



今年,在住宅受限下,不少有实力的投资人,把目光投向了商业地产。一些具有长期投资能力的人士,则直奔高端写字楼而去。

不过,并非所有的产品都能有高收益,尤其是随着调控的深入,房地产业赚快钱的机会在不断减少,如何才能买到有高投资回报率的写字楼的确是一门很深的学问,为此,记者于近日走访了相关专家和实战人士。

晚报记者 王亚平

住宅受限,商业地产风生水起 中原经济区发力,写字楼投资再迎机遇 选择写字楼,有怎样的财富机密?

投资前提

高收益,要先学会识货

评价高端写字楼的好坏,有两个系统:一是以建筑为核心的系统,二是以物业服务为核心的系统

开发高端写字楼有学问,投资高端写字楼更有学问。

“要想做一个高端写字楼的成功投资者,第一关,是要做个识货的。”楷林置业的掌门人郑新桥说,“而作为一个高端写字楼的开发商,用《水浒》中阮小七的话说,叫‘一腔势血,只卖与识货的’。”

“如果没有开发商的识货,业主和投资人就会明珠暗投;如果没有业主和投资者的识货,开发商的路,也就走到了尽头。”郑新桥说,“评价高端写字楼的好坏,有两个系统:一是以建筑为核心的系统,二是以物业服务为核心的系统。”

“对投资人来说,决策时,对这两个系统的考察,不可偏废。以建筑为核心的系统,是高端写字楼的第一次价值。它包括地段区位、设计内涵、内在‘5A’智能子系统、主要客户群品质等主要内容。相对来说,一般的投资者,对客户群‘物以类聚,人以群分’的重要性,认知还不够。”

“以物业服务为核心的系统,是高端写字楼的第二次价值,它主要是以物业服务品质为考察核心。物业服务品质好,让专业的人做专业的事,既可以保证写字楼高品质的可持续性,又可以保证写字楼的低成本维护。”

“除了总部办公,有相当部分的投资者,买写字楼并不是为了自己使用,而是获取短租收益或未来的售出增值收益。但无论是短租或是将来出售,高品质的物业服务是最有效的增值内因。可惜的是,许多这类的投资者,并没有充分重视到这一点。”

“我们做房地产的,都喜欢说‘性价比’这个词。什么是性价比?就是好马要配好鞍。对高端写字楼来说,以建筑为核心的系统,是马;以物业服务为核心的系统,是鞍。马好,鞍好,就是性价比好。”郑新桥说。

有人认为写字楼,尤其是高端写字楼是一个小众市场,市场面很窄。其实不然,正是这20%的小众,掌控着80%的财富。假设你投资的写字楼,被某上市公司相中,你就做了它的房东,长期稳定的收益来了。

又或者,你投资的写字楼,虽然够不着上市公司的面积要求,却是个与富人为邻的地儿,必有高成长性、寄生性公司来择富而居,这样的投资同样是成功的。

“普通投资者,的确存在专业度不够的地方。”谈到如何投资高端写字楼市场时,在中原从事商业地产有近30年实战经验的台湾鸿龙国际董事长黄福堂说,“随着中原经济区上升为国家战略,投资郑州的高端写字楼,的确是一个不错的方向。而且眼下的投资时机,也很恰当。”

而如何做好投资选择,黄福堂认为,首先,

10月22日,仲量联行董事MR COUTTS来到郑州,参加某项目的活动,在本次活动中,他对全球写字楼发展的趋势,有一个研判性的发言。

仲量联行是世界五大行之一,也是唯一连续三年入选福布斯白金400强的房地产投资公司。MR COUTTS说,在仲量联行的研究体系里,他们把全球的城市群分为4个类型。一是世界级城市,二是转型性城市,三是新兴

步步为营 选好标的,进行专业考察

随着中原经济区上升为国家战略,投资郑州的高端写字楼,的确是一个不错的方向。而且眼下的投资时机,也很恰当

把视野放宽,做出投资对比性研究。以利于获得最佳的投资效果,放大资本的逐利能力。

“比如,我选两个投资标的城市,以短租逐利为第一目标。假设一个选郑州,一个选深圳。那就考察这两个城市的写字楼租、售比。我举数理来推导:假设在郑州,可依据(比如均价)的月租每平方米为50元,买入价为每平方米为4000元,那么,比值就是1:80。在深圳,可依据的月租为80元,买入价为10000元,那么,比值为1:125。”

“这也就是说,用80元投资,在郑州,可以每月赚到1元钱,而在深圳,则要投入125元,才能赚到1元钱。很显然,单纯以这个计算,资本在郑州的逐利能力更好。不过,在实际投资中,必须考量其他因素,来综合决策。”

“第二步,假设我们把投标的城市定在了

郑州,接下来就是选定具体的投资标的。在对写字楼相关知识了解甚少时,可以从开发商的品牌知名度、专业度上入手。”

“因为在高端写字楼市场,开发商依靠专业精神,可以过滤掉竞争对手。你调研开发商的专业度的过程,就是投资标的浮出水面的过程。除了调研开发商的资金实力、口碑形象,具体到楼宇层面,你要调研它的建筑设计的人性化程度、5A智能化水平。”

“第三步,也是常常被忽视却极其重要的一环,是调研它的物业服务团队。物业服务,直接关系到未来租售收益。因物业服务而功亏一篑的,也很常见。因为它马好,但鞍不好。”

“投资高端写字楼,必须从以上几个方面考察标的专业性。任何投资,都必须做到心有所依。”黄福堂说。

顺势利导 绿色建筑是写字楼发展方向

绿色建筑,将是今后写字楼品质的核心指标,这是全球趋势

城市,四是初期型城市。仲量联行的分级标准,主要有三个指标:透明度,资本流入度,基础设施。

“衡量一个城市,楼宇的质量是重要的指标。我在北京、上海,同时在郑州也看到了很多世界级的楼宇典范。”MR COUTTS在谈到写字楼时说,“绿色建筑,将是今后写字楼品质的核心指标,这是全球趋势。”

MR COUTTS认为,未来驱动写字楼市场的重要因素,一是定制需求,二是空间灵活,三是科技性,四是物业管理。“未来科技发展的迅速,但是我们不会看到颠覆性的转变。产品的差异化竞争,是未来的主要竞争要素。办公的灵活性、多样性和可改变性,是未来关注的要点。”

关于定制需求时,MR COUTTS举了两个

例子,一个是苹果公司,一个是香港汇丰银行。对这类总部性需求,应前期设计时,就请他们参与进来。因为这类客户,会将楼宇视为品牌文化的一部分。

在5A智能技术方面,MR COUTTS特意提到了语音技术及其协作技术。他认为这很快会成为甲级写字楼的一个科技性标志。“因为有了这个智能技术,你可以在办公楼里办公,也可以在外面办公。协作性技术的引入,会让团队更加紧密。”

MR COUTTS特别讲了一个故事,来强调高端写字楼物业服务的重要性。“在有着300万平方米存量市场的迪拜,渣打银行居然在这里找不到一个合适的写字楼,来做总部办公场所。不是迪拜没有好的建筑,而是没有好的物业管理团队。”

投资秘籍

除了地段、开发商品牌、配置、后期物业管理等常规条件外,选择开发商自己持有绝大部分、另有少量出售的写字楼会更有保障,开发商会加强对整个项目品质的管理,对招商营销推广也有较强的带动作用。时间也证明,开发商自持的写字楼在租赁市场竞争力更强,租金水平更高。



住宅限购后,更多的财富开始涌向高端写字楼