



- 20万小投资,也能做写字楼的“包租公”
- 投资写字楼,有需求才能成为“升值王”
- 完善办公配套、唯一区位优势、高效便捷交通,王鼎国贸小投资稳获大收益

《成本论》

20万如何撬动郑东财富

——王鼎国贸大厦系列报道之三

20万也能投资写字楼?

5月,准备入市的刘先生经过深入研究,将投资方向作出了调整:投资仍然在楼市,不过就从之前的住宅转向小面积写字楼。

日前,刘先生前往有“楼市新热土”之称的郑东新区。没想到在金水东路附近的正光路民生东街交汇处一带“踩盘”时,意外地发现一栋贯穿整个正光路的商业楼盘——王鼎国贸大厦。而最令刘先生心动的是,这里的写字楼每套面积只有30~50平方米,实用率超过100%,同时各个房间还可以随意打开,自由安置。但其均价却只有4500元/平方米,摊下来比住宅还便宜,而且楼盘底商三层,还有几万平方米的开放式商场。

心动之下,刘先生一下子就给自己算了一笔账: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。按刘先生的投资计划,明年初写字楼交楼后,就放租出去。而一位做地产中介的朋友帮他计算过,因为周边都是行政办公单位,写字楼不多,估计他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。

随着郑东新区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”,这里成为中小企业的创业天堂。

而在商务氛围大热的带动下,写字楼市场表现十分红火,不但甲级写字楼的设计配置越来越“领先国际水平”,而且商务写字楼大走创新、创意路。

有写字楼中介顾问指出,今年以来郑州写字楼推出众多细分种类、定位的个性写字楼,正如由河南王鼎泓大开发的王鼎国贸的“锋速商务”等,价格层次也十分丰富,这对于投资者来说,更容易因“财”施“投”。

4500元/m²,挑战最高性价比

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12000元/平方米。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400~1000平方米一个单位。以一个400平方米,售价为12000元/平方米的写字楼计算,首期的金额就需要240万。

相比较CBD区域大量纯高端写字楼,目前郑州市的普通的个性化创新写字楼的供应较为紧缺。“王鼎国贸作为商业加公寓式写字楼,其间隔面积较小,同时价格大部分在4500元/平方米,租金在45~65元/平方米左右,是一些创业型投资者较为理想的投资类型。”有业内人士分析。

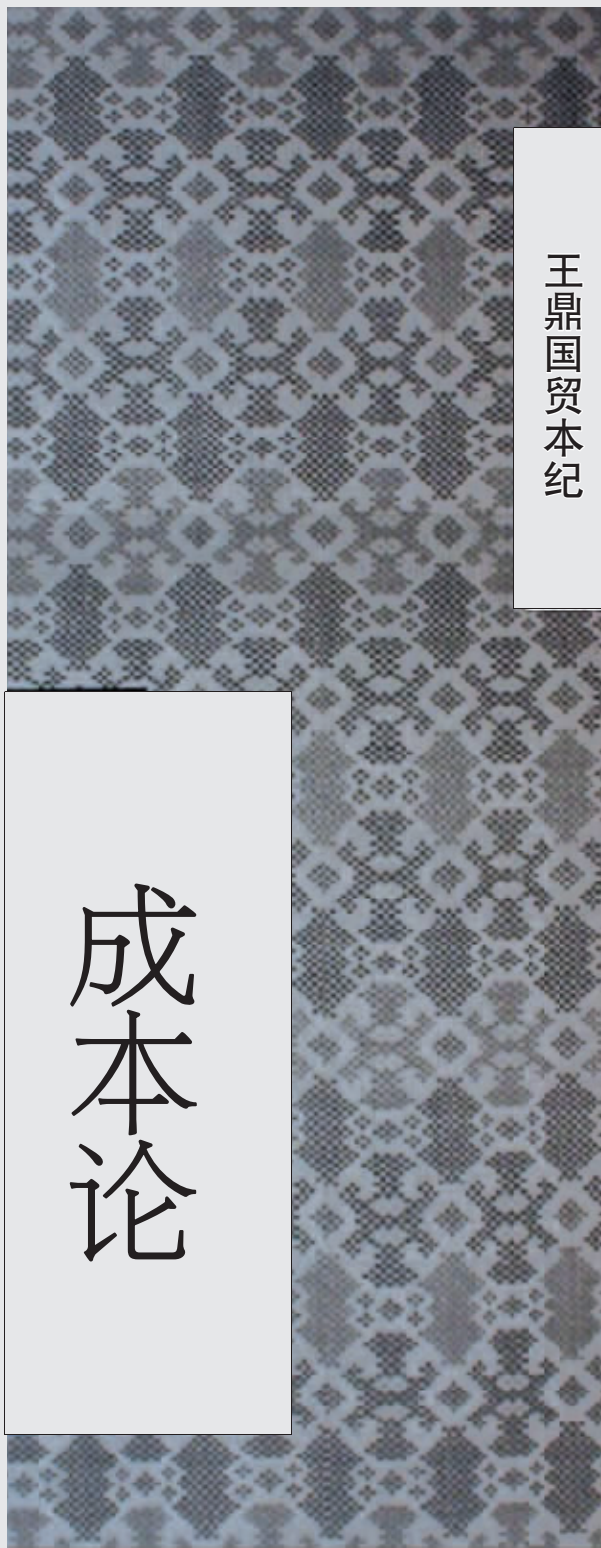
郑州市目前拥有数万家中小型企业,是郑州写字楼的主要用家。郑东新区CBD区域适合500强一类的大企业入驻,而做配套服务的服务业企业,如贸易公司、传媒业、咨询行业、律师行、审计事务所等,既无力承担CBD区域内高昂的租金,又需要非常便利到达CBD区域,因为这批企业向CBD周边找寻合适的商务空间,也就大势所趋了。

“而这批庞大的用家回归写字楼市场,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,河南王鼎国贸首席顾问赵新亚坦言,“未来这些写字楼将必然成为升值王。”

“王鼎国贸大厦是有三栋小高层和三层底商组成,业态较为丰富,可以满足各种行业性质的客户办公。”对于王鼎国贸的业态设置,赵新亚表示:“这种全新的业态组合模式更加符合郑州市场。”

□晚报记者 卢林

马克思《1844年经济学哲学手稿》谈到:社会在什么时候才处于财富日益增尽的状态呢?那就是一国的资本和收入增长的时候。又是在什么情况下才有可能呢?其中一种情况就是“大量劳动累积起来,资本是累积的劳动”;而个人的财富增长也是同样道理,也是需要长期的投资积累,这是经济学原理不变的规则。



王鼎国贸本纪

15%收益率的投资方程式

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10元/平方米以下;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。如近日一经推出的王鼎国贸就是公寓式写字楼走俏的典型,该物业以公寓式写字楼为卖点,可实行灵活间隔,总户数为数十套,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’。”赵新亚坦言,“王鼎国贸为了增加得房率,几易其稿,充分利用每一寸空间,争取使客户的利益最大化,现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,王鼎国贸将三个电梯之间的墙去掉,再增加了巨大成本的基础上减少噪音,保持环境的舒畅。而地下双层停车场更为以后客户的停车解决了后顾之忧。而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需求。

王鼎国贸大厦在锋速商务的理念下,以新姿态、新境界引领着新时代的商务潮流。“2007年是中国经济的丰硕果,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。”在赵新亚看来,王鼎国贸合乎世界之潮流、合乎人性化的需求,将在中国大地上引领新时代商务潮流。

同时,赵新亚表示,王鼎国贸大厦位于郑东新区行政核心,坐享优越地段,拥有便捷的交通网络和完善的商务配套,能够有效地提高效率,节约成本,在价值投资领域如同永远的绩优股,抑或稳赚的原始股,其投资价值和使用价值并驾齐驱。

据介绍,王鼎国贸从在本报宣传开始,目前60112222等公司的热线电话咨询量,每天已经达到上千组,特别是很多中等规模企业对中鼎国贸格外中意。与其类似的写字楼在CBD及老城区的普遍租价在60~70元/平方米左右。目前王鼎国贸的销售均价约为4500元/平方米,一套下来总价20万,而投资回报率却能高达15%左右,想要投资的客户可及时进行咨询。

王鼎国贸财富(SEE)

锋速区位:郑东新区行政核心、CBD南岸;众多行政单位、商务集群,先天领先一步

锋速交通:雄踞正光路与民生东街交会处,位置优越、环境优美、四通八达

锋速建筑:三栋联体建筑,1~3层商业、餐饮、4~15层公寓式酒店办公

锋速规划:总建筑面积6.3万余平方米,商业、餐饮1.7万余平方米,酒店式公寓办公3.2余万平方米

锋速配套:地下2层车库,商业配套,购物、餐饮、金融、教育、医疗、休闲……

锋速服务:贴身管家,贴心服务,全套智能系统,重重保障

锋速景观:锋速商务,效率至上,以人为本,人工造景,特色景致

锋速生活:便捷、通达、效能,锋速商务,速度实现财富聚合