

# 中央商务区开发规律研究

尚正行

S.Z.H. ORGANIZATION | 快速销售解决方案

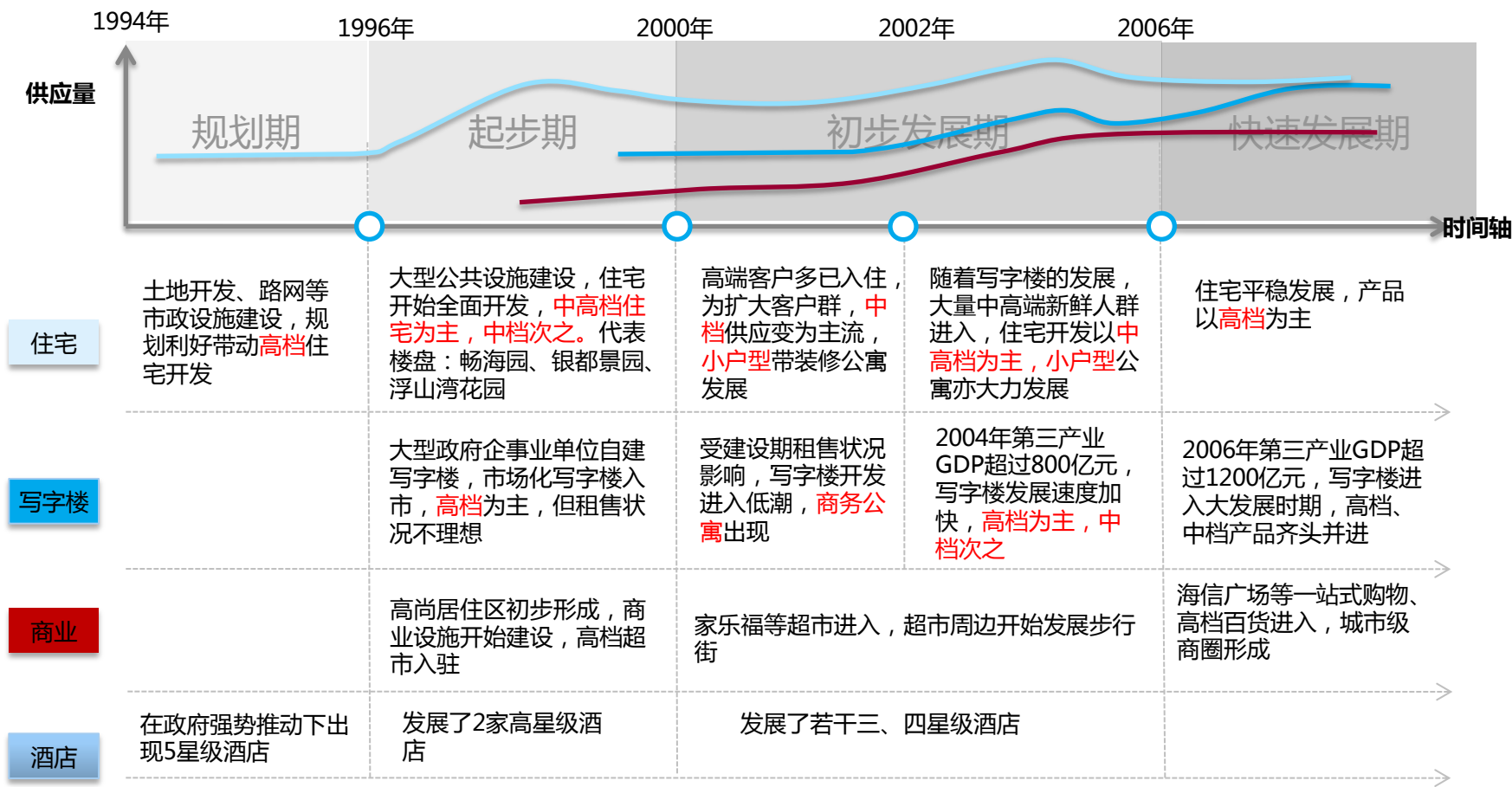
### 中央商务区开发规律研究：

国内城市的新兴商务区的发展从规划完成到完全成熟，往往要经历四个阶段，共约15-20年，开发一般遵循“住宅—商务—商业”的顺序，价值峰值一般出现于快速发展后期、成熟发展前期，一般由综合体项目获取。

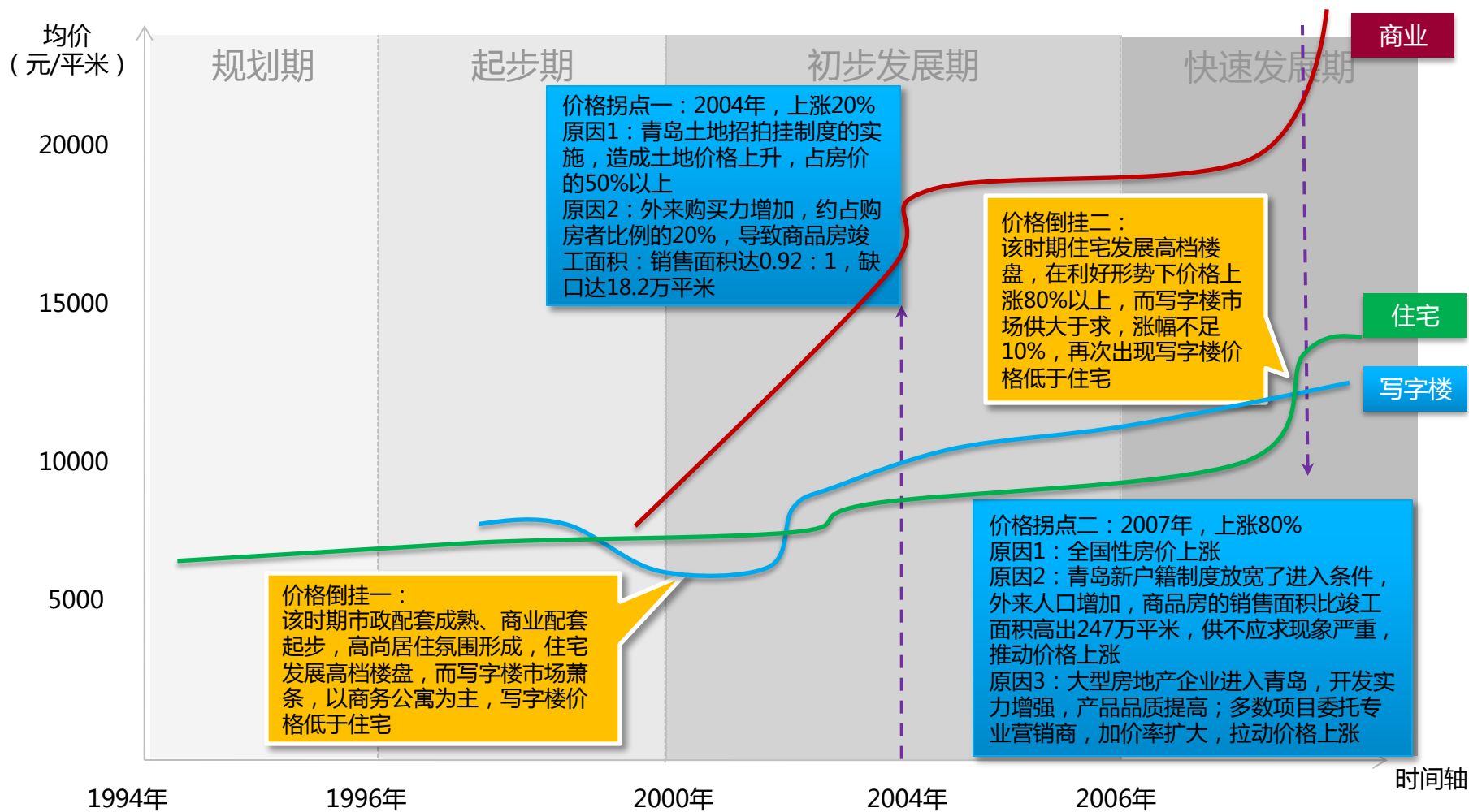
### 案例一 青岛政务新区

# 4

## 青岛政务新区遵循“住宅-商务-商业”的发展次序，写字楼在2004年后开始大量面市，商业在2006年后快速发展成新城高档商圈

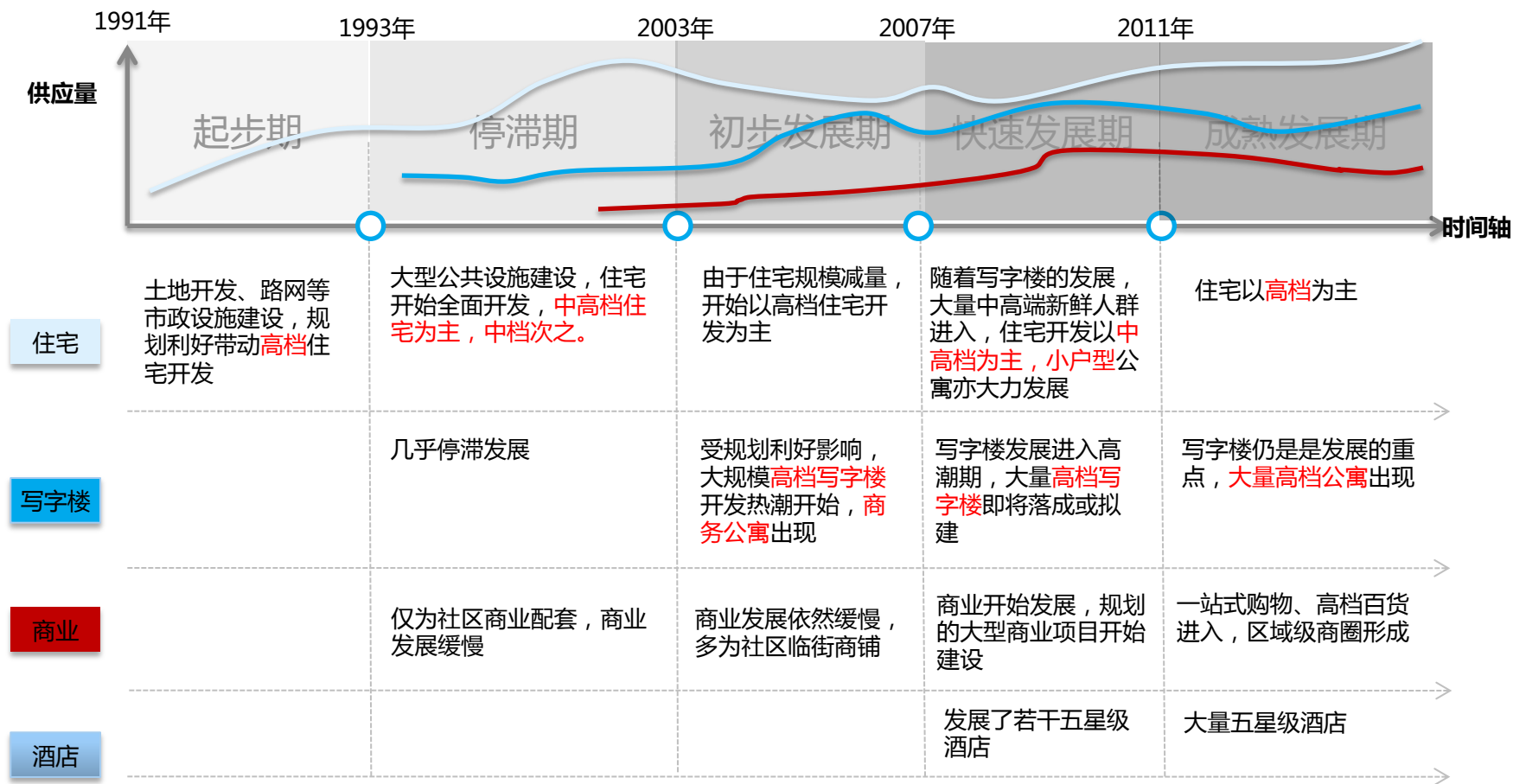


# 青岛政务新区开发顺序为“住宅-写字楼-商业”，价格排比为“商业、写字楼、住宅”，特殊情况下住宅价格高于写字楼

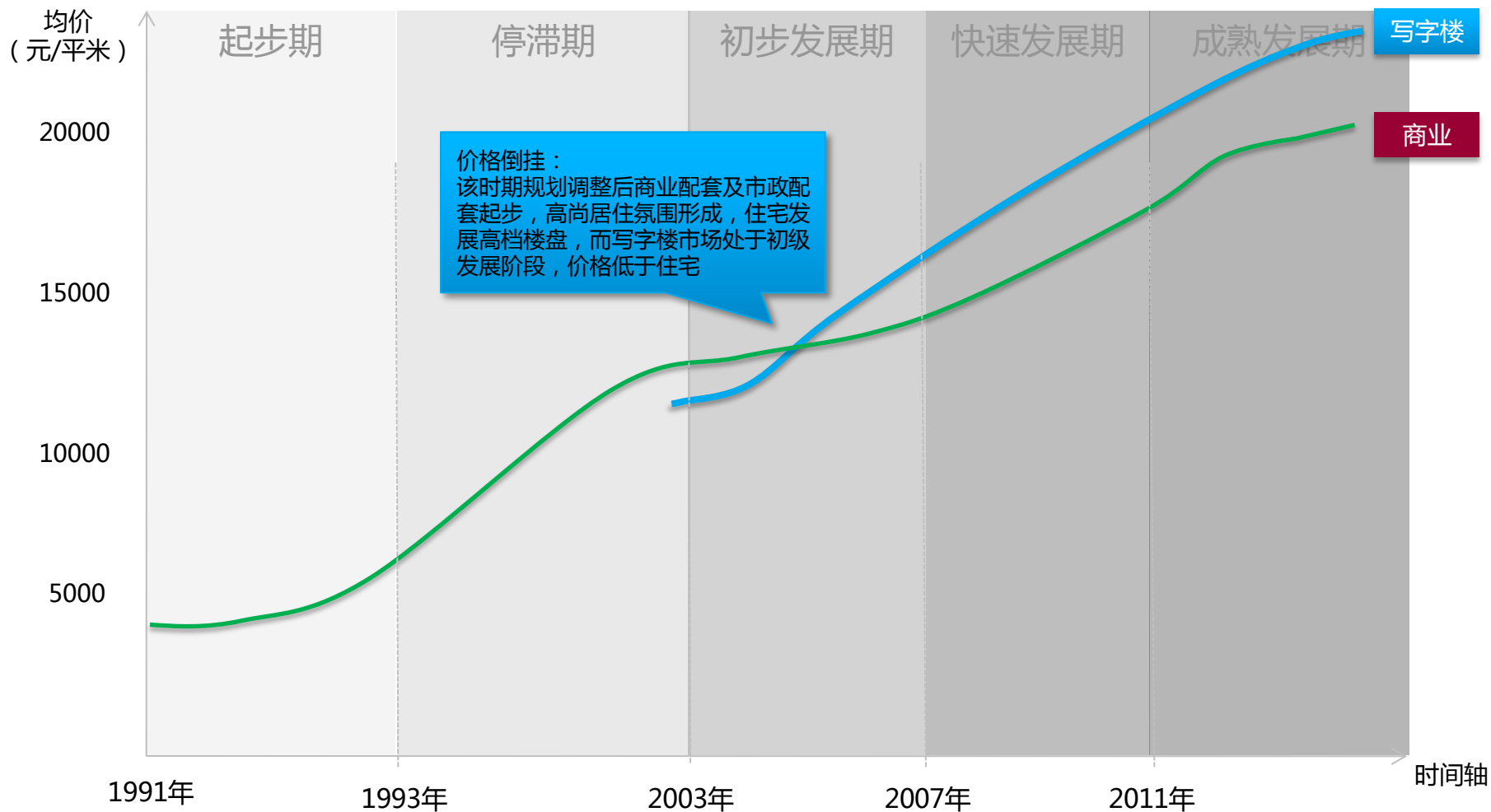


### 案例二 广州珠江新城

# 广州珠江新城早期发展由于规划失控，形成以住宅为主的大规模开发；03年做出重大调整，开始通过土地供应、市政设施建设等措施来拉动区域商务功能的发展



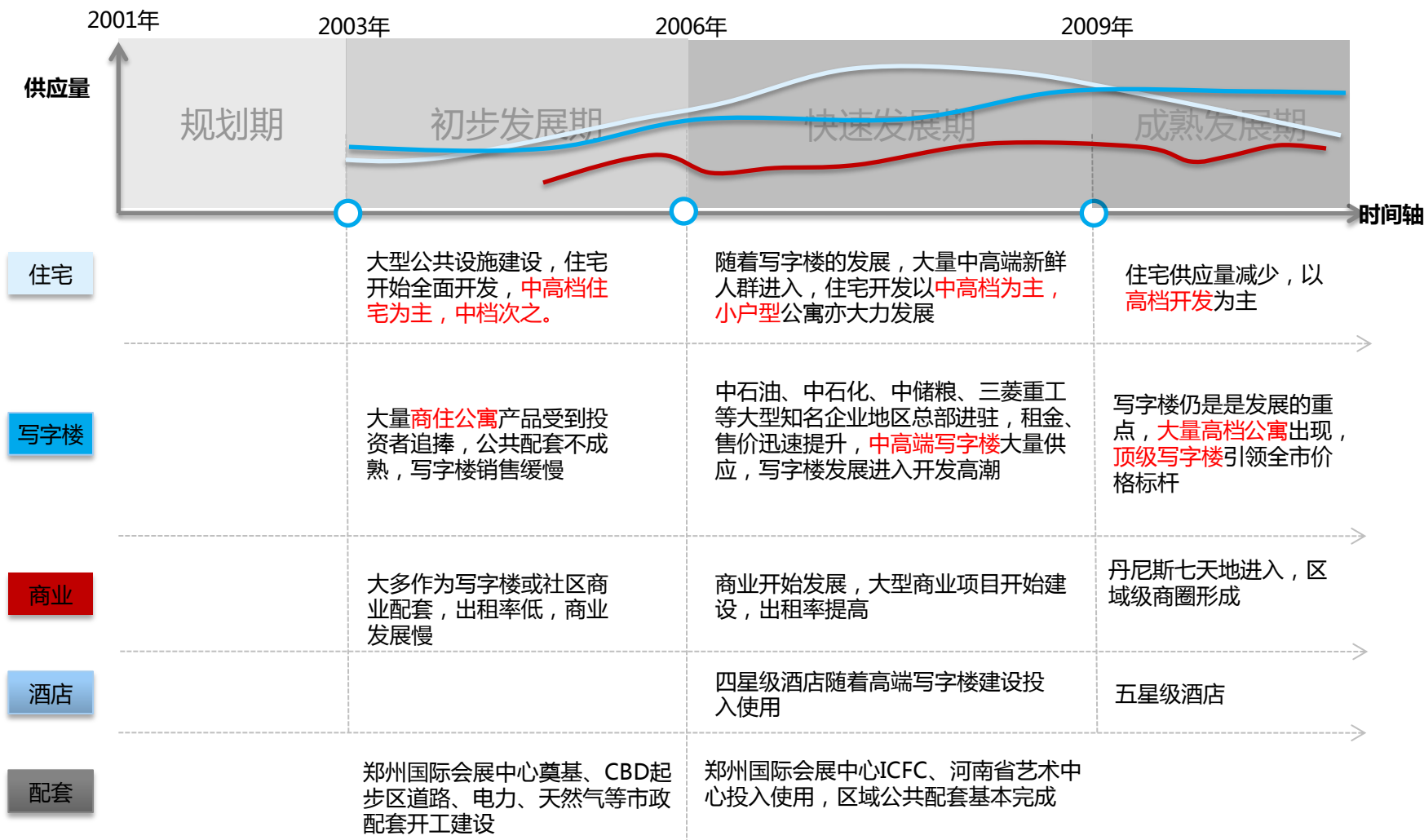
珠江新城的房地产价格一直稳步上涨，由于03年后住宅开发以高档住宅为主，因此住房均价一直居高不下，写字楼价格快速发展期开始稳步上涨，超过住宅均价



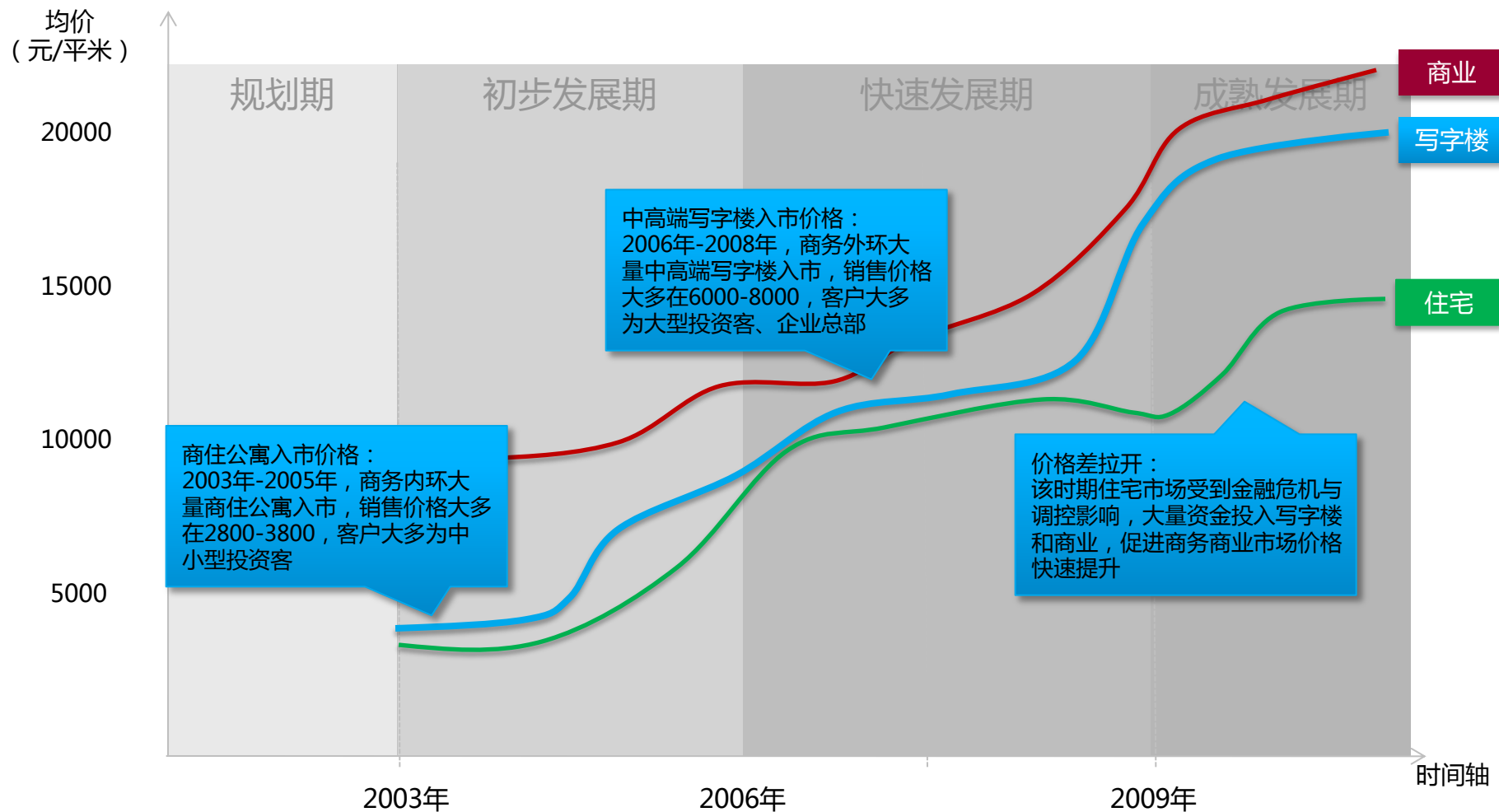


### 案例三 郑州CBD起步区

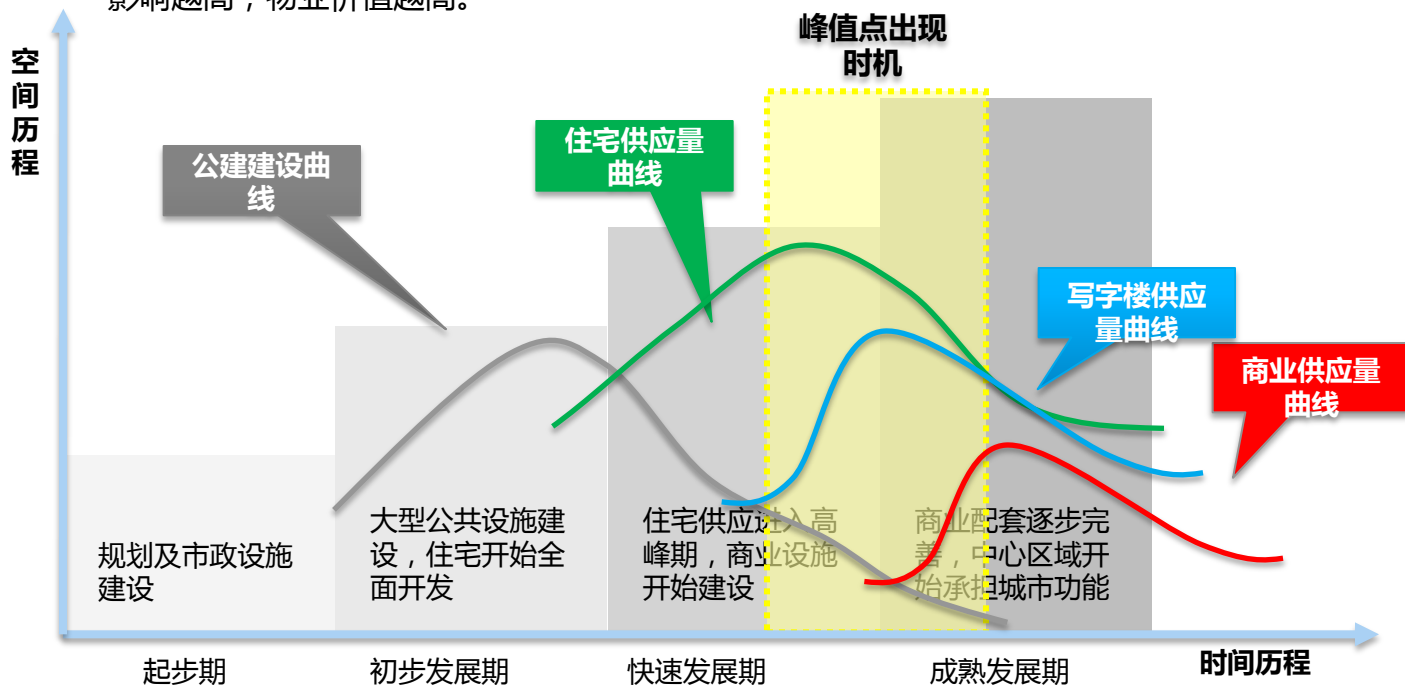
## 郑州CBD的发展历程遵循“住宅-商务-商业”的发展次序，商务内环大量商住楼在2003年开始开发，商务外环高端写字楼大多在09年进入价值峰值期



# 郑州CBD的各种物业类型基本同时期开发，住宅和商住公寓首先开发，商业和写字楼靠后



1. 国内城市的新兴商务区的发展从规划完成到完全成熟，往往要经历**起步期**（4~6年）、**初步发展期**（3~6年）、**快速发展期**（4~6年）、**成熟发展期**（5年以上）四个阶段
2. 新兴的商务区进入快速发展期所需时间的长短与城市的经济发展水平有关；
3. 新兴的商务区的开发一般遵循“**住宅—商务—商业**”的顺序，在初步发展期住宅产品消化量大，价格上升较快；在快速发展期，写字楼开始放量，价格快速稳步提升；进入成熟发展期后，商业大规模发展，商业气氛日趋成熟；**价值峰值**一般出现于快速发展后期、成熟发展前期，一般由综合体项目获取；
4. 新兴的商务区各种物业的销售价格和销售量受区域发展阶段影响较大，区域配套发展成熟度影响越高，物业价值越高。



The End Thanks .....

尚正行

S.Z.H. ORGANIZATION | 快速销售解决方案