



国民老公思聪哥：您好！

最近您和《一步之遥》的骂战，引得我们这些投资人纷纷驻足。您说，您这样骂一部在万达影城拥有那么多档期的电影，对您爹地王健林好吗？

虽然我也是一名投资人，可我不得不感叹首富的财力和我们这些普通的小炒房团就是不一样，果然有钱就是任性啊！

而《一步之遥》确实也真是的。一个观众骂就骂了吧，何必再斤斤计较，把我们的国民老公P成一个武七的形象呢？就像我们这些地产圈里有钱的“观众”，房子好就买票，不好说两句，不买票也是可以的，何必介意呢？思聪哥，就这点我为您打抱不平！

言归正传，最近济南市场上即将新开发一种叫“两代居”的户型产品，这让我们这些投资人很有兴趣。毕竟对我们自己来说，父母年纪大了，和他们住得太远毕竟不放心，太近，又没有距离感。您爹地王健林之前曾说过，和您现在是“新型父子关系”。在这种新型关系中，您会不会对这种两代居产品感兴趣呢？如果您都感兴趣的话，我一定会跟着您马上出手投资购买的！

一个渴望成为国民岳父儿媳的投资人

投资者的这几年——

投资不可“任性”

投资，讲究未来的预期收益。房地产作为近几年关注度高、投资回报率较大的特殊理财产品，使得多数购房者尝到了房地产投资的甜头。大大小小的投资客对不动产的稳定性、保值性给予较高的评价，很多身边的投资经典案例也可圈可点。

投资产品要找对路子

投资房地产地段考察放首位。尽管市中心的投资成本较高，但如果租金的投资回报率高于银行同期利率，还是建议投资客果断拿下。2009年，曹先生在市区购置了一套78平米小户型住宅，当时因为是学区房，均价9500元成为整个市区最贵的房源。“当时购买这套商品房的时候，正遇东部一高品质大牌开盘，两个楼盘价格差每平方米在2000元，但最终之所以选择在市中心购买，一来投资好的教育品牌，二来市中心稀有地段的产品增值也较快、较稳定，市区的房源也易出租，租金也较理想。2010年刚交房就以3200元/月的价格出租了，6年的时间房价更是翻了一番。”

但并非所有的热点区域投资都是成功的，同样也需要投资者对物业形态和片区有一个清醒的认识。同样是市区，2011年杨女士77万购置的40平米公寓，时下租金每月却只有1800元，年回报率不到3%。记者分析其主要原因就是投资客对区域预期值太高，而对产品类型没有做好判断。因此，投资即便是在热点区域，也需要谨慎看清产品市场需求，开发商产品的供应量是不是在区域可消化范围内。如果开发商供应产品类型过剩，而区域需求没有这么大，投资收益必定会收到较大影响。

投资切忌郊区化偏远化

王先生2009年在章丘片区购买了一套126平米商品房，用他的话讲：“当时居住面积不是太大，章丘一楼盘开盘价格在三千多元一平，花四十二万买了一套126平三居室觉得很合适，可是时至今日，房子平日住着不方便，出租回报率也较低，所以一直空着。现就等房产证过5年再把房子卖出去。”

从投资的时间节点看，当时市区房价确实比王先生购买的住房价格翻番，总房款有一定的诱惑力，但由于距离市区较为偏远，所以自住或出租格外付出的成本都较高，不是一种较为合理的投资方式。相比下，李女士从奥体片区投资的公寓就占据了一定的优势。总房款83万，月租金4200元，目前投资回报率已过6%，未来的奥体片区是济南活跃的CBD区，该区域的租价会随着配套的完善发挥的更淋漓尽致。所以城市的未来发展规划，也值得投资者了如指掌。

易出租的房产最好出手

从物业投资角度，具有稀缺性的豪宅是最有投资潜力的，但那是有钱人的游戏；小投资者可选择单房或小两房，这种最易出租并可望比三房单位获得更好的收益。房产投资最理想的状态是租金回报率能超过银行同期利率，如果有这样的物业，不妨果断出手。在房价合格、租金回报理想的情况下，如果能够利用银行房贷的杠杆进行房产投资，可以放大投资收益，更多分享到房产的增值所带来的财富。一般而言，选择市中心区、价格相对合理的物业进行投资，无论是租金回报还是升值潜力，都胜于郊区物业。

(楼市记者 贾婷)

两代居的新时代——

鱼与熊掌可以兼得

随着家庭结构逐渐变成“4+2+1”的模式，很多80后置业者大都有了换房需求。在调查中，记者发现换房需求不只是追求面积的增大，更多的是想兼顾老人与孩子，想要有独立空间。所以一种“快乐居住”和“亲情守望”的“两代居”社区居住模式悄然在济南市场出现。

子女希望离父母近一些

近日，记者随机采访了10位年龄在25岁—55岁的购房者，其中有9位表示，愿意与老人生活近一些，有5位购房者表示，在条件允许的情况下，购房时会首选“亲情两代居”产品。

其实，不单是年轻人希望跟老人住得近以方便照顾，许多老人也希望离子女近一点，这样就能经常看到子女，还能在身体好的时候帮忙带一下孩子。王丹因为在高新区工作的缘故就在附近买了房子，生完宝宝的她产假结束就要上班了，孩子只能由住在营市街的妈妈来带。王丹说：“我妈妈每天早上7点从自己家出发，路上要换乘两次公交车，晚上6点半离开我家，每天花在路上的时间就有近3个小时，几天下来，已经退休的妈妈感觉比上班还累。于是我就想和老人住的近一些，可现在房价高居不下，自己的房子还在还贷款，实在没有经济基础再买套房子，可是现在的房子空间不足，和老人又有生活习惯上的诸多不便，要是能和老人住在一起又不过多干扰相互生活的产品就好了”。

“亲情两代居的模式，反映了当前年轻人既需要独立生活，还需要孝敬老人的现实需求。”重汽·翡翠雅郡项目负责人张峰说。由于生活习惯和观念上的差别，两代人还是会有一些“摩擦”，这种相邻居住既能互相照应又分得开的距离，可以说是一个黄金的分割点，“方便照顾老人，家人还可以经常团聚。彼此独立，可以保留各自的生活习惯，又能及时处理紧急情况。”

分空间不分生活

两代居这个新名词对于济南的购房者来说还是一个陌生名词，对于两代居住宅的解释是指包括两套相邻而又独立的，各自拥有完整的卧室、厨卫等生活设施的，拥有独立的户门，但室内有门户相通的住宅形式。“两代居”住宅的设计初衷，是在老龄化背景下，平衡老年人和青年人的生活习惯、兴趣爱好等差异，保留适当的私密性和距离，但又能就近照顾老人的生活。

“两代居这种住宅产品就像以前住在宿舍大院里，跟老人住在楼上楼下或者同一座楼上，但是现在的两代居产品的设计比之前的宿舍大院更加的方便，老年人与年轻人的作息时间不同，为了避免这个问题，两代居产品往往在户型设计上会留有个公共的使用空间，使老人与年轻人的房间连接，同时设有双人户门，分离生活空间，既保证了生活的私密性，又能很好的与老人相互照应。这样住在一起老人既能帮着带带孩子，同时也避免了因工作繁忙不能经常照料老人的问题。”购房者吴梅说道。

正在为照顾老人而考虑换房的王先生告诉记者，“两代居产品对于照顾家庭来说固然是一个不错的选择，但是选择这类产品时更多的应该关注社区的生活配套、医疗设施及生活娱乐等基础设施的配套是否完善。”

(楼市记者 杜壮)