

五年成规模，十年筑名城。郑东五年，忽然新城，坐享新区崛起带来房产升值的一批人边兴奋边寻找下一个如同最初的CBD、龙湖南区一样的原始股。未来不止五年，对于一个城市发展而言，还有更多的无数年，有前瞻眼光的一批人，逐渐将目光投向了行政中心区。



飘移

郑东新区「十年激越」城市命题之「双论记」

论题二——投资「飘移论」(四)

投资郑东，掌控市场

谁是郑东楼市的绩优股

最近楼市持续低迷，不少房产投资者进退两难，手中的房子到底是继续月供，还是赶紧出售，他们面临两难选择。和不少投资者处在十字路口焦虑徘徊心情不同的是，刘楚舒显得非常轻松，他高兴地对记者说：“投资楼市和股市一样要选择绩优股。我去年投资的王鼎·国贸大厦B座得到了较高的投资回报，每平方米净赚了1000元，现在C座的投资价值更加明显，我准备再买两套房子当作绩优股长期持有。”

晚报记者 樊无敌



精耕细种，24小时满足商务需求

“要在地产行业站住脚，粗放的管理和发展模式已经过时，地产的发展也要‘精耕细种’。”王鼎·国贸大厦负责人坦言。

“今年郑东新区的人气明显增多，大家把这里不再仅当作一个可旅游观光的的地方，而是当作了自己未来的发展方向。”作为一家证券公司的投资经理，刘楚舒这几年靠着投资股票和房子赚了不少钱，他分析说：“随着CBD大量写字楼的启用，新区商务气氛的日浓，加上市政公共配套建设等连串‘大动作’，这里将成为中小企业的创业天堂。”

“王鼎·国贸大厦由三栋联体高层建筑和三层底商组成，业态较为丰富，可以满足各种行业性质的客户办公。”对于业态的设置，王

鼎·国贸大厦的一位负责人表示，这种全新的业态组合模式更加符合郑州市市场。

“同时，由于公寓式写字楼的营商成本大幅降低，特别是管理费可低至每平方米10元以下；而在公用设施配套等方面，又强于兼顾住宅功能的商务公寓。”该负责人指出，王鼎·国贸大厦以公寓式写字楼为卖点，可实行灵活间隔，使用中央空调，可24小时办公。每个单位还配有独立洗手间，整栋楼使用公共会议中心。

“要在地产行业站住脚，粗放的管理和发展模式已经过时，地产的发展也要‘精耕细

种’。”该负责人坦言，“王鼎·国贸大厦为了增加得房率，几易其稿，充分利用每一寸空间，争取使客户的利益最大化，在建筑面积不变的基础上，争取到更大的使用面积。”

为了减少电梯之间的噪音，王鼎·国贸大厦增加了巨大成本来减少噪音，保持环境的舒畅。而地下双层停车场近300席车位更为以后客户的停车解决了后顾之忧。底商三层超大面积的商铺规划有餐饮、咖啡厅、银行、娱乐、洗浴等商业配套，可全面满足驻户的商务、居住等需求。

锋速商务，3分钟引领商务新速度

王鼎·国贸大厦拥有集高效能、数字化、时尚化于一体的商务资源配置、共享与领先的More商务空间理念，届时3分钟便可在大厦内部进行办公、餐饮、休闲之间的切换，开创了中原商务新速度。

“在新经济商务时代，时间就是成本，效率就是成本，速度决定效益，商务速度与效益已经成为睿智企业制胜的关键，由此体现在办公交通的要求上不仅仅是外在交通的四通八达，楼宇内部同样要与之相适应。”美丽桃园房地产咨询机构总经理曾华说，“锋速是一种商务姿态，更是一种商务境界，王鼎·国贸大厦以新姿态、新境界引领新时代商务潮流。”

郑东CBD区域适合500强一类世界级大企业入驻办公，而做配套服务的服务业企业，如贸易公司、传媒业、咨询行业、律师业、审计事务所等，既无力承担CBD区域内高昂的租

金，又需要非常便利地到达CBD区域，因此向CBD四周找寻王鼎·国贸大厦这样的商务空间也就很自然了。

王鼎·国贸大厦作为燕山集团携手河南省王鼎泓置业有限公司联合打造的郑东首席锋速商务港，集效能商务、时尚商务、休闲商务于一身，是一种正在崛起的新商务潮流；锋速商务坐享优越地段，以郑东新区为依托倡导新商务三简主义，即：简捷、简易、简约。

详细说来就是，简捷为简便、快捷之理，王鼎·国贸大厦尊踞郑东新区行政核心，20余个行政机构四周围合，交通四通八达；简易为简

单、容易之理，信奉商务原本简单之理念，三栋联体建筑，总建筑面积6.3万余平方米，1至3层是1.7万余平方米的商业、餐饮区，4至5层是3.2万余平方米的酒店式公寓办公区；简约为简略、节约之理，倡导丰富商务资源的集中配置、全体共享，用成本控制利润。基于对未来经济趋势与睿智企业发展形式的深刻理解，王鼎·国贸大厦站在现代商务潮流的前沿，拥有集高效能、数字化、时尚化于一体的商务资源配置、共享与领先的More商务空间理念，届时3分钟便可在大厦内部进行办公、餐饮、休闲之间的切换，开创了中原商务新速度。

45至76平方米，15%大收益后的小投资

“随着一批批中小公司进驻到郑东新区写字楼市场，有相当一部分企业将选择与商务公寓定位几乎相同的公寓式写字楼，因此公寓式写字楼将会成为近期的投资亮点。”对于未来写字楼的方向，作为投资经理的刘楚良坦言。

“我是去年在郑东新区‘踩盘’时，无意中发现了王鼎·国贸大厦的。”刘楚良激动地说，“这里的写字楼每套面积只有45至76平方米，实用率超高，同时各个房间还可以随意打开，自由安置；但其均价却只有每平方米4850元，租金在每平方米45-65元左右，算下来比住宅还便宜，而且楼盘底商三层，还有几万平方米的开放式商场。经过慎重考虑，我将投资方向做出了调整：从之前的住宅转向小面积写字楼。”

“以不到20万元购入一套建筑面积40平方米，使用面积40多平方米的写字楼。”刘楚良给记者算了一笔账，他说：“按我的投资计划，写字楼交楼后，就放租出去。因为周边都是行政办公单位，没有其他写字楼，我这间小写

字楼每月至少可租到3000多元，年回报率可在15%左右，回报率远远高于一般的住宅租赁投资。”

“郑州的写字楼客户群体已经分化，然而大部分写字楼通常面向国内外大型企业，同时由于这些写字楼各方面的配套齐全售价亦较高，目前郑东新区CBD区域的甲级写字楼售价约为每平方米近1万元。由于很多写字楼售价相对较高，而甲级写字楼普遍的间隔面积都较大，集中在400至1000平方米一个单位。以一个400平方米，售价为每平方米1万元的写字楼计算，首期的金额就需要200多万元。”刘楚良分析说，“郑州市目前拥有数万家中小型企业，是郑州写字楼的主要用家。郑东新区CBD

区域适合500强一类的大企业入驻，而做配套服务的服务业企业，如贸易公司、传媒业、咨询行业、律师行、审计事务所等，既无力承担CBD区域内高昂的租金，又需要非常便利到达CBD区域，因为这批企业向CBD周边找寻合适的商务空间，也就大势所趋了。”

“随着一批批中小公司进驻到郑东新区写字楼市场，有相当一部分企业将选择与商务公寓定位几乎相同的公寓式写字楼，因此公寓式写字楼将会成为近期的投资亮点。”对于未来写字楼的方向，作为投资经理的刘楚良坦言，“和绩优股一样，从中长期来看，王鼎·国贸大厦这样的写字楼将必然成为未来的升值王。”

