



投资公寓产品哪款适合您

专刊记者 路艳

公寓是商业地产投资中最为广泛的一种地产形式,公寓式住宅最早是舶来品,小而精的住宅形式更为经济实用,每一层有若干单户独立用的套房,内含卧室、起居室、客厅、浴室、厕所、厨房等,可谓麻雀虽小、五脏俱全。现在烟台市面上的公寓产品,颇受投资客的追捧。投资莱山宝龙公寓的刘女士说:“购置的位于莱山的公寓,是我父母送给我的,交房装修好之后就租出去了,买的时候花了30万,现在每月租金1700元,从装修好之后就租给做民宿的,每年收益2万元。小而精的公寓房,只要地段好出租都不是问题,现已出租了5年,收了10万房租。父母说这是为我的人生做的一次长期投资,主要是让我学会理财。”

在烟台像刘女士这样投资公寓产品的业主还有不少,烟台本地的高端酒店式公寓、40年产权商务公寓、普通公寓各有特色,这些公寓产品的行情如何?投资公寓产品值吗?接下来听听业主、租客们怎么说。



天马公寓图



祥隆公寓图



华润公寓A座

70年产权的高端公寓受喜爱

“我和老公留学后回来工作,我俩买房时就商定好了,就买市中心的闹中取静的高端公寓,享受品质生活。看了几个楼盘,俩人都看上了天马公寓,居住生活很有现代感,电梯从来不堵,吃喝拉撒很便利,环境也好。70年产权,学区房,虽然4.9元/平方米的物业费高了点,但是住起来确实感觉是在享受生活。”天马酒店公寓业主张女士说。

“我们这边是高端酒店式公寓,日本、韩国等来烟台工作的人员喜欢在这里入住。公寓内有天空咖啡厅、健身房、书吧、24小时保姆式管家服务。从公寓可以直达商业区,商业区配套已经很成熟了,韩国料理、日式餐厅、烟台当地特色美食非常齐全,日韩超市、便利店让外籍人士足不出户就能买到自己家乡的产品。2014年天马酒店

式公寓开盘时卖8800元/平方米,到现在2021年,业主出售的价格在13000元/平方米至14000元/平方米。”天马集团董事长秘书杨小冰说:“有800户业主把房子托管给我们,其中有部分是外籍人士,我们物业提供对外出租,每月租金3000元,从2016年开始,按时把租金打给业主,另外每年租金递增8%,业主都很满意。”

40年产权的商务公寓出租率高

烟台大学附近的华润公寓和祥隆公寓都处于烟大商圈中,那么这2家公寓的租售行情如何呢?

“夏季是公寓出租的旺季,但是平时我们这里出租率也一直挺高的。主要是占据莱山最繁华的中心地段,商业发达、周围环境也好,而且交通便利。由于周围紧邻烟台大学和工商学院,来这里租房的学生比较多。每年毕业季,有的学生找工作、有的学生准备考研,很快就租满了。祥隆公寓的物业费是3.1元/平方

米,水费是5.32元/立方米,电费是0.92元/字,虽然执行的是商业水电费的标准,但是,如果住一套35平方米的公寓的话,费用也不是很高。像这样40年产权的商务公寓都是执行商业水电费标准。唯一的缺点就是,冬天不能享受集中供暖,如果住户都用空调的话,就容易导致整栋大楼跳闸。35平米的公寓租金基本稳定在1600元/月,很多业主买了都是往外租的,可以住,也可以作为灵活办公使用。”6月8日下午,

祥隆物业工作人员葛女士说。

商务公寓,拎包入住、租售灵活、变现快、收益稳定,吸引了一批求稳的投资客。“我们夫妻二人打拼了10多年,已经有了一套住宅。还想再买套房,如果买住宅的话压力大一些,我俩一商量就决定买套繁华商圈的小公寓,开盘时8000元/平方米,买了套40平方米的,32万。现在每月租金在2000元左右,一年到头不缺租客,我们觉得这笔投资很稳定。”业主王女士说。

40年产权酒店式公寓旺季租金高

位于烟大商圈的另一家央企开发的华润公寓,现已进入正常经营状态。一进大堂便看到,酒店式装修房间的预订摊位,那现在酒店式公寓的市场行情如何呢?

“我们是一家全国连锁机构,租华润公寓已经很多年了,旺季的时候相对好往外租,比如一间30平方米的酒店式房间,旺季6到9月份租金在300元/天,今年受疫情影响,空房还是比较多的。另外,我们这栋楼出现了好几家酒店式公寓,

市场竞争比较激烈吧,但是我们酒店整体经营还算不错。”连锁机构工作人员说。

“我们租下3层做酒店,重新装修,和业主签合同,每月按时返租金给业主。主要针对外地来烟旅游度假的群体,6月份租金是3500元/月,7月份是7000元/月,8月份是9000元/月,入住率旺季会高一些。”连锁机构工作人员说。

“我和同学在华润公寓合租的一套,为了考研,我们想要一个安

静的休息环境,就一起租了一套20多平米的小公寓,提前就和业主商量好了,我们租半年,每月1400元,这样我们俩人分摊房租,还比较划算。在旺季租的话,房租还要贵。这家的物业费是3.2元/平方米,商业水电费的标准。我们住了一个多月了,对这家物业清洁卫生、保洁方面不太满意,其他方面都还可以。将来自己挣了钱,也考虑买一套这样的小公寓投资。”租客何女士说。

华为手机等你拿,烟台胶东泌尿外科医院广告语征集中

烟台新安男科医院升级更名为烟台胶东泌尿外科医院,6月16日-30日,面向社会诚征广告语。有才,你就来!

征集时间:
6月16日-30日

奖项设置:
1.特等奖1名,奖品:华为Nova8
2.一等奖1名,奖金1000元
3.二等奖2名,奖金500元

4.三等奖6名,奖金200元
5.参与奖,每人一把遮阳伞

内容要求:
1.字数在15个字以内,要易读易记,朗朗上口,要易于传播;
2.要符合医院特色,要有内涵,要有差异化。

参与方式:
扫描官方二维码,在活动页面中,详细填写广告语、广告

语的内涵意义以及个人信息(姓名、身份证号、联系方式)

评选方式:
7月1日-5日,对参选广告语进行评选,然后在主流媒体上公布获奖名单,并进行公示。公示期过后,没有异议,颁发奖品及奖金!

活动详情咨询公众号:烟台胶东泌尿外科医院,咨询电话:2991841。



济铁旅服烟台经营部
 关于对烟台站西候车室
 YT-13号场地的招商公告
 一、招标人:山东济铁旅行服务有限公司烟台经营部
 二、项目名称:烟台站西候车室YT-13号场地招商
 三、经营业态:商务按摩椅、品牌专卖(非食品类)
 四、谈判方式:二轮报价,综合评比
 五、报名时间:2021年6月21日-2021年6月29日,每日8:30时至11:30时,14:00时至17:00到山东济铁旅行服务有限公司烟台经营部二楼会议室报名。
 地址:烟台市芝罘区北马路135号。
 六、申请文件交纳截止时间:2021年6月29日9:00
 七、联系人:
 王先生(烟台经营部)
 电话:0535-2965526
 手机:15805359996
 济铁旅服烟台经营部
 2021年6月17日