

## 齐鲁楼市·资讯

回报率走高

## 商务公寓投资渐起

推盘力度加大  
投资热度回升

2011年出台的限购令将很多投资者隔在房地产市场之外,本以为只有一年期限的“限购”在今年就能解禁,但没想到政策延续,让投资者不得不将目光再次集中到商业地产上。

近日,在济南做海参生意的张先生因生意和股市不景气,且担心货币贬值,打算抽出手头的部分资金用来买房投资。因他在威海老家多次贷款买房,受限贷政策影响,他选择购买商务公寓。“买公寓既能居住,又能注册公司,自用或出租都很好。现在楼市低迷,住宅价格降了,公寓也回调了,反而显得租金回报率高了,所以投资商务公寓应该还是个比较稳妥的做法”。

祥泰济南公司推广部经理李晓飞表示,自限购令实施以来,投资者被迫退出住宅投资领域,但商业地产投资的高门槛和回报率不佳,致使商业地产并未出现期待中的热销。今年初,商务公寓因整体市场冷淡未有大动作,但随着4月份几个新项目

限购令实施一年有余,楼市调控迫使开发商加大促销力度,而商务公寓的售价也随着住宅价格的下降而有所走低。据测算,随着市场单价下调,目前济南一些在售公寓租金回报率已回升至5%-8%,加上有“不限购、不限贷,不占住房套数名额”之利,近期商务公寓投资再度成为市场热点。

的陆续入市,加上开发商因市场变化加大促销力度,价格一降到到位,吸引了大批本地和外地的投资者入市。

售价下调  
回报率上升

长期以来,商务公寓作为投资物业,其租金回报比商铺要低,但稳定有保障;华强广场营销总监冯亦表示,近几年,商务公寓价格不断上升,租金升幅却比不上价格升幅,因此商务公寓租金回报率到去年已下降至3%-4%。但今年随着商务公寓价格回归合理水平,其租金回报开始上升,普遍达到5%-8%,比普通住宅项目3%-4%左右的租金回报要高得多,这是吸引更多投资客入市的原因。

据记者粗略统计,目前济南

在售的商务公寓有数十个,近期比较热门的有祥泰汇东国际、杰正岭寓、历山名郡、鲁商国奥城、发祥巷1号公馆、华强广场、丁豪广场、康桥颐东公馆等。这些商务公寓产品的价格与同区的高端住宅、写字楼价格持平甚至要低,租金回报比住宅更为诱人。如4月份开盘的祥泰汇东国际均价仅为6300元/平米,比周边8000元/平米的住宅均价低了1700多元。按目前同地段1500元/月的公寓租金水平,其总价20万元左右的公寓租金回报率达到7%-9%。而周边前几年高价买入的商务公寓和住宅的租金回报都在4%左右。

4月份多个  
公寓项目热销

4月7日,华强广场楼王B栋公寓开盘;4月21日,位于花园路

东首的祥泰·汇东国际首次开盘,掀起了小户型公寓新一轮投资热潮。据悉,当日该项目共推出500余套房源,全部为33-40平米的小户型公寓,现场共有客户700余组到场,当天成交260余套,销售额7000多万元,创造济南春季公寓市场成交纪录。另据业内人士透露,4月份一位投资者看好丁豪广场的公寓产品,最终买走了一整层公寓,据称准备租给快捷酒店。

业内人士分析,不限购、不限贷优势大,发展商主动让利,城市价值提升和外来客户涌入,是推动济南商务公寓市场向热的主要原因。

另悉,从6月份开始,祥泰广场、世茂国际广场、龙奥天街、龙奥九号等多个热点公寓项目将陆续进入市场,为公寓投资增添更多选择。

(楼市记者 郭强)



## 祥泰实业品牌之路 1厘米引发的轰动

1厘米是多少?一支笔的宽度,一部iphone手机的厚度……对高楼大厦来说,1厘米太微不足道了,肉眼几乎可以忽略不计,但祥泰·森林河湾在交房之前,硬是把已经铺好的柏油路铲除了重新铺设,原因只是因为道路标高比规划矮了1厘米。

2012年3月22日,本着对每一位业主负责的原则,同时也为了迎接新业主的入住,祥泰实业的领导来到森林河湾进行交付前的自检,并对项目的每一个角落进行了最后一遍检查,于是,出现了开头的一幕……森林河

湾高品质交付,祥泰实业在济南的第二个项目祥泰·汇东国际4月开盘,荣膺公寓销售冠军,购房客户都说,抓品质的开放商,买他们的房子放心。

祥泰森林河湾项目倾注了祥泰实业每个工作人员的大量心血,项目自开盘以来,受到了济南购房者的高度关注,截至3月29日交房,祥泰森林河湾的房源已全部售罄。

本着建筑质量数字说话的理念,祥泰森林河湾自奠基到交房,对施工过程进行了历时一年的全程摄像,将房

子生长的一点一滴监控在案,10000张施工录像存储盘,还原施工现场,24小时全天候监控,10000个录像全程监控,610个日夜奋战,16部东芝电梯,铸就过硬工程质量。祥泰森林河湾,5城16盘工程论剑,从工程质量、进度、安全文明等方面,荣膺工程质量红旗标兵,冠誉集团之首。

2006年迈入地产行列,2009年祥泰实业以亿元注册,正式建立集团化组织架构,总部设于济南成立。祥泰实业采用现代企业精神管理,融合中国传统文化精髓,

以“和善从容”为团队成员修养和企业管理之精髓,关注客户和团队,与众多建设者一道耕耘齐鲁。

祥泰森林河湾的成功交付,让我们看到了祥泰实业对每一位业主的责任心,让济南的市民对祥泰实业有了更为深入的了解与认识。而祥泰·汇东国际的成功开盘,则显示了济南市民对祥泰品牌和祥泰产品的再次认可。2012年6月份,祥泰实业在济南的第三个项目—祥泰广场也即将展现在市民眼前,品质筑就美好生活,这是祥泰的企业使命。

## 中国铁建·国际城(济南)品牌体验之旅即将起航

2012年世界500强——

中国铁建棋落济南,由其投资开发的中国铁建·国际城项目备受济南广大置业者的关注。为答谢泉城客户对中国铁建的支持与厚爱,诚邀项目客户代表和泉城知名媒体记者近40人,5月23

年进入世界500强,去年跃居105位,同时2010至2011年连续两年位列全球225家最大工程承包商第1位,是全球最具实力和规模的特大型综合建设集团。

中国铁建参与建设了我国几乎所有的大型铁路建设项目,修建高速公路及高等级公路100多条,参与了130多项水利水电项目、30多个大型机场和其他工程项目的建设等。

近十余年来,中国铁建深耕地产领域,截止2011年底,开发房地产项目遍布北京、深圳、济南、合肥、成都、南京、杭州等30个大中城市,约59个知名楼盘,开发面积逾1000万平米,形成了全国性战略布局,其中,中国铁建·国际城、山语城等一系列代表性精品地产项目享誉中国。

2012年,中国铁建以战略为导向,棋落济南,倾力打造中国铁建·国际城(济南)项目,64载凝练品质一脉相承,并以国际前瞻视野,携手国际知名大师,立志将项目打造成济南真正的国际级生活专区。

经过几十年市场经济的洗礼,中国铁建现已拥有员工28万、资产总值达4229.8亿元,业务涵盖工程建筑、房地产、工业制造等多个领域,足迹遍布世界50多个国家和地区,且连续6

御景城幼儿园、小学产权移交

## 槐荫区教育事业再上新台阶

2012年5月10日,香港路劲地产集团旗下济南顺成房地产开发有限公司与槐荫区教育局、济南市槐荫区人民政府中大槐树街道办事处在舜和国际大酒店举行了盛大的教育配套设施合作签约仪式,将

其在济南西部倾情打造的低密度、宜居大盘“路劲御景城”项目配建的幼儿园和小学产权无偿移交给槐荫区教育局。

济南市教育局杨全海巡视员、槐荫区人民政府印东副区长、济南市槐荫区人民政府

董传师副校长、槐荫区教育局张怡局长、刘玉清书记、槐荫区中大槐树街道办事处朱庆胜书记、郁洪霞主任、路劲地产集团执行董事刘涵、山东区域总经理谭伟亮共同出席。本次交付活动过后,御景城幼

园、小学将作为公立学校对外招生,惠及包括御景城在内的周边市民子女就近入学问题。为业主及周边市民解决孩子的教育难题,让业主及周边市民不再为孩子择校而烦忧。

## 中建文化广场投资理财讲座开讲

伴随着国内经济的高速发展,大众的消费和投资热情不断高涨。市场上的投资产品类型也在不断的丰富和变化。在银行存款、债券等投

资行为的普及下,股票、基金、商铺、公寓理财等投资类型也越来越多的被大众所接受。然而,投资产品的不断丰富,在为大众投资者提供了

更多选择机会的同时,也出现了“乱花渐欲迷人眼”之势,使投资者的排他性选择形成了一定的难度。投资者如何才能准确选择适合自己的理财产品?怎样在投资风险与投资收益中找到平衡点?在这些投资产品中,公寓理财又具有哪些独特的优势?针对这些投资人所关心的问题,2012年5月13日,山东中建房地产开发有限公司在华兴大厦举行了中建文化广场投资理财讲座。

2012年5月13日下午,中建文化广场SOCO新公社投资理财讲座《财富创造的哲学思考—宏观调控背景下的

房地产走势及投资策略》在华兴大厦四楼会议厅隆重开讲。中建文化广场诚邀山东财经大学区域经济研究院院长、金融学院常务副院长、张志元教授作为本次讲座的嘉宾。

活动起始,主持人上场,热情洋溢的介绍了本次活动内容及主讲嘉宾,并简要介绍了本次活动的主办方中建文化广场。中建文化广场高品质社区,位于文化东路16号,世界500强中建八局倾心打造的高端产品,涵盖高品质住宅、写字楼、商铺和公寓型产品。其中,住宅项目已经为准现房,今年年底即将

入住,面积为61-68平小户型,133-179平品质大宅。而公寓型产品为38-76平SOCO新公社,不限购,不限贷,居住、办公、投资均可。

随后,主讲嘉宾张志元教授正式登场,张教授对本次活动主题:“宏观背景下的房地产走势及投资策略”进行了深入浅出的讲解,提出:现在形势下房地产投资仍是热点,而商业地产包括商铺、写字楼、公寓等更是房地产投资中的臻品。对于小户型公寓,以其低总价、高增长、高回报的特性受到时下白领及大众的投资首选。通过张教授的一席讲述,为消费者

指明了在当前形势下房地产投资的方向,之后张教授又与现场嘉宾就中国房地产走势及房地产投资话题进行深度交流,现场嘉宾提问环节妙趣横生,提问的嘉宾均获赠了小礼物,氛围活跃。

活动结束后,到访嘉宾均获赠了前美国苹果公司CEO史蒂夫·乔布斯个人传记——《史蒂夫·乔布斯传》。鉴于5月13日为母亲节,中建文化广场为每一位来宾准备了鲜艳的康乃馨,预祝每位母亲节日快乐。理财讲座最后,中建文化广场营销负责人介绍,SOCO新公社将于近期开盘,欢迎莅临品鉴。

