

# 投资公寓，你了解多少？

在限购仍然盛行的时代，公寓依然是部分人青睐的投资品。然而，近日记者在几大公寓售楼处里发现，不少购买公寓产品的购房者，仍然不明白公寓和普通住宅的详细差别。比如位于奥体片区这种同样地段的公寓与住宅，除了产权区别外，似乎在租金、售价等方面均无区别。那么，公寓与住宅的区别到底在哪，准备投资的你，又了解多少呢？

## 贷款的区别

**公寓:**不限贷,五成首付;无首套房优惠,且不能用公积金贷款

**住宅:**限贷,个别银行有首套房优惠,能使用公积金贷款

公寓最大的优点是“不限购、不限贷”,这是公寓宣传得最多的卖点,同时对于“无名额、三套房买家”来说,投资公寓无疑是投资房产的“唯一出路”了。除了没有贷款优惠之外,公寓的贷款是不能使用公积金贷款的,也不能以购买了公寓为由提取公积金,因为公积金贷款是购买个人住房的专用款项,非居住物业是不能使用的。

而住宅方面,则在信贷政策上采取了多样化的措施,如果是首套房,首付3成,部分银行也会针对首套房实行优惠措施。如果是二套房,则要求首付6成,利率为基准利率的1.1倍,与公寓贷款条件相近,第三套住房,银行则停贷。

## 入户与学位区别

**公寓:**不能落户,无学位

**住宅:**符合条件可落户,有学位

购买住房能否落户,关键要看项目所在地块是按照什么性质审批的,如果是纯商业性质,就不能单独落户,所以公寓是不能落户的;如果是综合性质,那么其中的商业部分不可落户,而住宅部分则可以落户,所以有些商用楼有一部分可以落户,但大部分公寓产品都是无法落户的。

和“无法落户”一样,公寓也是不带有学位的,就算有名校傍邻,但业主的子女却无法享受名校学位。这对一向以名校学位优势备受市场宠爱的老城区物业来说,公寓后期升值潜力相对较弱,因此相对来讲,名校路段内的公寓与住宅,在价格上的差别会更大。



## 缩水比例要算清

**公寓:**实用率7成就不错了,使用年限最多50年

**住宅:**最高实用率能达8成左右,使用年限最高70年

小户型本身面积小,那么房型布局、房屋面积、得房率高低、房屋朝向、装修标准、每层套数、每层电梯数以及景观绿化的情况都会对客户产生影响,进而影响投资回报率。而房子面积太小、得房率低会影响使用功能。商用性质的公寓一般得房率不高,市场上大多公寓只能有七成左右的实用率。而住宅则不同,住宅公摊相对较小,实用率能达到八成左右。

此外,使用年限的不同是公寓与住宅最大的区别。商用公寓的土地使用年限只有40-50年,而住宅的土地使用年限长达70年。值得一提的是,目前在售的不少商用公寓产品的土地使用证大多是在多年前取得的,因此不少项目的实际

使用年限仅剩下三十多年,与住宅相比腰斩了一半。而按《物业法》的解释,住宅物业在土地使用年限到期可自动续期,但商用物业却仍暂时无相关法规可依。

## 隐性成本不能不知

**公寓:**商用水电、物管费一般较高,不能用明火

**住宅:**住宅水电、管理费一般较低,可用明火

公寓居住起来的持有成本也一般比住宅要高。首先,公寓要用商用水电,粗略地讲,商用水电大概是民用水电的一倍。此外,部分公寓是不能通煤气管道,不能使用明火的。有些项目管理严格,就算是瓶装煤气也不能送上楼,日常居家只能一切电器化,用电费用更高。有统计数据显示,商用公寓的用水用电费用,通常要比普通住宅高出近七成。

(楼市记者 韦超婷整理)

## 楼市气象站

## 3月楼市温度初升

3月3日—3月9日 一周天气 晴

阳春三月的第一周,天气渐渐回温,社会各项工作都开展的日渐频繁,楼市也借着三月的春光,日渐发力,温度初升。据世联怡高市场周报数据统计,上周(3月3日—3月9日)济南住宅一手房成交1292套,环比上升2.4个百分点,日均成交185套,成交态势略有上升。

## 乍暖还寒 楼市竞争加剧

据世联怡高市场周报数据显示,上周西客站片区有两盘加推房源,中建锦绣城3月7日加推140套房源,经过近一个月的蓄客,去化80套,项目成交均价7500元/平米。同样位于该片区的荣宝御园3月9日加推95—113平米的两室三室房源共84套,当天成交61套,去化率72.6%,远高于中建锦绣城,据了解,荣宝御园成交均价7100元/平米。片区内竞争日趋激烈,绿地、恒大、金科等开发商率先在西部造成之后,开发商如潮水般涌入西城,西城楼盘接连不断地开发,让购房者感觉眼花缭乱。业内人士表示,虽说西部新城楼盘越来越多,但购房者选择房源时还得着重考虑房企品牌和房源的性价比,不要被铺天盖地的宣传所迷惑,要切实了解房子的开发商,工程进度,销售手续是否齐全等情况。据了解,同样位于西客站片区的海亮艺术华府,去年7月拿地至今,一直未有房源面市,这与片区内品牌大盘云集,竞争激烈不无关系。

## 3月下旬多盘扎堆入市

据了解,本周日位于经一路黄金地带的和信SOHO将首次开盘,推出40-90㎡精装公寓,预计起价9500元/平米。记者近日走访了解到,很多新老楼盘都正在积极蓄客,预计3月下旬首次面市或加推房源。位于高新区齐鲁软件园东的中海天悦府预计本月23日首次开盘,推出85—93两室房源以及105-125三室房源,项目凭借优越的地理位置和中海地产良好的社会口碑吸引了众多购房者前来咨询看房,市场预期良好。据了解,由本土品牌房企重汽地产开发的重汽翡翠外滩将于月底29日加推房源,此次加推房源位于项目的南区,房源面积涵盖96-140平米两室、三室产品,目前正在认筹中,预计市场均价8500元/平米。绿地集团在英雄山路南部的大手笔新作绿地新都会也将于本月底首次开盘,引来众多购房者的关注。

(楼市记者 葛未斌)

# 实力·鄌湖居植树节公益活动吹响号角

PM2.5及空气污染问题近期来已成为全国及济南市民关注的焦点。作为济南责任房企,济南实力地产携旗下项目实力·鄌湖居联合好屋中国,在植树节期间,共同发起“多种一棵树,多享一片蓝”2014实力爱心植树之旅。

环境向来与房地产的发展形影不离,在实力看来,环保绝不是一句空洞的口号,而是一个融合企业战略与核心价值的系统性理

念,更将此理念运用在实力·鄌湖居的开发过程中:在规划方面占尽最优资源,观腊山好景、瞰腊山河碧水;在精装标准上进行严格审查达标;97—160平在售房源中全部安装地源热泵系统,用实际行动引领全民环保新风向,打造可享受湖山自然之美的最佳宜居之地。

正值植树节之际,作为具有社会责任感的绿色企业,实力与好屋中国特别号召全市

人民及意向客户,携手广大新老业主及公益热心人士,于3月15日共同参与绿色环保之旅,届时于实力·鄌湖居售楼处现场免费派送千余棵爱心树苗与绿植,并现场组织DIY艺术盆栽,将绿意“植”遍神州大地。

**活动时间:** 2014年3月15日(周六)上午9:30—11:00,下午2:00—5:00

**活动地点:** 槐荫区经十路与腊山北路交汇处 **实力·鄌湖居营销中心**

# 蓬莱碧桂园全国推介会隆重举行

3月9日下午,“揭秘神奇的北纬37°蓬莱碧桂园重新定义人间仙境”——仙岛旅游及居住价值全国推介会隆重举行在蓬莱三仙山大酒店隆重举行。这场以“揭秘神奇的北纬37°开拓中国养生圣地”为主题的大型推介会邀请到碧桂园鲁东区域策略总监温泉、蓬莱碧桂园项目总经理徐晓东以及蓬莱碧桂园营销总监朱舵等领导出席。

应邀到场的还有CCTV、中国旅游报、凤凰网、新浪乐居、搜房网、搜狐焦点、齐鲁电视台、齐鲁晚报、烟台晚报、大众日报等全国知名媒体的记者主编。活动同时吸引了大量商界精英、旅游爱好者、购房意向者等300余人到场,现场气氛火爆。

**千亿房企强势入驻 助推仙岛旅游度假产业发展**

下午14:00,热情欢快的海洋舞蹈拉开了本次推介会的序幕。充满活力而不失柔情的舞姿热情欢快地展现了滨海风情以及蓬莱古老文化风土人情,给与会嘉宾带来了绝美

的视觉体验。

推介会上,蓬莱碧桂园集团项目总经理徐晓东告诉大家,碧桂园集团一直以建“老百姓买得起的好房子”为企业理念。相信蓬莱碧桂园凭借碧桂园集团22年强大的品牌实力、完善的配套设施、国家一级资质的物业服务与蓬莱一线旅游资源、健康养生环境完美结合,定将受到全国各地旅游度假和购房爱好者的火热追捧。

**自然资源优越 蓬莱碧桂园重新定义人间仙境**

据了解,蓬莱作为山东半岛著名的滨海旅游城市,其空气中主要污染物浓度均低于50㎏/m³,空气质量优;海水水质属国家一类标准。科学表明,蓬莱至今仍保持着优质的生态自然环境,是人类养生度假的绝佳选择。

活动最后,众多媒体人表示,蓬莱已经成为东部沿海地区较为热门的旅游城市之一,受到各地游客们的一致好评。碧桂园进

驻蓬莱已经掀起本区域人们对居住理念的新追求,得到社会各界的广泛关注。

在与会领导的见证下,《烟台晚报》等权威媒体正式为蓬莱碧桂园进行授牌,这预示着蓬莱碧桂园即将重新定义蓬莱人间仙境,为滨海度假爱好者开拓又一片养生度假圣地。

## 新闻链接▶▶

蓬莱碧桂园精心选址蓬莱新城区,5分钟即可畅达政务中心和蓬莱核心商圈。项目规划建设顶级钻石墅、双拼美墅、精装洋房等各类产品,周边环境优美,三大公园环绕,生态资源绝佳。秉承集团“配套先行”的造城理念,蓬莱碧桂园规建五重立体皇家园林,为业主搭建天然氧吧;超9000㎡的五星级凤凰俱乐部,规划龄龄球馆、儿童游乐场、健身室、书吧等娱乐配套,成就业主尊贵的私人会客厅;更有逾15000㎡凤凰商业街,便利店、咖啡馆、精品店一应俱全,繁华便捷生活近在咫尺。

## 鲁能漫山香墅

## 妇女节旗袍主题活动

3月8日,鲁能漫山香墅携手王红宇工作室举办“霓裳丽影·留住最美的自己”三八妇女节旗袍主题活动,为喜爱旗袍的高端客户提供一个交流平台。漫山管家特邀理财专家王红宇进行保险知识讲座,并有服装色彩搭配知识和新婚婚法的小讲座,为到访客户提供服装搭配和情感解读,指导每一位嘉宾如何能做到“财貌双修”。

讲座之后,到场嘉宾身着旗袍在营销中心T台上走秀,展示个人魅力,并有专业摄影师专门拍照,为大家留下最美瞬间。此外,嘉宾还可在底跃样板间及漫山香墅销售中心二层红酒坊及书吧等场地作为拍摄取景场地。漫山管家还特别为到访嘉宾准备了丰盛的晚宴和抽奖活动,现场送出精心准备的神秘大礼。

鲁能漫山香墅于舜耕路最南端,泉子山下半坡地成墅,西班牙风情美墅突显“山地气质”,依势就坡实现环境与山地建筑的共生,以自然山体的高低落差,造就现代别墅的独特视角,实现错落有致的景观生活。作为泉城山居别墅领跑者,鲁能漫山香墅将以全新的姿态书写城市山居生活,真正实现自然居住与城市生活相融合。出则坐拥繁华,入则隐居自然,实现城市山居别墅的终极人居梦想。鲁能漫山香墅3区260-290平米底town新品发售,私家花园最大230平米,感受四季美景,前庭后院的品味生活。