

酒店式公寓备受青睐 低门槛吸引刚需自住

专刊记者 闫丽君

2011年以来,港城的商业地产如雨后春笋般崛起,与此同时,嫁接在各类商业地产项目上的公寓类产品也大量入市,酒店式公寓属于商用物业,因此不受新政贷款套数限制,信贷杠杆使其未来的升值受益能够被成倍放大。和讲究居住舒适性的改善型置业者不同,对于经济实力一般的刚性需求者,酒店式公寓的产品特点更具吸引力。然而,新房上市,市民是否买账呢?

据记者了解,由于区域的不同,公寓的价格也都参差不齐,有的海景类公寓型住宅,均价已经上万,而一些楼盘仍停留在每平方米7000元左右。“酒店式公寓一般以小户型为主,面积一般在50㎡左右,总价低,或住或租,投资都比较灵活。”某盘的陈姓置业顾问表示。

“产权式酒店模式在烟台并不陌生,其中有成功案例也有失败的教训,但之前的项目更多集中在中低端商务酒店。购房者的投资风险更多将会集中在未来的经营状况上。如果是知名酒店参与经营,投资回报肯定会有一定保障,这就需要投资者必须对未来酒店的经营能力加以理性的考察和判断。”烟台大学金融系的一位老师这样分析。

他认为,目前楼市受到调控压制,各方都在寻求新的出路,尤其是投资性物业、

商务公寓市场正在面临更大的竞争压力,因此开发商在运营销售模式上寻求突破和创新,要是房子像以前那样轻易就能卖掉,开发商是不会“耍那么多花招”的。

业内人士分析,开发商对于酒店式公寓的热衷源于对当前市场的特点判断。很明显,当前烟台楼市,一方面呈现出市场对优质地段住宅产品的强劲需求,另一方面,面对住宅写字楼售价和租金的倒挂,令开发商感到做商业项目无利可图。

此外,和讲究居住舒适性的改善型置业者不同,对于经济实力一般的刚性需求者,酒店式公寓的产品特点更具吸引力。业内人士认为,“相对于住宅信贷政策的连续调控,银行针对商业物业的贷款政策则数年不变,尤其在当前房价高居不下的情况下,经济实力一般

的自住者显然会倾向于户型小总价低,且附带精装修,可以最便捷入住的酒店式公寓,与此相比,改善型置业者所关注的舒适性、宜居性,在刚需自住者眼中似乎并不那么重要了。”

对于投资者而言,总房款较少的酒店式公寓更符合投资者分散投资、风险控制的要求。加上优良地段的精装小户型受异地工作的高级白领青睐,租金回报丰厚。

加之新政影响,已经对住宅投资驾轻就熟的投资者们,就很自然地目光投向了酒店式公寓。一些享有开发园区、功能区商服用地,也因其有着潜在的住房需求和价值洼地的特点广受投资者关注。以上种种有利因素让投资者在被新政封死的住宅投资之路后,寻觅到酒店式公寓这方世外桃源。

链接: 购买酒店式公寓 需防范风险

无论是对于自住者还是投资者,酒店式公寓在光鲜的背后都有可能存在潜在的风险和隐患。酒店式公寓所有的后遗症都可追溯到产权问题上。产权不明晰,还会衍生出商用水电、没有煤气、无法落户、贷款等诸多问题。

另外,不可否认,当前部分开发商还是在借酒店式公寓之名对项目进行包装和炒作,徒有形式,而一些酒店式公寓真正实质性的服务内容则被忽略掉。

由于酒店式公寓产品普遍面积较小、高密度、高人流的居住环境很难保证居住的舒适度。相对来说,品牌开发商会在舒适度、配套方面尽量做得好一些,因此,建议决定购买酒店式公寓的消费者尽可能选择有同类产品运作经验的品牌开发商,这样也可避免很多问题。

周日看房团三线齐发

每年的“金九银十”都是楼市销售旺季,烟台开发商纷纷加快出货速度,抢占今年最后一个市场活跃期,不少项目在“金九银十”有大量房源推出,很多购房者也将在出手买房。

为了最大程度地让利有置业需求的市民,搜房网将于9月18日携手《齐鲁晚报·今日烟台》共同举行看房团活动,本次活动将仍为市民争取到最大的独家折扣,因此不论你是首次置业的刚需,还是二次置业的有房族,本次免费看房团都将带你找到最高性价比的房子。

此次看房团活动线路已确定,三线齐发,看遍烟台热盘。

芝罘区线:越秀·星汇凤凰、楚盛现代城、玺萌橘子洲

开发区福山线:万科·假日风景、华安国际·现代城、中建·悦海和园、养马岛线:檀珑湾、山海龙城、东华城、安德利·迎海花园

集合地点一:芝罘区百盛北门(养马岛线 芝罘区线)

集合地点二:开发区德胜南门(开发区福山线)

报名电话:0535-6276072
6276071

三类“公寓式住宅”咋区分

随着房地产调控的一步步推进,不少投资性购房者将目光转向了住宅之外的其他产品,如商业地产、旅游地产等。同时,酒店式公寓、公寓式酒店、产权式酒店等产品不断上市,而在广告宣传上大多不作区分,容易让人混淆。事实上,这三种产品并不难分辨,从名称上就很好区分。

>>酒店式公寓

所谓酒店式公寓,通俗地说就是提供的酒店管家级服务的住宅,土地性质为住宅用地。它一般是拥有独立产权,配备包括厨卫在内的综合套间的房子,大厦提供酒店式的商务服务、保洁服务、物业管理、租赁管理。酒店式公寓的户型,从几十平方米到几百平方米不等,可以满足使用者的个性化需求,在装修上统一为精装修,提供全套的家居设计和电器。投资者既可以像购买普通住宅一样用于自住,又可以交由大厦以酒店的形式出租,获得投资回报。

此外,酒店式公寓的物业管理通常是由星级酒店直接管理或有酒店背景的物业公司进行管理,这就消除了房东对物业管理公司水平的怀疑,可以为住客提供高档、到位的各种服务。

>>公寓式酒店

简单地说,就是设于酒店内部的



公寓形式的酒店套房,实为酒店。其土地性质为旅游用地,产权通常为40年。公寓式酒店产品的特点在于类似公寓,其拥有居家的格局和良好的居住功能,客厅、卧室、厨房和卫生间,通常配有全套的家具和电器。此外,公寓式酒店还能够为客人提供酒店的专业服务,如室内打扫、床单更换以及一些商业服务等。它既有公寓的私密性和居住氛围,又有高档酒店的良好环境和专业服务。

因此,在服务上,酒店式公寓与公寓式酒店几乎没什么差别;它们之间的本质差别在于酒店式公寓是提供了酒店式服务的公寓,而公寓式酒店则是在酒店客房中提供了相当家庭设备(如厨具)的酒店,它的实质还是酒店。

>>产权式酒店

产权式酒店,即酒店的开发商将酒店的每一个客房分割出独立产权分别出售给多个业主,业主通常委托开发商或酒店管理公司统一经营,并享受一定的分红,业主每年拥有一定的时间段免费入住。同时,业主可以转卖、继承、抵押、馈赠。提供酒店服务,而部分物业产权出售给一些投资者业主的,那么这样的物业项目都称之为产权式酒店。

产权式酒店业主,指个人投资者买断产权酒店一套或多套客房的产权,即成为产权式酒店业主。一般的产权酒店为了表示经营决心和经营稳定性,通常会自己留有部分客房产权保持酒店正常经营。

烟台公寓式住宅推荐(部分)

楼盘名	区域	物业类型	开发商
西山华庭	芝罘区	高层,公寓	烟台宏发房地产开发有限公司
幸福大厦	芝罘区	酒店式公寓	山东幸福实业公司
东方国际	开发区	小高层,公寓	烟台东恒房地产
华安国际家合人家	福山区	商住楼,公寓	烟台华安置业有限公司
桃源一品	莱山区	别墅,公寓	烟台华滨地产
中盛国际海景酒店	牟平区	公寓	烟台市中盛房地产开发有限公司
海景星辰商务酒店	开发区	小高层,公寓	山东新时代房地产有限公司
山海风尚	莱山区	公寓	开发商:塔山房地产宝之源置业
橡树湾	莱山区	公寓	开发商:烟台汇龙湾投资有限公司
九哩假期	牟平区	酒店式公寓	开发商:烟台华瑞房地产开发有限公司