

- ◎楼盘名称:紫金名座
- ◎物业类型:写字楼
- ◎物业级别:甲级
- ◎装修情况:精装修
- ◎楼盘地址:北仑区中河路与黄山路交叉口
- ◎售楼地址:中河路 36 号
- ◎建筑面积:约 20000 平方米

楼盘概况

紫金名座位于北仑区中河路西侧，黄山路和泰山路之间，东侧是北仑区体艺中心，中国女排训练基地三期项目也位于紫金名座南侧，总用地面积 8987 平方米，总建筑面积 20009 平方米。

紫金名座售楼处已对外开放

北仑中心区高级写字楼

●壹周楼市记者 周约翰

紫金名座总用地面积 8987 平方米，总建筑面积 20009 平方米。综合楼的一、二层为商业用房，三至六层为办公用楼，其中六层做了大面积的退台处理，用作设备平台。紫金名座的设计采用 L 形的六层板式，与城市道路平行布置，项目主入口设置在北面岷山路，中间设南北向道路与南侧女排训练基地相连通。

现场直击

地处北仑中心区

紫金名座位于北仑区中河路西侧，黄山路和泰山路之间，东侧是北仑区体艺中心，中国女排训练基地三期项目也位于紫金名座南侧。记者在附近走了一圈，发现这里新建的住宅区非常密集，但是作为北仑的 CBD 区块，这里的写字楼寥寥无几。不过从北仑区的土地规划上看，这里附近有较大面积的写字楼用地。

从紫金名座到北仑区政府约 5 分钟车程，坐公交车需要步行到黄山路附近。紫金名座周边可能是北仑目前新住宅楼盘最为密集的区块，记者粗略看了一下，华润中海凯旋门、黄山豪庭、里仁花园、东海明园、四季桂花园、万华景园、天伦名苑、世界湾等小区均位于紫金名座周围。



项目西侧整洁的河道和住宅

相对于宁波其他几个区的楼价来说，北仑目前的价格还处于相对较低的水平，特别是经过去年年初以来国家加强对房地产调控，宁波整体楼价水平处于一个相对低位。作为北仑热点开发地块，北仑区政府周边的房地产前景还是为业内人士看好的，总体上说这个地块的房地产市场蕴藏着较强的潜力。

逐点解析

写字楼的性质决定了购买写字楼的行为属于商业投资行为，在商业投资中，置业者比较关心这些问题：购买的是期房，可要是开发商后期资金跟不上，那我买的期房岂不是有烂尾的危险；既然是投资，收益率大概处于怎样的水平，值不值。业内人士表示，购买写字楼主要考察这几个因素：



地段、品质、收益、物业管理水平。参照这些因素，我们逐一对照，看看紫金名座处于怎样的一个价值水平。

考察因素一：地段

“第一是地段，第二是地段，第三还是地段。”这是房地产投资需要遵循的法则，而商业地产投资也应该遵守这个法则。一个增值潜力巨大的写字楼项目必定是处在人流、物流、信息流、资金流汇聚之地。紫金名座处于北仑区 CBD 中心区块，周边住宅区林立，而北仑是宁波港的物流中心，所以地段还是具有明显优势的。相比较宁波市区的写字楼，可能处于相对劣势，但是就以北仑区来说，区政府附近地段是绝对的优势区位。



北仑区行政中心

考察因素二：品质

对于实际使用的租户来说，写字楼的品质尤为重要，毕竟谁也不希望自己的企业员工花费很长时间才能到达办公室，也不会希望陪同客户到公司参观时需要等上 10 分钟的电梯。对于写字楼来说，停车场的设计是否合理、车位是否够用、建筑品质、大堂布局及品位、电梯的质量和内部配置状况、写字间结构布局是否合适、采光通风条件是否良好都关系到整个楼盘的质量，也同样对投资者至关重要。受限于紫金名座还处于施工阶段，品质方面目前了解比较有限。

业内人士提醒，写字楼投资并非捡到篮子里的都是菜，对于一些物业来说，也许看上去很美，但不一定适合投资。事实证明停车位和电梯的多少、大堂和公共区域是否开阔、中央空调有无新风系统等才是衡量写字楼品质的关键因素。



效果图

考察因素三：收益

写字楼投资者均以租金回报作为获利手段，具有长期持有物业的心态，如何保障收益避免空置风险最为关键。投资者考察附近写字楼作为参考标准是具有一定的科学性和可操作性的，甚至一些商铺也可以作为参考因素来看。

考察因素四：物业

如果说住宅小区的物业管理只是扫地、请保安巡逻外，那么写字楼的物业管理绝对可以称得上是不折不扣的“大管家”了，这个“管家”是否称职，能为后期使用省去不少麻烦。物管作为投资型物业，写字楼增值、保值是通过物业管理服务来实现的，物业管理公司直接决定写字楼的用水、用电、垃圾清运、空调供应、车位管理等方方面面的问题。没有人喜欢在垃圾满地的写字楼里办公，因此选择投资某个写字楼时，调查物管公司情况亦不容忽视。

合格的物业管理要做到车辆的有序、畅通，公共秩序的安全、规范，维修管理的及时、高效，只有这样才能够营造出好的办公环境，这才是写字楼管理的重中之重，同时，好的物业管理还会弥补开发商的规划设计缺陷及一些遗留问题。紫金名座目前还没开盘，物业公司待定，所以现在很难评价。

配套搜索

交通便利 设施完备

紫金名座位于北仑区中心地块，是北仑目前房地产开发的热点地区，周边配套设施齐全，交通便利。紫金名座位于黄山路和岷山路之间，东临中河路，道路开阔，四通八达，交通非常便利，而熟悉北仑的人都知道，黄山路是北仑区最干净整洁的一条路。

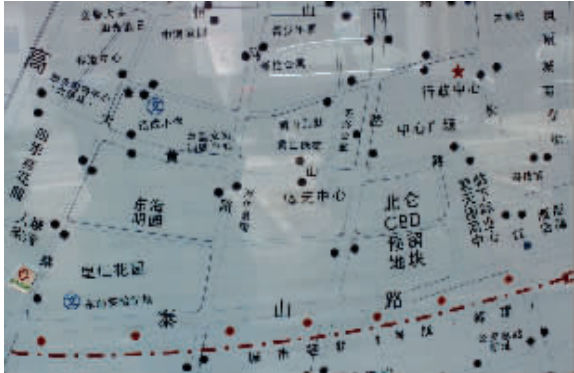


对面施工的黄山豪庭 2 期、家乐福超市

紫金名座东面是北仑体艺中心，再往东是家乐福超市和凤凰山主题乐园。周边生活配套齐全，大润发超市也相距不远。公交车并不多，出行略有不便，不过规划中的轨道交通 1 号线经过紫金名座南侧泰山路附近，届时出行将大大便利。

附近有建设银行和农业银行，学校较多，相距较近。紫金名座自身也将配套一定的商业设施，如商务会所、商业街等，使得配套设施更加完备方便。

另一方面，北仑开发区的国税局和地税局均位于北仑区政府办公楼内，对于附近的公司，如入驻紫金名座的公司办理一些税务方面的事务相当便捷，自驾车 5 分钟就到了。



周边物业分布图