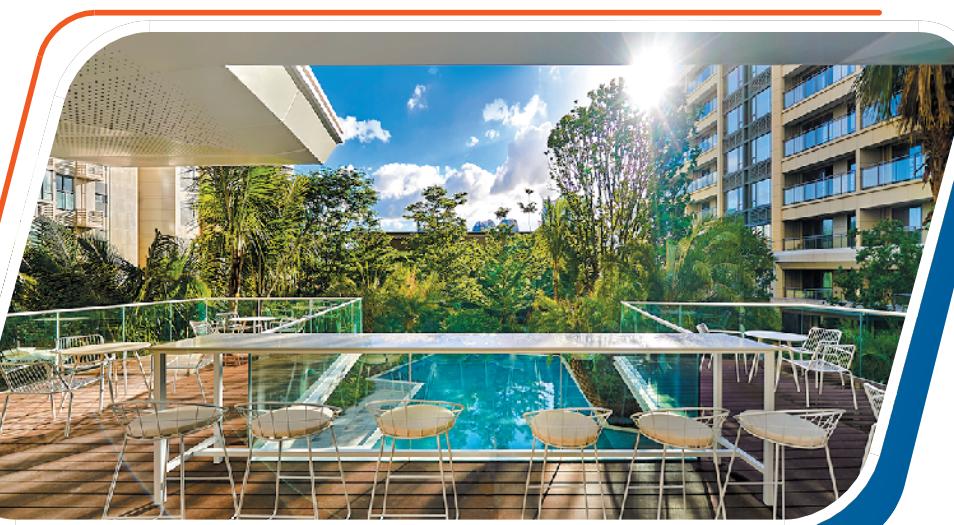
龙湖与珠海一道“再出发”

1980年9月,刚刚建立的珠海经济特区首个房地产项目动工。40年大潮汹涌,一代代造梦者在改革春风下汇聚于此,珠海这座昔日南海之滨的“小渔村”早已脱胎换骨,成为举世闻名的宜居花园城市,也是粤港澳大湾区重要的核心城市和门户枢纽。

与城市发展相伴的,是以龙湖为代表的优秀房企纷纷入驻,将全新的人居理念引入这座城市,为其“宜居”的金字招牌赋予新的内涵与外延。

2017年12月,龙湖集团正式进军珠海,仅三年时间便拿下5个地块,其中北围3个、金湾2个。近三年来,龙湖围绕着城市发展战略,立足“战略新区”北围及金湾这东西两大增长极,不断以匠心和温度锤炼产品,打造“有生命的空间,有温度的服务”。

打造“有生命的空间,有温度的服务”



龙湖·天钜实景图

有温度的公寓 善待每位青年的梦想

城市发展需要全方位、多层次的人才体系,而吸引刚毕业的年轻人将这座城市作为事业的起步点,关乎一个城市未来的希望。除了匠心开发地产,龙湖还希望给城市里的年轻人一个温暖的家——龙湖冠寓。

与其他传统住房租赁不同,对于冠寓的住客而言,他们租的不仅是房子,更是有温度的服务,让年轻人避免在外租房的“套路”,如家

般的温暖。

每一个冠寓都有一个年轻的运营官,由于年龄相仿,运营官与租客之间更像是朋友。冠寓每个门店会不定期举办丰富的社群活动,不管是安静的读书会,温馨的生日会,还是疯狂的睡衣趴,让每一位住在冠寓的人在陌生的城市找到归属感。目前,龙湖冠寓在珠海共有6个项目,分布在前山、南屏、保税区等地。



龙湖·湖城大境异地样板间实景图

智慧服务升级 赋能湾区美好未来

如果说龙湖为业主提供的不是一栋栋冷冰冰的房子,而是一个有温度的家。那么这样的温度,体现在硬件上,是打磨产品的一份匠心;体现在软件上,则是如家人般暖心周到的物业服务。

业内流传的温暖物业故事,诸多出自龙湖。“会调头的鞋”“穿越时光的地面”“让被子爱上阳光的味道”等等成为龙湖经典服务故事在流传。有亲历者讲述,走进龙湖一处交付超过10年的社区,人眼的崭新、洁净,让人很难与一般印象中的“老小区”产生联想。它的背后,是龙湖在多年的服务实践中总结的近3000条物业服务标准,更是所有龙湖人对每一位业主的满腔热忱。

不仅如此,龙湖智慧服务已将高网速、大数据、智能化、便利化的生活环境渗入各个城市空间。智慧社区生态系统,FM&RBA系统、BI分析大屏、400集成指挥中心、业主APP与员工APP……借助新技术的强大赋能,如今的龙湖已正式掀开了智慧服务的新篇章。

伴随着湾区时代的来

临,完成全新蜕变的龙湖智慧服务,正由住宅社区,延伸至商业。目前,龙湖智慧服务已成功接手龙湖·天钜、龙湖·湖城大境、融德商业广场、中山招金铂御、中山龙湖·春江紫宸、中山泰丰凤凰源等多业态项目。这不仅是服务空间的不断延展,更将是龙湖与城市的不断交融,并最终成为城市不可分割的一部分。

进驻三年,龙湖已全面布局珠海、中山、江门区域,龙湖四大主航道业务中的“地产开发、租赁住房、智慧服务”已相继在珠海、中山、江门全面落地,形成了三大主航道业务并举的布局。地产开发方面,除了在珠海分别落子在金湾航空城的“龙湖·湖城大境”和唐家北围的“龙湖·天钜”等五个项目,也在中山和江门各落一子。与此同时,珠中江三地已落地租赁业务7处,进驻智慧服务项目9个。

与城市共同成长,是属于龙湖最长情的告白。特区40年,珠海“再出发”,龙湖将与所有珠海人一起,书写珠海未来新篇章,共同拥抱湾区腾飞的壮阔未来。