



# 济公寓投资回报率可达7%

在住宅市场限购的大背景下，公寓成为地产投资中总额低、收益率较高的产品之一，记者采访了解到，部分投资者在公寓产品上取得了不错的回报，投资回报率高于7%。

## 公寓市场风生水起

银座中心、鑫苑金座、蓝调国际、万豪国际、海尔绿城玉兰公寓、名士mini公馆、杰正·山山山、卓越时代广场、华强广场、鲁商国奥城、祥泰广场、三庆青年城、黄金时代广场、海信龙奥九号……类型多样的公寓产品接连面市，济南的公寓市场突破了集聚东部的单一局面，从城中心扩散到南部、西部，甚至长清，公寓市场占有率大幅提升。

济南的公寓市场经历了2008年公寓市场不景气，销售率不足30%，到2009年公寓市场开始回暖，供不应求局面显现。据悉，2009年当年成交率达90%，并呈现一路向好的市场走势。2009年末公寓销售均价6000多元/平米，到现今市场公寓销售均价12000多元/平米，4年多时间里，仅从商品房的保值率上看，公寓价格的涨幅已经达到了翻番，投资角度讲确保了投资者的投资利益。



济南奥体片区公寓产品云集。 尹成立/摄

## 投资回报明显高于住宅

投资公寓重中之重在于后期的投资回报。记者从当前的公寓市场调研获悉，部分成功投资者的收益率高于7%。

张先生2010年在西部银座中心购买了一套72平米的LOFT毛坯公寓，总房价在88万元，收房后用5万元装修费装修了办公风格，目前月租金5000元/月。如将每年贷款利率和租金递增率忽略不计，预计14年后收回成本。

2012年杜先生在东部杰正·山山山购置精装修51平公寓一套，总房款在60万元，收房后在家电配套齐全的状态下，

杜先生用2万元购置了相应的家具配套，目前月租金在4500元/月，预计12年的时间收回成本。

## 公寓投资“算计”很重要

并非所有的公寓投资都有较好的回报，也并非好地段一定与高收益捆绑。投资公寓除了要谨慎每平米的价格，还要研究项目的产品定位。好的品牌、好的产品，未必适合这个区域的租户需求。

王女士在市区繁华地段投资85万元购置一套45平公寓，除去公摊，实际使

用面积刚过30平，实际租金每月为1500元，租金回报率较低。“购买时，认为处于繁华的地段，用于办公出租每月起码4000元/月，可现实市场中，租户无法接受这个价格，租金一降再降，最后变成如此的尴尬。”

地处繁华，但真的能取得高收益吗？这是在公寓投资中必须考虑的问题。以王女士为例，使用面积30平的办公公寓，仅适用于刚起步的小公司，但这种租户本身就不具备抵抗经营风险的能力。于这种小公司而言，地段并非决定性因素，选择租房的重要因素则是租金价格。

(楼市记者 贾婷)



# 龙腾国际花园即将盛大认筹

二环里&公园内&轨道旁 90-300m<sup>2</sup>生态宜居升值豪宅

六大理由  
选择  
龙腾国际花园

**理由一：**  
二环内，真正公园里的豪宅，独享60万平米城市森林公园

**理由四：**  
无从再版，西城核心区域，尊享无限升值潜力。

**理由二：**  
轨道交通2号线、BRT、二环西高架桥，坐享城市立体交通盛宴。

**理由五：**  
加拿大大地、澳大利亚五贝、苏州金螳螂，国际团队，强强联合，大师手笔。

**理由三：**  
50万平米大型社区，下沉式商业广场，集多种业态于一体，领航城市综合体价值巅峰。

**理由六：**  
全干挂石材外立面，3米层高，精装双入户大堂。



尊享热线

87506666  
85978888

DRAGON INTERNATIONAL GARDEN  
开发商：山东龙腾房地产开发有限公司 ▼ 地址：济南市槐荫区张庄路森林公园西300米路北（槐荫财税大厦东临）  
规划设计：加拿大大地建筑事务所 ▲ 景观设计：澳大利亚五贝国际设计公司 ▲ 精装设计及户型优化：苏州金螳螂