



世界500强企业惠普和中兴通讯等数十家企业争相进驻——

# 863创智广场：以实力赢得追捧

□本刊记者 刘丁 文/图

本期标杆简介：863创智广场由河南省北方投资控股有限公司、河南省科技厅生产力促进中心和洛阳863软件孵化器有限公司共同投资兴建，规划总建筑面积约17万平方米，总投资5亿元，是洛阳首个国家级科技产业创新园区。整个园区共由6栋楼组成，其中1号楼、2号楼由洛阳863软件孵化器有限公司投资建设并运营，现已建成并交付使用，已有世界500强企业惠普和中兴通讯等数十家企业进驻，目前正在火热招租中。



样板间实景

## 01 位置得天独厚 发展前景美好

判断一个写字楼的价值及发展前景，首先要看它所处的位置。洛阳经济技术开发区是文化、金融、科技等高度集中的区域，也是未来的科技金融中心区。科技金融中心区东连伊滨区板块（商务休闲中心），西接市政府板块（政治商业中心），是贯穿洛阳大新区的核心区域，交通十分便利，周边配套成熟，位置得天独厚，发展前景美好。而863创智广场则位于经济技术开发区的核心地段——开元大道以北、龙门大道以东，与市政府直线距离3.5公里，距关林火车站1公里，距关林汽车站2公里，距龙门高铁站6公里，东边连接二广高速，西边连接环城高速，四通八达，发展潜力巨大。



1号楼实景

## 02 独特硬件配套 彰显高端品质

863创智广场相关负责人表示，863创智广场整个园区共由6栋楼组成，6栋楼之间是一个5万平方米的中央广场。其中1号楼、2号楼是由863软件孵化器有限公司投资建设并运营的。

1号楼、2号楼是863创智广场的一期，占地28亩，建筑面积8.6万平方米，四面环路，南边是开元大道，西边是长夏门西街，东边的长夏门街也是经开区的一条主干道，北边是大明渠景观带和政和路。1号楼是以小户型为主的SOHO办公公寓，主要面向投资客户、微小型公司和自由职业者。整栋楼一共27层，每层面积1460多平方米，每个写字间40平方米至80平方米，每间都有一个独立的卫生间、开放的厨房和通透的阳台。

2号楼是一栋纯生态的办公

写字楼，整栋楼一共23层，9米挑高及精装修的大堂彰显该项目的高端品质，2号楼整层面积在1440平方米左右，每个写字间80平方米至150平方米，每层都有一个近200平方米的空中花园。这是一般写字楼所没有的，在洛阳市也十分稀少。

目前，两栋写字楼已建成并交付使用。两栋楼各有5部电梯，能充分满足上下班高峰期的需要。地上停车场与地下停车场停车位充足，1个写字间配2个车位。

写字楼市场有一个规律，就是如果写字楼内有餐厅，那么这个写字楼的售价和租金则比同地段、同品质的写字楼高出不少。而2号楼内就有一个可同时容纳200人就餐并有许多包间的大型餐厅，该餐厅已于5月10日正式投入使用。

## 03 招租火热进行 企业争相进驻

良好的地段、广阔的发展前景、优良的建筑品质和独特的硬件配套，使863创智广场受到火热追捧。许多投资者看中该项目的巨大发展潜力和升值空间，竞相投资购买，甚至有投资者直接购买了整层的写字间。世界500强企业惠普进驻2号楼12层，在此打造惠普——洛阳国际软件人才及产业基地；大型品牌公司河南中兴网信科技有限公司进驻2号楼14层；洛阳瀚馨实业有限公司进驻2号楼10层；同时，还有中国铝业化工集团有限公司、四川中都规划设计有限公司河南分公司、河南卓安科技有限公司、洛阳市古城建筑安装工程安装工程有限公司等

数十家颇具实力的大型公司进驻；此外，还有律师事务所、会计师事务所、设计公司、软件开发公司等正在装修，即将进驻……

863创智广场，火了！

该项目相关负责人表示，作为洛阳首个国家级科技园区、洛阳发展电子商务和软件产业的核心项目，863创智广场欢迎软件、通讯、互联网、电子商务、教育、能源等专业应用领域的科技型企业、创新型企业进驻。同时，项目底层商铺也对外招租，欢迎西餐厅、中餐厅、快递公司、复印店等与办公相配套和服务办公机构的商业品牌店进驻。

## 释放住房需求 或成楼市关注点

中国证券报记者从业内人士处获悉，经过近期多轮调研与监测，有关部门认为房地产市场总体上“供过于求”，未来将侧重于“释放住房需求”。此外，多个渠道的信息显示，为了配合新型城镇化的发展需求，支持和鼓励合理自住住房需求，有关部门将继续发挥市场化手段的作用，研究“继续改善居民住房消费的金融服务”。

在释放住房需求的具体方式上，多名业内人士认为，在限购层面，除一线城市外，限购政策松绑可能成为趋势。此外，应继续合理运用信贷、税收等市场化手段。此前诸多储备政策已在酝酿，不排除下半年选择合适时机释放政策信号。

中国证券报记者了解到，近期有关部门多次赴地方调研，除调研棚户区改造和公租房建设外，还对房地产市场的整体状况进行了解。上述业内人士指出，在某次座谈会上，有关部门曾对房地产市场形势做出判断，即市场总体上出现“供过于求”的现象，未来将侧重于释放住房需求。

2011年限购政策的出台，目的被认为是“以时间换空间”，即在暂时对需求进行抑制的情况下，增加市场供应，并填补供需缺口。来自国家统计局的数据显示，自今年以来，全国房地产销售面积和销售额连续四个月下滑。同期，全国商品房待售面积持续增加。从这一趋势来看，供需关系逆转的形势已较为明确。

近期，多地传出松绑限购消息，算上此前或明或暗调整限购的城市，全国共有近20个城市对“限购令”实施调整。其中，随着呼和浩特明确发文表示取消限购，使得松绑“限购令”的行为从“地下”转到“地上”。为配合这一举措，不少地方对户籍政策实施调整，从而释放更多的购房需求。还有不少城市推出税收优惠，目的同样在于刺激需求。

值得注意的是，除限购外，信贷和税收政策也有释放空间。《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》提出，调整完善住房、土地、财税、金融等方面政策，共同构建房地产市场调控长效机制。实行差别化的住房税收、信贷政策，支持合理自住需求，抑制投机投资需求。

中国证券报记者获悉，继此前央行提出“优先支持首套房贷款需求”之后，有关部门已在研究“继续改善居民住房消费的金融服务”。

（据人民网）