

# 鉴证

## 龙子湖之现身说法

2015年12月10日 星期四 编辑：王亚平 美编：张妍 校对：姜军



博雅广场内街透视图



木华广场办公效果图

# 投资已现回报 发展超过想象

### ■ 区位好,收益才真的好

“在龙子湖投资带来的利益回报,没想到来得这么快。”对于投资郑东龙子湖区,许多人是做了“打持久战”准备的。不过,事实带给他们的都是惊喜。的确,随着郑州市产业升级、经济转型的深入,多年不温不火的写字楼市场迎来了发展旺季,投资势头甚至一度盖过商铺。但是,写字楼的投资技巧和专业度远高于住宅投资,如何才能买到有高投资回报率的写字楼是一门很深的学问。依托于郑东新区的龙子湖商务中心,因为规划超前、产品给力,加之环境优势,已经成为投资最具活力的区域。郑州晚报记者 范建春

李先生是一位房地产投资人,其投资的房产涉及住宅、商铺和写字楼。2013年的时候,正好赶上正商“四大铭筑”面世,他就购买了一套学府广场的房子。

说到写字楼的投资,他告诉记者,虽然目前郑州市场的写字楼行情整体不太好,但是和住宅一样,只要投准了位置,照样可以受益。因为优质写字楼的第一价值要素就是对城市优势资源的绝对占有。“不是有句老话说嘛,第一是地段,第二是地段,第三还是地段。”

李先生表示,投资写字楼,地理位置上必须要在商业中心、金融中心、政务中心等重要位置,不然,没有人气,对酒店、住宅也许可以,写字楼绝对不行。

“其实我对龙子湖地区一直都有好感,这次投资也是对这个区域比较有信心。现在看来,还真投对了。听说学府广场已经卖完了,现在二手市场价格已经每平方米上涨了好几千了。”

李先生说,受他的影响,他身边已经有很多朋友将目光聚焦到了龙子湖,“毕竟现在这里还处于发展期,有政府支持、

资本力量倾斜,投资尚处于价值洼地的龙子湖恰逢其时”。

正商地产营销总监赵春华点评:写字楼的区位和地段很大程度上决定其价值,好的写字楼一般位于城市商务中心或商业聚集区,交通便利、商务氛围浓厚是写字楼价值的重要支撑。处在人流、物流、信息流、资金流汇聚之地的写字楼可以产生集群效应,各种配套设施都能相互配合跟进,价格自然水涨船高。在投资写字楼领域,好的地段就是价值保障,而收益重点在于稀缺性。

### ■ 品质好,升值潜力才大

张先生是一家网络媒体的负责人,一年前购买了正商环湖国际1000多平方米的套房,准备作为办公场所。和大多数人一样,起初张先生也是看上了龙子湖的生态商务环境,觉得在这里办公很有范儿。不过,最后促使他下定决心的还是“四大铭筑”项目的品质。

张先生说,在购买写字楼时,品质是最为关键的。因为写字楼是拿来用的,写字楼使用方便、舒适等细节,关乎着一个写字楼的成长性和生命力。这有点像

汽车,我们买车很看重品牌,但更重要的是,轿车是拿来使用的,轿车的使用舒适度、人性化细节配置很重要。

张先生说,当时看的时候,发现正商地产对于该项目的定位旨在体现标志性、开放性和包容性,通过国际化的设计规划让其成为区域内的地标之作,也使其成为大学生及社会人士开放的创业平台,同时丰富的商业功能给周边生活者带来休闲的便利。买这里,真的是这里的写字楼超过了我的想象。

正商地产营销总监赵春华点评:对于实际使用的企业来说,写字楼交通的便利程度、停车场设计是否合理、物业建筑立面、建筑品质、大堂品位和布置、电梯质量与配置状况、结构布局是否适用、采光通风是否良好等,这些都显示着一座写字楼的生命力。因此,投资之前,投资者一定要对写字楼的诸多重要因素做充分的功课,必要时,需要对上述内容逐一比较,并现场观察、实地感受。

### ■ 傍着大佬 才更有“钱”途

杨先生是一家私企老板。他告诉记者,他之所以购买学府广场的写字楼,是跟着他的大客户来的。“我们公司的客户在哪里,我们就去哪里,生意自然也在那里”。

据杨先生介绍,因为生意的缘故,购买写字楼的时候,都会考虑客户集中的地方,这样做生意才方便。“我们是软件开发公司,而郑东新区正是我们客户集中的地方,所以,我来了。”

说起写字楼的投资,杨先生表示,投

资写字楼时,一定要瞄准客户群来投资。不同类型的公司,选址各不相同,如部分企业的研发中心或区域中心偏爱选择在城市郊区,强调自然环境和人文的融合,考虑成本因素。一些大型的金融业和服务业客户需要城市中心、交通便利、繁华区域内的办公物业。一些中小型企业则更愿意选择成本经济、内部硬件条件良好的城区边缘地带。“像四大铭筑这样的项目,客户的分类和实力都是有一定档次的,在这里投资,肯定是会有

收获的。”

正商地产营销总监赵春华点评:如果资金充裕,建议选择那些最小的租客也需要大约500-1000平方米建筑面积的写字楼。这样能够保证后期入驻企业水平相差不大,今后会有较为稳定的回报。而那些可以切成很小块面积进行出售的写字楼,总价上虽然会便宜些,但由于进驻公司档次低、流动性大,反而会影响到投资收益的稳定性。

### ■ 好物业,才能有持续收益

2013年12月,正商地产与戴德梁行签署战略合作协议,计划在正商所有高端项目中引入戴德梁行卓越的服务理念,让正商业主享受更加超值的国际物业服务品质。

戴德梁行是国际房地产顾问“五大行”之一,在全球45个国家200家分公司共有11,000余名员工为客户提供跨国房地产服务。凭借其驻各地专业人员组成的跨国网络及其对当地市场的透彻认识,戴德梁行为客户提供一贯高水平的一站式房地产咨询及顾问服务。

知道了这个消息之后,何先生一直关注着正商的所有项目。经过选择,他

决定投资龙子湖正商“四大铭筑”项目中的学府广场。“听说学府广场已经升值了,但是我仍准备继续持有,因为我相信正商的物业。”

何先生说,他是做投资的,一般来说,写字间项目的增值、保值主要是靠物业管理服务来实现。可以说,如果写字楼没有非常出色的物业公司进行管理,其寿命必然短暂。因为物业管理公司直接决定着写字楼的用水、用电、垃圾清运、空调供应、商业服务、车位管理等方面的问题。对写字楼而言,没有一个好的物业公司,从小的方面说,是增加了许多不便和麻烦,从

大的方面来说,就会直接影响一个公司的对外形象。因此,物业怎么样是至关重要的。

正商地产营销总监赵春华点评:目前物业公司的管理服务水平已成为房地产的另外一种价值。相比住宅而言,物业管理对于写字楼来说,就显得更加重要了。因此,写字楼的租客非常看重物管服务水平,另外,写字楼物管服务的实力还在于他们整合资源能力,出色的物业管理能够为写字楼引入优质租客,保证写字楼常年的高出租率,从而保障写字楼的高额租金和高回报率。

