郑州晚报 郑州第一报道，我们一直在你身边

热烈祝贺《郑州晚报》单日出版672版
创造“大世界基尼斯”新的世界纪录

除了“区位、品质、管理”优势外，这里还有生态优势

## 高铁财富线

毫无疑问，高铁商务区的出现将有效整合城市资源，而汇聚于高铁沿线的众多物业，也受到国内外投资客的青睐。作为郑州市未来五年内核心发展区域，高铁商务区的发展前景足以比肩已成熟的CBD。

刘爱玲说过，“出名要趁早”。在高铁时代已然来临的今天，这句话要改成，“投资要趁早”！

与住宅投资不同，投资写字楼，历来都是高风险与高收益并存的。面对相对“窄众”、“专业”的写字楼，千万马虎不得，您得擦亮眼睛，看看这里究竟有哪些投资诀窍呢？来，跟记者一探究竟。

记者 王磊

### 作为未来五年核心发展区，高铁商务区前景比肩CBD

# 投资要趁早，看高铁楼宇投资经

### 相对“专业”的写字楼，投资前您得做足准备、擦亮眼睛

## 区位价值：高端楼宇的先天性资源

城市经济学中有一句话叫，“区位决定功能”，作为商务办公和塑造企业形象的载体，写字楼的区位和地段很大程度上决定了其价值。

相较于住宅而言，写字楼对李嘉诚的“地段论”更为依赖，郑州高铁商务区的横空出世足以说明问题。

作为郑州市未来五年内的核心发展区域，高铁商务区的发展前景足以比肩郑东新区CBD。以高铁对城市经济的影响来看，上上地产中原事业部总裁孙梓嘉认为，高铁对经济的影响以1.5公里为黄金分割，郑东新客站以商鼎路、东风东路、农业东路、七里河围合区域为核心向周边扩展，而整个围合区域可以同时吸纳郑东新区高铁、CBD、CGD、CLD等核心优势资源。从而带动人流、物流、信息流、资金流汇聚，商机勃发，区位成长性显而易见，不仅成为写字楼最大的先天性资源，也成为投资者最重要的参考指标之一。

毫无疑义，这个区域可以称得上核心中的核心，较之经三路、农业路等传统商务区，集聚资源和配套的能力更强，将重塑城市产业格局，形成高铁商业核心圈，其蕴藏的经济能量将呈几何级裂变增长趋势。

河南汇艺置业有限公司副总经理王伟杰认为，优质写字楼一般集中于城市核心发展区，交通便利、商务氛围浓厚才是楼宇价值的重要支撑。这与入驻企业与信息、资金、人才及经济活跃程度密切相关。

毋庸置疑，交通条件已成为入驻企业效率和发展速度的又一重要因素。上海绿地集团中原房地产事业部营销总监白伊剑指出，具有较好成长空间的高端楼宇青睐于黄金区位的交通核心区域，具有高铁、地铁、轻轨、公交、出租车“五站合一”优势的高铁商务区优势不言自明。

## 品质素质：“秀外慧中”的资源整合体

如果说区位价值是写字楼的先天条件，那么硬件设施则是写字楼的内在品质。可喜的是，渐渐觉醒的郑州写字楼市场有了长足的进步，越来越多“秀外慧中”的产品涌现在高铁商务区。

还记得早几年郑州的写字楼屡屡被诟病为“看上去很美”、“绣花枕头”、“外强中干”等称谓。诸如，LOW-E玻璃幕墙、铝板合金等材料被写字楼产品广泛应用，从外观来看，烁烁生辉的外立面的确显得非常高档。但究其本质，一些标榜纯写字楼的项目，不仅没有中央空调，连停车位和电梯数量也同样捉襟见肘。

而近年来，郑州写字楼开发有了长足的进步，不少产品具备了“高人一筹”的本事，这不仅体现在外立面越来越美，产品品质逐渐与国际接轨，更重要的是开始注重商务环境和健康舒适的空间营造。

那么，“秀外慧中”的产品究竟应具备哪些素质呢？

业内专家指出，一般来讲有几个基本指标，写字楼提供的车位比应达到1:1。每部电梯的服务面积应小于4000平方米，速度为2.5米/秒，层高超过3.6米。

另外大堂的品位和布置、结构布局是否适用，公共区间、楼宇前缓冲区间是否开阔，中央空调有无新风系统，采光、通风是否良好等因素都决定了楼宇的品质。

虽然郑州高铁商务区内楼宇整体档次有了很大的提升，但不容忽视的是，也有个别楼宇在滥竽充数，以开发住宅的思路运作写字楼。究其原因，在住宅限购背景下，他们进军商务地产市场是为了“资金避险”。这需要消费者擦亮眼睛，看看项目的定位、规划和品质指标是不是真的过硬。

## 物管水平：对提升写字楼价值至关重要

在以硬件设施著称的写字楼成为一种标识时，物业管理这一“管家”的作用也日益凸显。“管家”是否称职，能为后期使用省去不少麻烦。

如今高档写字楼之间的竞争已经从单纯比造价、比高度、比外观，向比配套、比服务、比管理方面倾斜。

好的物业管理可以让物业保值增值，相对于住宅而言，全面高效的物业管理能大幅提升写字楼的办公效率，因而对提升写字楼价值至关重要。

白伊剑认为，只有好的物业管理服务才能使写字楼的软硬件品质得到保证，而当今流行的智能化和人性化的标准也要靠后期的物业管理来实现。

王伟杰指出，一个好的办公环境是写字楼物业服务的核心，物业管理要做到车辆的有序、畅通，公共秩序的安全、规范，维修管理的及时、高效，只有这样才能够营造出好的办公环境，这才是写字楼管理的重中之重。

同时，他还指出，好的物业管理还会弥补开发商的规划设计缺陷及一些遗留问题。

也有专家指出，在提供高效全面的物业管理的同时，能对入驻企业提供诸如电话、卫星会议、商务活动策划等专业化商务服务将会是今后写字楼物业管理努力的方向。

记者在走访时发现，郑州高铁商务区内许多打着戴得梁行、世邦魏理士、第一太平戴维斯等国际级物管公司入驻旗号的楼宇，仅仅只是顾问服务并非全委模式。这样看来，其真正的价值就要大打折扣了。这说明号称“与国际接轨”的楼宇，还未真正得到国际标准的认可。

如此看来，在选择物业管理公司时，即便没有国际级物管，也要选择那些资质比较高的公司，比如中海物业、万科物业等，其管理技能可以为客户带来许多意想不到的好处。

## 投资心经

### 选择决定收益

在住宅类物业限购和未来房产税的征收预期驱使下，写字楼的投资趋势也在涌现。

对投资者而言，写字楼是否位于城市的核心商务区，是衡量写字楼是否具有投资价值的首要因素，直接决定着投资回报率。

选对了区域，写字楼的品质与配套等级之于投资者尤为重要。在对于写字楼品质的调查中，应重点考虑项目的外观形象、建筑品质、智能化配置，面积的自由分割、电梯品牌及数量的多少，停车位数量；商务配套配套是否齐全；楼宇内生态环境及写字楼外部自然景观以及物业服务标准等等。

孙梓嘉 上上地产中原事业部总裁