

地产猜想之商业地产

地产
猜想“终于轮到
写字楼唱主角”

记者在位于郑东新区外环的一写字楼看到,售楼中心不时有前来咨询的客户,有相当一部分是计划整层购入的。

进入11月份,郑州市乃至全国的楼市都感觉到了丝丝寒意。北京、广州、深圳、南京,从商品房到二手房无不是连连降温,购房者的持币观望局面越来越浓厚。这让一直以来无往而不“利”的投资者们开始“心慌慌”。而且由于股市涨跌不定,更多的投资者开始头痛:手里的人民币该何去何从?

“东边日出西边雨,道是无晴却有晴”,相比于住宅市场的风雨侵袭、人心浮动,一向被忽视的写字楼市场却渐渐升温,成为众多投资者眼中的“香饽饽”。

“终于轮到写字楼唱主角了,真是应了那句老话——三十年河东三十年

河西。”在一次采访中,某地产开发公司销售部经理的感慨中,带着隐藏不住的笑意。他得意地告诉记者,近一段时间,前来公司写字楼售楼部的咨询者一天比一天多,而且不乏一次性全额付款者。“这些都是原本计划投向股市、楼市的,现在都改方向了。”

在默默无闻中沉寂了许久之后,郑州的写字楼市场,终于开始呈现强劲势头。记者在位于郑东新区外环的甲级写字楼“中华大厦”看到,售楼中心不时有前来咨询的客户。据售楼人员介绍,近段时间洽谈的客户当中,有相当一部分是计划整层购入的。

拐点下的商业地产
投资潜力有多大

这几天,郑州市民连先生心情比较郁闷。

本来看好房价会一路上涨,他刚刚在10月份投资购买了一套100平方米左右的商品房,计划转手赚上一笔,没想到,房贷新政接二连三,尤其是二次购房首付提高,利率上调,让他的心越来越慌,“我现在只能尽快筹钱,向银行申请提前还贷了。”连先生苦笑着告诉记者。“住宅市场的牛市不是真的就这么过去了?”连先生满脸的疑问。

晚报记者 陈燕

一江春水
挡不住,滚滚奔
向写字楼

现在,越来越多的客户开始把目光投向这个市场,随着投资加大,相信近一两年内,郑州的写字楼空置率将得到改善。

明年,郑东
CBD将全面领
军写字楼市场

明年将是郑东新区外环集中放量的一年,预计将有7栋写字楼,近40万平方米入市,将掀起一股CBD引领郑州写字楼市场的全新热潮。

“住宅市场的萎靡不振的确给写字楼市场提供了一个很好的契机。往年,郑州老城区的专业写字楼空置率一般在10%左右,郑东新区的要更高一些。现在,越来越多的客户开始把目光投向这个市场,随着投资加大,相信近一两年内,郑州的写字楼空置率将得到改善。”对于目前的市场潮流逆转,行业内专家做出了比较乐观的判断。

事实上,作为郑州高端写字楼的最集中区域,据官方数字显示,郑东新区在今年三季度就以每平方米4902元的销售均价,领跑郑州写字楼市场。这其中既有郑东新区大量人群入住的拉动,同时也包含了一部分对住宅“失望”的投资者转身将“希望”给了郑东新区的写字楼市场。

而据专家分析,除了住宅市场的“冷”造成投资转移,形成了写字楼市场的“热”,写字楼本身的一些特点也促成了它的新受青睐。在房地产投资领域,一直有“商铺是金,写字楼是银,住宅是铜”的说法。目前,由于国家宏观政策的调整,住宅的投资风险日益加大,

写字楼市场的升温之势似乎已成定局。业内人士认为,2007年郑州的写字楼市场以金水路以东的“金东区”为重点区域,而2008年,郑东新区CBD将为写字楼市场带来一个新的高潮期。

郑州中油置业有限公司推广经理胡勇告诉记者,以往新区CBD的写字楼市场一直以“单打独斗”的姿态入市,未形成规模性的热潮。第一批写字楼都位于内环,基本上都是商住型的。而前两年外环的一些高端写字楼才开始兴建,比较具有代表性的是绿地·世纪峰会、蓝码地王大厦等,将郑东写字楼又带入一个新境界。而明年将是外环集中放量的一年,预计将有7栋写字楼,近40万平方米入市,将掀起一股CBD引领

而商铺的风险一直很明显,不是“一本万利”就是“血本无归”,相比而言,写字楼作为一种投资产品,需求更为理性,更适合长期持有,尤其是经济快速发展的时期,更是一种稳妥、长久的投资途径。

来自郑州西区的齐先生刚刚在郑东新区投资了一套500平方米左右的写字楼。在他看来,除了用“排除法”得出写字楼产品的投资优势外,针对郑州情况,他看好郑东新区写字楼的最主要原因还在于:升值空间大。

齐先生认为,一方面,随着郑东新区的各项配套齐全、社区入驻,尤其是人口的逐渐提升,新区内的高端写字楼将“水涨船高”,价格不断拉升;另一方面,郑东新区的写字楼市场目前尚处于“价值被低估”阶段,出现了写字楼价格低于周边住宅价格的“倒挂”现象,虽然这是市场培育期间的正常现象,但毕竟只会是暂时的,随着市场成熟,写字楼价格终将与其价值相符。而目前趁低吸纳,利润最大,风险最小,无疑是最理智的做法。

郑州写字楼市场的全新热潮。

因此,胡勇非常看好新区的写字楼市场前景,但他也指出,由于众多写字楼的推广期重合,所以预计竞争会很激烈,但也会吸引更多实力企业的关注与入驻。

针对诸多投资者的跃跃欲试,房地产行业专家建议,在投资写字楼之前,应清楚地核算出该楼盘的回报率。按照国际专业理财公司的计算原则,衡量一幢物业价格合理与否的基本公式为“年收益×15年=房产购买价”。若“物业年收益×15年”大于购房款,则表明该项目具有投资价值。同时,投资写字楼一定要注意区位和地段,这在很大程度上决定了写字楼的投资价值。

记者手记

很早就听说一句话,“你之砒霜,我之蜜糖。”没想到,这句话验证在11月的房地产市场上。房贷新政有如多米诺骨牌,“哗啦啦”引发一连串的反应,一直被高价住宅吓得心惊胆战的消费者笑了:房价啊房价,看你还能牛到什么时候?诸多写字楼开发商也笑了,新政于我无碍,锣鼓铿锵,看我们走马登场!

不过,住宅行业发展得如火如荼、兴高采烈时,曾有专家很苛刻地泼凉水:如果台风足够大,猪也能飞上天!希望希望,这句话不会用在羽翼待展的写字楼市场上!