

什么样的商务项目更能保值增值？在南京问策商业管理顾问有限公司总经理苏晓晴先生看来，首选是新贵商务中心（这要满足4个条件：位于交通要塞，交通承载能力强；地区配套丰富，能满足各种需求；有群聚效应，最好是有大量的高品质商务楼聚集；靠近行政中心）；其次要是城市综合体，更具有保值增值作用；再者就是物管公司的品牌要好；最后是三五年内的租售比要理想。而纵观南京各大商务区，万达中心“5A级地标性商务集群”完全符合这一权威投资攻略。

## 专家畅谈新商务中心投资

### 万达中心“5A级地标性商务集群”符合权威投资攻略

如何在南京新一轮商务中心投资潮中寻找最佳机遇？《金楼市》特地请教了南京问策商业管理顾问有限公司总经理苏晓晴和戴德梁行南京分公司经理陈永超。

#### “国际化”南京缺乏高端商务楼

《金楼市》：国内商务中心崛起的过程一般是怎样的？

苏晓晴：中国的状况跟西方不同，西方可能是靠工业化拉动城市发展，但中国的商务中心发展很大程度上依赖房地产。也就是说，一些有影响力的商务项目的成功打造，将极有可能推动该地区商务市场的发展。

《金楼市》：目前南京市的商务楼市场处于一个什么样的发展阶段？

苏晓晴：南京的发展状况还不错。现在南京不是要打造“金融亚中心”吗？已经有一些投资者瞄准了南京市场，南京的商务楼也有可能迎来一定的升温。

《金楼市》：在南京一些商务中心的发展中，您有没有注意到一些困境？

苏晓晴：市场的投资需求还是蛮大的，但是很多写字楼在运营管理上的不到位使得项目品质大打折扣。目前中低端的

产品比较多，综合性的大型商务体比较稀缺。我就有个朋友，想在南京投资写字楼，可是最后竟然买不到。不是没有房源，而是对大部分项目的物业管理都不太满意。

#### 新区域“孵化”南京新商务中心

《金楼市》：一般来说，什么样的人群或企业会选择进驻大型的商务中心？

苏晓晴：境外的公司居多一些，包括一些跨国公司，他们会倾向于选择大型的商务中心，本土企业则相对比较少。另外从行业差异来看，金融、置业等行业对商务楼的品质要求也会比较高，更有可能选择高品质的商务中心。

《金楼市》：南京哪些区域比较适合打造商务中心？

苏晓晴：鼓楼是比较好的区域，因为有高端项目在，紫峰大厦的拉动效果非常明显；其次就是河西，虽然目前河西人气稍显不足，但经历过一定的发展周期后会有所改变，而且现在位于交接地带的江东地区，人气已经开始聚集。

#### 商务楼空置率不低但需求也不小

《金楼市》：近年来南京商务写字楼的上市情况怎么样？据说空置率很高？

陈永超：南京市场说大不大，所以一旦有项目入市，就会推高空置率，但这只是暂时现象，目前需求量还是很充分的。我们戴德梁行特别注意到这一点，全球金融危机之后，南京市场的需求已经在开始逐渐恢复。

《金楼市》：怎么看待商务写字楼的市场前景？

陈永超：新政之下，会有一大部分瞄准住宅市场的资金流入，前景比较乐观。

苏晓晴：商务产品投资的难度介于住宅和商业之间，它比商业要简单，但却比住宅要更复杂。以前住宅首付低，利率低，导致大部分人倾向于投资住宅，现在贷款政策变化，商务楼首付低于二套房，而且不限购买套数。所以不少客户开始大量关注商务楼的投资。

#### 选择投资商务中心可看四大条件

《金楼市》：怎样的商务区有可能成为未来的新商务中心？

苏晓晴：打造商务中心需要满足以下四个条件：第一，要位于交通要塞，交通承载能力强。如果都像新街口一样，开车比走路还慢，没有地方停车那肯定是不行的，商务区讲究效率；第二，地区配套要丰富，能满足各种需求，比如

商务之余的餐饮、娱乐、居住等；第三，要有群聚效应，单靠一个商务体也不可能具备强大的商务功能，影响力也有限，最好是有大量的高品质商务楼聚集；第四，要靠近行政中心。

《金楼市》：选择什么样的商务项目更能保值增值？

苏晓晴：首选肯定是新贵商务中心，也就是说项目所在的位置要满足上面提到的四个条件；其次我建议选择城市综合体，更具有保值增值作用；再者就是物业管理公司的品牌，一定要选择有保障的大品牌，因为这直接关系到你以后的出手和出租，如果物业差，是不太可能有人愿意接盘的；最后大家应该对租售比进行一个考量，远期的我们没办法预见，但至少3-5年之内，租售比要比较理想才行。

《金楼市》：具体如何对收益进行衡量？

苏晓晴：其实国际国内都一样，投资商务楼，收益基本上是由两部分构成，第一部分是物业本身的增值，正常情况下每年的增幅大概在5%-6%，国内的情况要更乐观；第二要看每年的租金收益，可以由租售比来衡量，两部分相加就是总收益。

#### 解析

## 4大高端业态 8栋地标建筑 1座万达中心



#### 5A写字楼—— 国际化商务视野 汇集全球观瞻

13万㎡，ART DECO建筑风格，品牌电梯，知名建筑精髓完美演绎，科学空间布局，为领袖级企业量身打造。



#### 精装SOHO—— 小投资撬动大财富 企业野心家的新起点

傲立城市中心，坐览都市繁华，地铁2号线直达，人流、物流、财富流汇聚，小投资撬动大财富。



#### 白金五星级酒店—— 来自世界的最顶端 它懂看过世界的人

南京唯一的白金五星级希尔顿大酒店，贵宾级套房，饕餮美宴，专属商务天地，款待全球精英，白金五星级的它，最懂白金五星级的你。



#### 商业步行街—— 不动产投资金矿 纳繁华胜景为己有

室外商业步行街，对接商务区高端客源，多种商业形态有机融合，再创商铺投资狂潮，繁华是万达中心的，当然也是你的。