

裕鸿国际入驻中原系列报道之二

# 4880元单价买市中心写字楼， 财富大幕即将撬动？

## ——裕鸿国际写字楼投资价值透析报告

策划 晚报记者 卢林 执行 晚报记者 袁瑞清

周末的午后，刘明再次来到紫荆山路与商城路附近，由于公司刚成立不久，对于他来说，目前最需要的是为公司找一个合适的办公地点。几个朋友向他推荐裕鸿国际，交通便利，价格便宜，规模大，档次高，这深深地打动了刘明。其实不仅是众多如刘明一样的企业老总，裕鸿国际4880元/平方米的起价，也让一度“冷静”的投资者，内心跳动不已。

### 中轴大道，紫荆商务大道轮廓已现

成熟的配套基础设施，沿路高档商务楼的林立与较高档次社区、品类众多的商业不仅为紫荆山路吸纳了大量财富资源，也在日益完善着紫荆商务大道的商务功能

对于郑州的商业而言，紫荆山路是一条不可忽视的印记，它不仅连接起了二七商圈和紫荆商圈，并且随着郑州城市化进程的加快，城市中央商务区的日趋成熟，城市重心逐渐偏移，紫荆山路的商务功能也在日渐完善，至今已具规模。在近期政府的规划建设中，这里也将成为郑州新一代核心商务领地——紫荆商务大道。

在最终选定裕鸿国际作为公司未来的办公地点之前，刘明也对周边做了多次了解，“交通的便利是显而易见的优势，我主要是了解了这里的商业发展的现状”，他说，紫荆山路有着成熟的商业氛围和很高的人气，同时也吸引着新商业的进驻，如华林新时代广场、方圆创世 HOPSCA 精品商业街等，“这些都将成为合力，推动该区域商业经济的发展，而选址于此的企业肯定会受益。”

刘明的话不无道理，其实在进驻裕鸿国际之前，香港新世界百货就曾经探班郑东新区，经过慎重考虑，最终把自己的第一颗棋子落在了位于紫荆山路与商城路交叉口的裕鸿国际。据熟悉内情的人士透



露，新世界百货看中的是紫荆山路成熟的人气以及裕鸿国际所在地的投资潜力。

实际上，作为港资百货巨头，新世界百货选址布局一直非常苛刻，只在“人口密集的繁华地段开设自有店”。而以“选择黄金地段为标准”的“择偶”策略，在新世界百货进入内地扩张以来，一直没有发生丝毫的改变。而进入郑州，选择裕鸿国际，也充分表明了新世界百货的价值标准。目前，裕鸿国际的位置处在紫荆商圈中央，有辐射南北之优势，而目前郑州市正在规划的地铁一号、二号线也将这个地段的交通优势发挥到了极致，另外，该地域成熟的配套基础设施，包括银行、餐饮等方方面面，已经使其成为郑州不可多得的投资地域。

刘明告诉记者，根据政府的规划，一个新的城市新中心商圈的概念正被提及，其主要内容就是对紫荆山路和金水路构筑“黄金十字架”城市新中心商圈的构想，“紫荆山路在其中占有相当重要的位置，沿路高档商务楼的林立与较高档次社区、品类众多的商业为紫荆山路吸纳了大量财富资源，也为其长久发展提供滋养。”

### 当房东不如做楼主，写字楼成为投资新宠

从住宅到商铺，从商铺到商住两用，再从商住两用到纯写字楼，房地产成为投资性产品，近年来不断被投资客追捧，种种迹象表明，郑州的写字楼正在成为投资客的新宠

楼市冷淡，销售不畅，这似乎已经成为了当前楼市的标签，不仅是购房者，嗅觉敏锐的投资客也在楼市前止步，望楼兴叹。日前，著名经济学家巴曙松莅临郑州演讲时就表示，目前的中国经济正处于资本市场的熊市的下半场，股市与楼市的投资都对投资者的眼光提出了更高的考验，“目前的股市应该说风险已经得到比较大的释放。但是，短期内还很难找到迅速上涨的理由。因此，接下来对大家的考验就是时间上的等待，此外，还有个

人对市场的判断和把握能力。”

在楼市调整的大新形势下，许多投资客纷纷从投资住宅转而投资写字楼。不久前，投资客陈先生便将手中的十几套公寓转让，正式告别了“房东”的生涯，转而做起了“楼主”，他看中了裕鸿国际两套100多平方米的写字楼。

“我不知道将来的住宅市场还会怎样，心里没底，所以把公寓卖了”，陈先生对记者坦言自己退出住宅市场的缘由，他认为，国家的政策最大威力是向市场

传递了明确的信号，即不允许将住宅变成投资性产品。根据有关研究单位对300位个人投资者进行调查的结果显示，有近六成投资者认为，在当前形势下，会选择投资写字楼产品。与投资住宅相比，写字楼成为当前投资者普遍看好的市场。

从住宅到商铺，从商铺到商住两用，再从商住两用到纯写字楼，房地产成为投资性产品，近年来不断被投资客追捧。种种迹象表明，郑州的写字楼正在成为投资客的新宠。实际上，一些资

深的投资客，已经在写字楼的投资中获得了丰厚的回报。“自2007年以来，随着政策力度的加大，住宅产品的投资风险日益明显，而且其获利空间也被收窄。相当一部分原来投资住宅的投资客，日渐看空住宅产品的投资。除非具备长期持有和保值的需要，真正的投资者一般不再碰住宅产品。”一名业内人士表示，郑州的写字楼市场越来越受到投资者的关注，其投资价值也在不断上升。

### 4880元购市中心写字楼，能否撬动财富大门？

同等条件下，投资裕鸿国际的写字楼是投资住宅收益的两倍多，随着郑州城市经济的发展，市场对写字楼的需求也会越来越高，地处市中心的裕鸿国际升值空间肯定还很大

目前，郑州的写字楼市场正处于一个被严重低估的阶段，许多写字楼的售价竟不及周边住宅项目，这种奇怪的“倒挂”现象，恰恰凸显出写字楼价值的含金量。随着国家政策对住宅投资的严格控制，投资者观念的日趋理性，当前的写字楼，的确是一支值得吸纳的“原始股”。在不少投资者看来，目前郑州市中心的写字楼蕴含着极大的投资潜力，裕鸿国际项目受投资者追捧就是一个很好的说明。

据悉，裕鸿国际地处紫荆山路与商城路交会处，总投资约10亿元人民币，有4栋26层近百米的写字楼，还有一个4层的独立商场。地下停车场2层约3万平方

米，可提供充足的停车数量。套型建筑面积90平方米以下住房面积所占开发建设总面积的比重为83%。其中，独立商场43万平方米以307亿元的价钱，卖给了香港新世界百货。为满足现代化商业高效率的需求，项目设有24部高速电梯。

“起价4880元/平方米，这样的价格，想在市中心买套住宅都几乎不可能，何况是买市中心的写字楼呢？”当裕鸿国际4880元购写字楼的消息传出来，立即引起了行业的震动，不少本已“冷静”了许久的投资客，更是心动不已。

陈先生为记者算了一笔账：以一套面积100平方米，单价在5000元左右的城市

中心区住宅为例，如每月租金1500元，按目前通用的公式“年回报率=年租金÷购房总价”计算，则该住宅年回报率为36%，而这还没有把不菲的装修成本考虑在内。“在诸多投资选择中，这个回报率其实并不算高。看来得像淘金大军中的卖水者一样，要用独到的眼光寻找新的投资点了。”

如果用这个价格来投资写字楼呢？陈先生计算到：以裕鸿国际一套100平方米的写字楼为例，就算单价为5000元/平方米，假设每月租金约为7800元/月，按照前面提供的公式计算，年回报率高达86%，回报是投资住宅的两倍多。

“近两年住宅市场租金涨幅远远低于

售价涨幅，商铺则因售价与空置率的双高导致投资风险较大。但是，部分写字楼的售价水平低于高档公寓的价格，而租金水平却远远高于公寓的租金水平”，写字楼市场专业研究人员张新君认为，“从租金回报率来考虑，目前投资写字楼市场是更为划算的。”

“随着郑州城市经济的发展，城区商业发展会越来越成熟，对写字楼的需求也会越来越高，地处市中心的裕鸿国际升值空间肯定还很大”，张新君认为，写字楼客户群体一般比较稳定，投资风险也相对较小，“现在投资裕鸿国际，不失为一种明智的投资行为。”