

那么多的写字楼怎么选才合适？

10月将首批交付的西港新界为你提供参考

记者 肖俊健 摄影 任焯

高通胀的阴影仍旧笼罩在我们头上，手中的钱仍在“贬值”。我们的余钱应该投向哪里？买基金？它和股市同起同落；做期货？恐怕经受不了平仓的打击。

那么，拿出投资第二套住房一样的贷款成本，投资一间写字楼怎么样？

在城西三墩板块，围绕浙大紫金港校区的几处写字楼项目获得了不少投资者的青睐。位于西湖科技经济园内的西港新界10月份将交付首批写字楼，以低置业成本、花园办公形态、快捷交通路网吸引了不少自用型办公客户。其开发商表示，该楼盘自销售以来，客户自用率达到90%。而新推出的LOFT写字楼，因小户型、总价低，投资型客户比例超过三成。

中小企业需要 置业成本低的写字楼

市中心地段的5A标准写字楼固然是优先选择，但单价每平方米上万元的置业成本又有多少企业能够负担？有调查发现，在杭州写字楼的购买者中，民营企业占67.7%，其中又以中小公司为主。因此，单价在万元以下的写字楼无疑是需求的主流。

目前，杭城单价在万元以下的独立产权写字楼基本分布在三墩、滨江和下沙。对于一些处于成长期的企业而言，低成本比市中心区位更有吸引力。因此，地处城市副中心、交通又便利的写字楼，是浙江中小企业较为适合的孵化平台。像西港新界这样紧邻三墩浙大紫金港校区、起价每平方米7200元的花园写字楼集群，对于中小企业而言，就像量身定做的。

据了解，西港新界吸引的客户群主要有两类：一是研发中心、生物科技、电子科技等智力密集型产业，二是外贸、物流型企业。

智力密集型产业视科研人员为绝对财富，更注重为员工营造健康舒适的工作环境。如欧美流行的商务花园办公形态，受到英特尔、IBM等知名企业青睐。美国的绿色生态建筑机构曾做过一项调查：发现员工在绿色生态环境中办公可以使工作效率提高10%以上。而西港新界，园区外即是西溪湿地生态公园，内部有5万平方米的中心花园和7万平方米的滨河公园景观绿化，再加上南北16米浅进深与大开间的户型设计，使业主的办公空间拥有自然采光和别样风景。

外贸物流型企业则要求有通达快捷的城市及城际高速路网。西港新界周边有两条快速路。东西向的留石快速路建成后，将与上塘高架、秋石高架（在建）连接，届时西港新界通过高架路可以快速到达市中心。南北向的紫金港快速路已列为今年杭州四大快速路工程之一，该快速路北接绕城高速和规划中的杭长高速，向南穿过浙大紫金港校区。此外，西港新界距离绕城高速西线出入口不到1公里，可直通至杭宁、杭徽、杭甬、杭金衢、沪杭、杭千等6条高速公路。

另一方面，企业考虑到员工上下班的便利性，写字楼周边的公共交通也至关重要。西港新界附近有一个公交总站，规划有5条公交线路往来市中心（目前已有K17、303两条线路开通）。距西港新界约2公里左右的三墩公交中心，目前正在加紧建设中。国庆节前后，快速公交2号线将开通，其首发站设在三墩公交中心。



小区实景图



毗邻的公交车站带来便捷交通

业主看好 西港新界的租金前景

欧小姐刚刚签约了西港新界一套70平方米的LOFT写字楼。她说，写字楼每平方米9000多元的价格比起附近住宅颇有优势，租金回报率也高得多。“西湖科技园园区内的企业剩余办公楼，每天每平方米租金至少要0.85元，高的达到1.3元。我的写字楼每天每平方米1元的租金不成问题。”

一家主要做三墩区块房屋租赁业务的中介公司说，三墩地区一间150平方米的住宅月租金可以达到2000元左右，相当于每平方米每天4角钱。而同样面积的写字楼每月租金能超过4500元，是住宅的一倍多。

胡先生在西港新界买下了两套写字楼准备出租。对于出租问题，胡先生并不担心，“我大致了解过，城西的写字楼空置率不高，文教商圈大约是15%。”

其他地区的经验也能说明这个问题，大连软件园在大连西南侧，距离市中心超过10公里，相当于杭州的下沙。目前大连市中心写字楼租金是每平米每天3元左右，而软件园由于企业集中，租金也能到2.3元左右。杭州新时代装饰材料市场一带本来不太有办公氛围，但由于装饰公司集中，写字楼租金已与城西文教区不相上下了。

商务氛围看好 有六大因素

目前，三墩的商务氛围并不浓，但仍有不少客户看好写字楼投资。西港新界的销售总监薛小龙认为，产业支撑、紧邻高校、即将交付、产权清晰、户型灵活和区域前景看好是西港新界获得投资者青睐的主要原因。

首先，西港新界位于西湖科技经济园内，园区内的新兴企业可提供产业支撑。其次，西港新界毗邻浙大紫金港校区。每年有大量大学毕业生源源不断地从学校出来，很多人愿意继续留在城西以继续他们的创业、工作和生活，有着浓郁的“城西情结”。可以说，高校毕业生是一个庞大的创业群体。

第三，西港新界项目即将于10月交付首批写字楼，而且自用率超过90%。业主自己的公司入驻多了，会形成商业气氛，从而吸引新公司入驻。同时，企业成长之后，往往喜欢在原地扩大规模。写字楼自用率高，也为投资者提供稳定的租客来源。

第四，西港新界拥有全产权。三墩有不少村级留用地，价格虽然便宜，但没有产权，写字楼的保值升值会受到很大影响。自己拥有写字楼的产权，不仅能减少投资风险，还可以使企业在资金周转和融资中更加灵活。

第五，西港新界的户型设计多样化。其采用了数十栋高层、小高层写字楼组成的形式，户型分别为70平方米-110平方米的LOFT、130平方米-300平方米的平层和1200平方米-20000平方米的独栋定制写字楼，为壮大中的中小企业提供多种选择。

最后，三墩区域前景看好。目前，在三墩，一批以中海、金地项目为代表的高档住宅开发已启动，五里塘河风情街、三墩新天地以及中高档定位的社区商业，将整体提升西港新界周边的商业商务氛围。与城西高档居住区融为一体，形成互动。加上毗邻浙大紫金港校区，产、学、研、居、闲等一系列优势的组，能为整个三墩区块加分不少。

■附件

西港新界，25万平方米的大体量商务综合体，由数十栋高层、小高层写字楼组成，集写字楼、商业配套、健身娱乐场所和员工宿舍于一体，为集群化商务办公形态。项目一期8万多平方米写字楼集群（B区块）今年10月份即可交付使用，二期9万平方米左右的写字楼集群（A区块）即将动工兴建，三期约6万平方米为自身企业和园区及其周边区域配套的40平方米-60平方米的白领公寓（员工宿舍）也将在年内启动。



三墩区块示意图

百姓银行立足百姓 便捷贷款真正便捷

如果您正在为创业融资而发愁，如果您正在为扩大生产而碰壁，那么，这是一条对您极好消息——浙江泰隆商业银行杭州分行已经开始筹建了！

浙江泰隆商业银行是一家定位于中小企业的股份制商业银行。十五年来，泰隆针对中小客户在融资过程中所遇到的“短、频、急”等难题专门推出了一系列独具特色的小额信贷产品，已累计向4万多家小企业和个体户发放贷款800多亿元，计16万多笔，间接创造就业岗位10多万个。

小额信用贷款。它是泰隆对部分资

信情况良好的客户提供的不需要任何担保的一定额度的贷款业务品种，无须任何担保，贷款手续简便，资金到位迅速。

首笔无积数贷款。它是泰隆向所有符合贷款条件的客户发放贷款金额在50万元以下、贷款期限1年以内的业务品种。其特点是审批手续简便，资金到位迅速。

道义担保贷款。它是指由与借款人、借款人的法定代表人具有道义关系的第三人提供保证而发放的贷款。由于它的审批手续简便，资金到位迅速，因此能有效提高客户资金使用效率。

在为中小企业专门打造各种信贷业务的同时，浙江泰隆商业银行还根据客户“速度、额度、灵活性、满意度”四项要求，精心设计各项金融解决方案，跟随市场与客户需求，锐意进取，不断创新，形成了独具特色的服务优势：

“客户经理上门服务制”。由员工主动上门了解每一个小企业客户的需求，提供全面的上门服务；客户还可以通过24小时服务电话随时咨询有关信息，提出服务需求。

“500万以下贷款12小时审结制”。泰隆在对客户的贷款申请进行回访和调

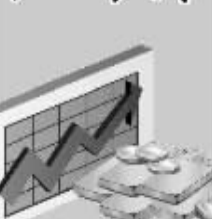
查后，对于500万以下的贷款将在12小时内审批结束。

灵活多样的贷款担保形式。针对部分客户抵押物不足的问题，泰隆通过担保以及多人担保的方式向客户发放贷款，分散客户担保难的问题。

十五年来，泰隆人的努力发展广大客户的信任与支持，树立了良好的泰隆品牌。面对新的机遇与挑战，浙江泰隆商业银行秉承“居安思危，与时俱进”的企业精神，坚持“中小企业成长伙伴”的市场定位，努力在小企业服务领域，做专、做精、做有特色的区域性商业银行。

都市快报广告部主办

金融
广角



专栏主持人：孙明霞
电话：85051285