

不限购 不限贷 不限外

商业地产迎来“春天里”

——投资型公寓受追捧

在这个史上最严厉的楼市调控季节里,如果有人告诉你,有种房产不限购,不受调控限制,你会不会动心?是的,这就是商业地产。宏观调控,限购、限贷、限外,令不少购买住房的人心有余而力不足。而与住宅项目的严厉调控相对的是,临沂商业项目迅速扩张,走进了名副其实的“春天里”。以市中心万阅城项目为例,进入三月份,该楼盘推出的行政公寓受到众多客户追捧。本期,我们将着重向大家介绍商业地产中安全系数最高的一个类别:投资型公寓。

政策 商业地产凸显投资价值

在新政调控日益严格,影响日益显效的情况下,商业地产逐渐升温。值得关注的是,每每启动房产调控,似乎都成为投资型公寓强势爆发的好时机。无论是去年的4月和10月,还是今年的春天,投资型公寓供应量都出现了量增之势,

而这也正好是相关部门出台房地产调控之际。

应该说,目前商业地产处于政策调控的真空地带是火热原因之一。“新国八条”的出台,多数二线城市限购政策出台,意味着严厉的第三轮调控来袭,住宅市场的政策风险远高于

于市场风险,对投资者来说有太多的门槛限制。

商业地产项目有三大类:商铺、写字楼、投资型公寓(如行政公寓、酒店式公寓等)。除自身业态特征外,这三类商业地产对购买人群的资金要求、经营能力和投资回报率等均不同。其中商铺对投资者的要求最好,而投资型公寓则最安全。

应该说,对于普通的手头有些资金想保值增值,但是又

没有太多的投资经验的人来说,投资型公寓是个不错的选择。当大量的住宅地产资金流向商业地产时,具有明显投资价值的投资型公寓逐渐浮出水面。目前临沂公寓市场发展还在起步阶段,但从统计的数据来看,显得很活跃。而国家新政对住宅地产限制较多,对商业地产则没有限制,未来商业地产的发展空间潜力巨大。

市场 商业地产发展潜力巨大

纵观国内城市发展史,城市中心的发展,带来的不仅是名气,更是财富投资的热潮。中心的崛起,推动的是经济的发展,是城市建设的高潮,更是商业地产的火爆。其中区位成了影响投资者心理投资预期的最

大砝码,良好的区位带来的是人潮,是需求,是广阔的市场。

根据一般的发展模式,紧俏的投资型公寓一般位于城市中心商务区。因为中心商务区集中了大量金融、商业、贸易、信息及中介服务机构,拥有大

量商务办公、酒店、公寓等配套设施,具备完善的市政交通与通讯条件,便于现代商务活动的场所。以临沂人民广场商圈为代表,商业氛围最为活跃,由此带来的大量商务流、信息流以及消费人群,让周边投资型物业逐渐火爆。租金、价格的上涨就是佐证。这也逐渐催生投资型公寓成为商务区域市场的

生力军。

成熟商业配套是投资升值最大优势,而这在成熟商业地段体现得尤为明显。最后,还有一点需要注意,物业管理服务是投资型公寓必不可少的。投资型公寓的物业管理一般都会提供专业、全面的服务,让投资者真正享受并感受到投资型公寓的物超所值。

优势 投资型公寓成抵御通胀首选

在当前通胀压力之下,越来越多的人意识到:在刚需旺盛的中国市场,房地产除了用来改善居住,还具有强烈的避险保值功能。而这其中,商业地产以其稳定的投资回报率远超过其他商品,备受欢迎。而商业地产中的投资型公寓,更是成为抵御通胀的首选。

投资型公寓相比较其他类型,总价不高,投资门槛更低。尤其在地理位置和硬件品质相当、服务配套完整的基础上,投资型公寓比其他物业类型值得投资。其原因主要在于:

1)、出租率有保证。这类公寓大多聘请专业的物业管理公司进行管理,有广泛租客源;同

时公寓的出租时间更灵活,面对的客户群要更广。

2)、租金要比普通住宅高,回报率高。公寓的品质、配套、服务更高,可以保持物业的整体租价;此外,租客也愿花更高的租金来和具有同等身份的人住在一起,获得更多的服务和安全保障。相比较住宅,投资型公寓回报率至少在一倍以上。

3)、发展更具持续性。投资型公寓会比普通住宅更加关注

长远的发展,会有自己的推广和营销计划,从而使它们的发展具有持续性。

同时,也有必要提醒投资者注意商业地产的风险:一是买房者尤其是投资者要注意投资型公寓使用年限较短,商业土地使用年限为40年,在买二手商业地产时尤其要注意。二是因属于商业地产,生活成本要比普通居民住宅高。三是商业地产的二手交易税费较高。

攻略

公寓投资要看准

目前,市场上的公寓产品可细分为行政公寓、酒店式公寓等类型,由于公寓产品有特殊的消费群体,而此类消费群体素质和要求都比较高,因此投资者需要注意以下问题:

1、投资公寓产品一定要选择合适的地段。如写字楼区、高校区和商业区附近,租房的需求都会比较旺盛,是理想的投资地段。

2、发展商和物业管理公司的品牌很值得关注。对于像公寓这样的产品,物业管理的素质对能否保值有重要影响,不同的服务将会决定不同的租金,环境、治安、管理,对租金也有很大影响。

3、物业周边配套要齐全,尤其市中心、中央商务区等,可以确保有更多出租客群。

4、针对不同的目标租客,要有不同的配套服务。如面向白领租客,投资者选择的物业就必须要有会所、健身、网络设施方面的要求。如果是面向商务租客,投资者所选物业,其商务配套、服务就更重要。

5、要注意根据自己的资金量确定合适的总楼价,有的物业回报率虽高,但超出自己的承受能力,这就不太合适了。

(专刊记者 田慧)

编辑:田慧 组版:朱雪天



45-150m²精品高层住宅/140-400m²复式多层电梯花园洋房

没有一定高度 不会如此低调

隆重推出限量版精品三居,全城抢购进行中

高雅,是咖啡的心境;
高贵,是名画的表情;
高尚,是时代的风景;
在这里,人生开始一段美丽的旅行。



橡胶坝风景区小高层最低首付4.5万元, 敬请咨询!

咨询热线: 0539-2721666 2721777

销售中心: 金五路与祝丘路交汇处南

本广告位解释权归开发商所有