

买前“白富美”交楼后“矮矬穷”?

写字楼投资有秘诀

目前,写字楼价格早已进入两极分化阶段,高端甲级写字楼单价可达两三万元,而某些区域的商住办公楼只要六七千元。与此相对应,租金水平和未来的升值空间也差异巨大,投资者更需要慎重选择。

“买之前预想物业价值快速翻倍,谁知现在租金水平还不如同地段的住宅!”这样的写字楼投资案例,并不是少数。那么,究竟哪些因素是检验写字楼含金量的关键所在?



硬件配置 租金领先的保证

毋庸置疑,写字楼硬件配置高与低,直接决定了写字楼的品质,也关系到后期的租赁情况及租金水平。

餐饮、商务、会议、展览,当越来越多配套服务出现在写字楼内时,不仅让写字楼更容易被租客接受,而且综合配套体系也成为决定写字楼租金高下的重要一极。目前,市面上在售的写字楼项目无不把硬件配置和配套能力作为卖点推广。从已经交付使用的写字楼项目来看,配套领先的项目更受青睐。

交通通达 物业升值明显

写字楼周边交通条件、通达性,是企业选择办公物业时的重要指标之一,因为这决定着未来使用者工作的便捷度。地铁站远近、周边公交线路是否发达、自驾车是否方便,对于写字楼而言都十分重要。

纵观写字楼租金最高的一批物业,其地段和交通都非常便利。而地铁也日渐成为写字楼最重要的“标配”,是写字楼人气的保证。距离地铁口越近的产品无论租赁还是销售,都优于其他距离较远的地铁概念物业。

另外,写字楼的租金水平和物业价值,与政策、区域稀缺性等资源整合优势息息相关。好的区域规划,直接决定了写字楼未来的租客群体水平。

服务水平 软实力留住优质租客

与硬件相比,写字楼服务是软性指标。通过对一线成熟房地产市场的考察不难发现,硬件配置、交通等因素是写字楼前期揽租的关键,而在入住以后,管理团队的服务水平才是留住租客和影响租金长期水平的关键。

“甲级写字楼除了在硬件

配置上的领先,服务水平也是一定能够与普通写字楼区别开来的。”拥有丰富甲级写字楼物业管理经验的相关人士认为,细致贴心的服务是留客的关键。这也是为什么虽然市场上有很多写字楼空置率高企,但一些优质的甲级写字楼却供不应求,租客宁愿排队等待办公空间。

不同于普通住宅,后续服务是保证写字楼正常运转的重要因素。除了日常管理、清洁、维修等标准化服务外,品牌开发商在运营写字楼时还着力提供如会务、金融等个性化增值服务。

(综合)

信房
报产
楼超
市市

帮买房人买房
为卖房人卖房

微信扫一扫
优惠少不了

非凡房产 联系电话:13503766180

铁建领秀城	100 平方米	47 万元
恒大名都	139 平方米	71 万元
建业森林半岛	116 平方米	55 万元
长虹花苑	143 平方米	52 万元
政和花园	130 平方米	55 万元
中乐百花公馆 B 区	141 平方米	70 万元
金杯花园	158 平方米	66 万元
东方京城	90 平方米	32 万元
白果树小区	80 平方米	40 万元
茗阳天下	123 平方米	52 万元
报晓新村附近	83 平方米	28 万元
泰安第一城	220 平方米	47 万元
新华西路单位房	80 平方米	31 万元
申城桥头公园门口	109 平方米	41 万元
康诗丹郡	77 平方米	32 万元
明珠花园	96 平方米	40 万元
希望花园	154.6 平方米	60 万元
希望花园	137 平方米	54 万元
博林和谐家园	128 平方米	56 万元
四季花城	120 平方米	50 万元
军分区家属院	93 平方米	43 万元
茗阳天下一期	130 平方米	45 万元
昌建欧洲故事一期	124 平方米	52 万元

美好家园 联系电话:13103760031

幸福人家	112 平方米	53 万元
弘昌运动城	114 平方米	52 万元
弘昌运动城	125 平方米	50 万元
茗阳天下	115 平方米	49 万元
旺角天缘	135 平方米	55 万元
市政雅苑	230 平方米	75 万元
柳堤春晓	155 平方米	80 万元
茗阳天下	137 平方米	58 万元
茗阳天下	136.7 平方米	58 万元
聆波苑	160 平方米	58 万元
宝石山庄	220 平方米	50 万元
红太阳小区	120 平方米	53 万元
建工小区	116 平方米	46 万元
茗阳天下	98 平方米	46 万元
茗阳天下	120 平方米	69 万元
书香世家	115 平方米	45 万元
银杏苑	78 平方米	28 万元
奥星小区	90 平方米	30 万元
天朗花园	139 平方米	70 万元

瑞丰房源 联系电话:13103760031

中铁领秀城	97 平方米	45 万元
北京路鑫河小区	134 平方米	48 万元
康诗丹郡	123 平方米	55 万元
新天地	113 平方米	65 万元
政和花园	150 平方米	56 万元
东方经典	95 平方米	52 万元
康诗丹郡	118 平方米	53 万元
雅典阳光	109 平方米	58 万元
红太阳	102 平方米	42 万元
金都花园	99 平方米	45 万元
金顶花园	125 平方米	50 万元
政和花园	131 平方米	56 万元
双汇欧洲故事	95 平方米	52 万元
幸运小区	99 平方米	50 万元
金杯花园	105 平方米	49 万元