

<<制胜写字楼>>

图书基本信息

书名：<<制胜写字楼>>

13位ISBN编号：9787111328261

10位ISBN编号：7111328264

出版时间：2011-3

出版时间：机械工业出版社

作者：中国房产信息集团

页数：202

字数：261000

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<制胜写字楼>>

### 内容概要

国房产信息集团编著的这本《制胜写字楼》全面总结分析了写字楼投资的专业知识、技能。在此基础上，又分别对各种不同客户群使用的写字楼物业进行了分析，如金融中心、会展中心、科技园区还有专业市场中的写字楼。另外，又专门针对各个区域热点的写字楼物业市场进行了详细的分析，如珠三角、长三角和环渤海三大区域。最后，《制胜写字楼》全面解答了一些典型的疑难问题。

## <<制胜写字楼>>

### 书籍目录

序言

第一章苦练投资基本功，淘金写字楼

第一步熟悉写字楼投资常识

一、明确写字楼的3大分类

二、关注写字楼的6大发展趋势

三、知晓影响写字楼投资的3大要素

四、熟悉与写字楼投资相关的税费知识

第二步掌握写字楼投资价值分析10大标准与5大技巧

一、掌握写字楼投资价值评估10大标准

二、掌握写字楼价值投资的5大技巧

第三步清楚写字楼投资的9大误区

误区1：只注重升值空间，不注重租金水平

误区2：忽略对客户群体的分析

误区3：忽略对物业管理公司的分析

误区4：过于看重售价的高低

误区5：忽视了对周围景观的分析

误区6：轻易相信“售后包租”的承诺

误区7：忽视写字楼的综合品质

误区8：忽视了商业运营对写字楼价值的影响

误区9：认为小块面积总价便宜的就好

第四步谨记写字楼投资的7大风险与6大注意事项

一、谨记写字楼投资的7大风险

二、谨记写字楼投资的6大注意事项

第二章精挑细选写字楼。

获取最高投资回报

细节一选择最优质的办公区域

一、判断写字楼物业是否处于核心商务区

二、瞄准写字楼所处区域的标志性建筑

三、了解写字楼所处区域的行业特性

四、熟悉写字楼所处区域的档次定位

细节二注重写字楼物业的规划功能

一、注重景观与空间规划：形象会提升价值

二、谨慎选择投资标的：选“熟”慎“生”

三、周边物业出租率：应当掌握的重要一环

四、注重那些具有细分客户群体属性的写字楼

五、注重那些具有强势特征的写字楼

六、知名的写字楼胜过“无名之辈”

七、了解写字楼的物业管理水平

八、清楚写字楼规划中是否具有餐饮配套设施

九、应小心那些业权过度分散的写字楼

细节三控制风险的同时注重租金回报

一、注意规避写字楼的“包租”风险

二、投资者应当考虑到租金下降的风险

三、注重同一区域内写字楼的租金水平

第三章按部就班，写字楼投资“步步为赢”

## <<制胜写字楼>>

第一步通过市场考察，初步筛选写字楼物业

- 一、上海写字楼市场简要分析
- 二、深圳写字楼市场简要分析
- 三、北京写字楼市场简要分析

第二步通过项目考察，彻底了解投资标的

- 一、考察写字楼项目的规划设计
- 二、考察开发商的商业运营经验
- 三、考察写字楼物业中的高档设施是否齐全
- 四、考察物业管理服务水平

第三步确定预期的投资回报率

- 一、试用租金回报率法确定预期回报率
- 二、试用内部收益率法确定预期回报率
- 三、试用简易国际评估法确定预期回报率
- 四、应用科学方法计算投资回报率
- 五、谨记投资回报率的临界点位

第四步签署法定有效的购买或出租合同

- 一、买写字楼应如何签合同
- 二、出租写字楼如何签合同

第五步投资者验收房屋时应处处留心

- 一、建筑质量验收的3大要点
- 二、收房验房时的4大紧急策略
- 三、验房收房时应注意的4个面积概念
- 四、专业验房收房12招

第四章谨记“因楼制宜”，区别对待是关键

类型一金融中心

- 一、金融中心的特点
- 二、金融中心的投资策略：整购更有优势
- 三、金融中心投资的注意事项

类型二科技园区

- 一、科技园区商务写字楼3大特点
- 二、科技园区写字楼的投资策略：板块划分综合分析

类型三贸易中心

- 一、贸易中心写字楼3大特点
- 二、贸易中心的投资策略：注重整体规划功能

类型四购物中心

- 一、购物中心写字楼投资策略：关注二线城市
- 二、掌握购物中心写字楼投资的12个关键点

类型五会展中心

- 一、会展中心写字楼的特点
- 二、会展中心写字楼投资策略：关注产业环境

第五章准确把握热门区域，写字楼投资很轻松

热点一珠三角区域投资环境分析

- 一、珠三角写字楼现状：比较具有优势，发展潜力大
- 二、投资机遇：佛山市空间最大
- 三、机遇与风险并存：东莞写字楼看起来“便宜”

热点二长三角区域投资环境分析

- 一、长三角写字楼市场现状

## <<制胜写字楼>>

二、长三角区域商业地产发展趋势

三、长三角商业地产机遇与条件

热点三环渤海区域写字楼投资环境分析

一、环渤海区域经济现状

二、“一核、两带、三轴、六区、八链”产业布局

第六章排解投资疑难，制胜写字楼投资

第一类投资基本知识——9大关注问题解答

一、购买写字楼时的注意事项

二、期房合同和现房合同的区别

三、如何鉴别写字楼产权证的真假

四、写字楼租赁合同的注意事项

五、写字楼租赁合同是否有范本可参考

六、租赁写字楼应注意的问题

七、怎么判断写字楼租赁中的危险信号

八、商用公寓和写字楼的区别

九、写字楼的面积公摊问题如何计算

第二类写字楼投资攻略——8大关注问题解答

一、写字楼的“养楼”成本高吗

二、写字楼投资的贷款年限最长只能是10年吗

三、写字楼越高端越有投资价值吗

四、可出售的高端写字楼未来会越来越少的吗

五、为何小户型会成为个人写字楼投资主力军

六、写字楼投资回报率不应低于8%

七、写字楼投资更适合保值增值吗

八、写字楼投资的关键是抓住领头羊吗

参考文献

## &lt;&lt;制胜写字楼&gt;&gt;

## 章节摘录

版权页：2008年，重庆提出打造长江上游金融中心的具体日程，江北嘴被人们赋予更多厚望。其规划也调整为，从2008-2012年，完成江北嘴中央商务区所有的基础设施、公共设施，以引进大批金融机构、总部经济、投资商。

4.广州金融中心：以珠江新城西塔为标志华南地区的金融资源并不稀缺，问题是如何更好地调配现有的资源并开发新的资源。

和周边的城市展开错位竞争，最后产生双赢的局面也许是最好的选择。

利用深圳离岸金融业务的人才和经验优势，广深两地应该联手打造继上海之后又一离岸金融市场。

银行业一向是广州的强项，错位竞争首先要发展自身的长处和优势，所以除了吸引更多的外资银行进入广州开分行、建立后台电子处理中心之外，广州市还需要考虑的是如何利用日本、欧美的产业资本带动金融资本进入广州。

此外，广州的资本流量很大，珠三角也是资本丰饶的地方。

如何在继续扩大银行业原有优势的基础上利用投资公司等金融机构调动民间资金是广州目前需要解决的问题。

在这个问题上，建立民营银行是盘活民间资本的一个不错的方法。

要做到这一点，首先应该在政策上达到公平。

首先，广州拥有大量资金，周边珠三角的资金量也相当可观；其次，广州是大区行所在地，也是外资金融机构进驻的重要据点之一，广州金融业与外界的联系正在加强。

但是，从广州的融资结构来看，银行业发达，证券业和保险业较为落后，企业融资过分依赖银行，而中小企业融资难因银行门槛较高、社会信用体系不完善；担保机构不发达而一直处于较困难的境地。

对广州成为金融中心影响最大的有两个因素：一是不仅没有证券交易所，而且邻近就有两大证券交易所，这种邻近既可能成为广州建设金融中心的优势，也可能成为制约因素；二是金融税收环境也是广州发展金融中心的重要制约因素。

## 编辑推荐

《制胜写字楼:私人投资全攻略》：专业视角·价德分析·实战经验风险评估·流程设计《制胜写字楼:私人投资全攻略》深入浅出，全面总结了写字楼物业的趋势、税费和投资回报率等专业知识，在此基础上，分析了写字楼投资的风险、陷阱以及规避的方法。

《制胜写字楼:私人投资全攻略》对全国热点区域的写字楼物业市场进行了全面的分析和总结，帮助投资者对全国的写字楼投资市场进行有效地把握。

《制胜写字楼:私人投资全攻略》对各种类型的写字楼物业的投资要点进行了总结，做到了有区别的对待，比如金融中心、会展中心和科技园区等，这样有利于投资者更具体地了解物业的价值。

《制胜写字楼:私人投资全攻略》最后部分对投资者在投资写字楼物业过程中经常遇到的困惑进行了解答，有效地帮助了投资者对疑难问题的理解。

#### 版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>