

在全国一些城市的楼市进入冬眠状态时，郑东新区的高端写字楼项目仍在热销。在记者的踩盘过程中发现，大环境、小环境及项目的自身原因造成了王鼎·国贸大厦逆市热销。

# 今冬楼市谁唱主角

## 解码王鼎·国贸大厦逆市热销

上周六，王鼎·国贸大厦C座“高性价比房源鉴赏会”的火热场面，令准备购买该产品的张华宇女士记忆犹新。“没想到在全国的一楼市在进入冬眠状态时，王鼎·国贸大厦还能够销售得如此好。”张女士指着参加鉴赏会熙熙攘攘的人群说。但凡事没有绝对，在记者走访时发现，即便在这样的气候下，仍有一些楼盘卓然不群，保持着一如既往的热势，位于郑东新区行政核心区域的王鼎·国贸大厦便是其中一例。

晚报记者 樊无敌

### 今冬写字楼该唱主角？

“楼市出现的萎靡不振主要体现在住宅市场上。”一位资深地产人士在分析今冬楼市的“冬眠”状态时指出：“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在渐渐升温，成为众多投资者眼中的‘香饽饽’。”

“终于轮到写字楼唱主角了。”一位不愿公布姓名的房地产公司负责人得意地说：“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，相信近一两年来，郑州的写字楼空置率将得到改善。”

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。为什么会出现这种现象呢？据河南财经学院的一位专家分析，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渐受青睐。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，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。

“近一段时间，前来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。”王鼎·国贸大厦售楼部经理介绍说，“这些都是原本计划投往股市、楼市的，现在都改方向了。”

### 高性价比是受宠的原因？

“今年6月份，我在前往郑东新区‘踩盘’时，意外发现一栋贯穿整个正光路的商业楼盘——王鼎·国贸大厦。”作为投资客的江先生激动地说，“这里的写字楼每套面积只有45~76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（5000元每平方米左右）远远低于周边同类别的楼盘，租金在每平方米45~65元左右，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。经过慎重的考虑，我将投资方向作出了调整：投资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多平方米，使用面积40多平方米的写字楼。”江先生给记者算了一笔账，他说：“按我的投资计划，明年初写字楼交楼后，就放租出去。因为周边都是行政办公单位，写字楼不多，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。”

“每一家销售得好的写字楼都有其自身优势。”已经在B座买过房子的江先生说：“今天，之所以我还选择在C座再次置业，主要是考虑王鼎·国贸大厦未来有着无限的前景。”

“地段绝佳也是我买该写字楼的关键！”江先生说，“对于一个楼盘来说，地段往往起着决定性的作用。王鼎·国贸大厦位于郑东新区正光路和民生东街交会处，扼守郑东CBD南岸，紧邻郑东新区管委会办公大楼；南面国土资源厅、省直第三人民医院，北邻省公安厅，东邻中石化办公大楼；西接地震局办公大楼，辐射众多行政单位，位置优越，交通便利。”

“在CBD，高档写字楼和酒店式公寓林立，而作为扼守郑东CBD南岸的王鼎·国贸大厦却是目前CBD行政核心区2.5公里之内唯一的酒店式高档写字楼。”江先生指出：“王鼎·国贸大厦坐享优越地段，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，是选择投资写字楼市场的绩优股，其投资价值和使用价值并驾齐驱。”

### 谁将引舞商务新速度？

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高热潮。

写字楼市场的升温之势似乎已成定局。“在众多的产品中，我还是选择投资王鼎·国贸大厦。”江先生笑着说，“现在是快鱼吃慢鱼时代，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，王鼎·国贸大厦正是以新姿态、新境界引领新时代商务潮流的。”

“王鼎·国贸大厦有三栋联体建筑，总建筑面积6.3万余平方米，1~3层是1.7万余平方米的商业、餐饮区，4~15层是3.2万余平方米的酒店式公寓办公区。”该项目售楼经理介绍说，“倡导丰富商务资源集中配置、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洞察，王鼎·国贸大厦站在现代商务潮流的前沿，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分钟可在大厦内部进行办公、餐饮、休闲，开创了中原商务新速度。”

“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型企业，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。”江先生认为，“在王鼎·国贸大厦办公不仅地段绝佳，而且能够做到资源共享，这样的写字楼肯定会受到众多公司的欢迎。”

