

# 高端酒店式公寓集中亮相

## 居家办公皆可,赛过“小户型”受欢迎

专刊记者 夏超

酒店式公寓,一种既吸收了星级酒店较好的服务功能和管理模式,又吸收了住宅、写字楼的某些特点,既可居住又可办公的综合性很强的物业。酒店式公寓近几年在港城逐渐兴起,受到了市场关注。

今年港城公寓市场有一些新变化,那就是一批高档公寓产品集中出现。“我们的公寓是精装修的酒店式公寓,现在剩得不多了。”芝罘区一家楼盘的工作人员说。购买公寓的多是用来投资,不少人是作为二套房,三套房买人的。

据记者了解,由于区域的不同,公寓的价格也都参差不齐,有的海景类公寓型住宅,均价已经上万,而一些楼盘仍停留在每平方米4000元左右。酒店式公寓一般以小户型为主,面积一般在50平方米左右,总价低,或住或租,投资都比较灵活。

伴随城市的发展,公寓产品也进入了升级换代的时代,公寓的种类与分工也越来越细化。有旅游度假式的



中盛国际酒店效果图

也有商务办公式的。日前,位于牟平养马岛的龙湖葡醍海湾推出的项目“湾区壹号”精装修酒店式公寓开盘,据置业顾问介绍,开盘当日推出100套面积为51至95平方米的公寓售罄,价格为每平方米8000多元。位于芝罘区的万达广场推出的精装公寓万达SOHO,均价1.3万/平方米,40-60平方米为主力户型。濒临万达广场国际购物中心、五星级豪华酒店、五星影城、大型生活超市等,都是业主们的私享配套,构成了万达广场SOHO的核心竞争力,一推出就售罄。

据置业顾问介绍,酒店式公寓的多重优势非常明显,具有“自用”和“投资”两大功效,业主既可自住,又可交给物业

进行出租获得收益。因为拥有酒店式的配套和服务,其租金要明显高于住宅。酒店式公寓的购买群体主要为商务人士、时尚白领一族,还有一部分则是纯投资者。

采访中,记者了解到很多一线房企都把公寓纳入项目里,之所以开发公寓这种类型的需要。以中铁为例,高层是主打,小高层用于高层和洋房之间的过渡,公寓作为高层之后的另一种选择,再高端的可以选择花园洋房。但如果是毛坯房的话,差不多是在7000元/平方米左右,这样在价格上提供一个“阶梯式菜单”,也是地产整盘营销的策略。

业内人士分析,当前,开发商对于酒店式公寓的热衷

源于对烟台市当前房地产市场的特点和判断。对于不少刚需者而言,他们与讲究居住舒适性的改善型置业者不同,其受制于有限的经济实力。因此,在面对动辄数十万甚至上百万的一套住宅而言,酒店公寓的产品特点显然更具吸引力。

烟台酒店式公寓的概念,已超出初级阶段“小户型住宅”的模式,伴随产品的升级,公寓兼顾住家和办公功能的商住两用型公寓为主,相对住宅,公寓的地段和物业的配套要求更加明显。现在公寓的概念更多的是共享了高档社区的配套设施,而像健身房、游泳池、SPA、会所配套等等硬件设施使得公寓更具有投资潜力。

### 公寓推荐

#### 龙湖·葡醍海湾·湾区壹号

物业地址:牟平养马岛度假区

龙湖·葡醍海湾·湾区壹号是龙湖·葡醍海湾历史上首批“东南亚度假风情”的51—95平方米的精装酒店式公寓,位于龙湖时代星河商业街(振华超市)正上方,下楼即至商业街。有精装修、软装等多样化套餐选择方案,真正实现拎包入住;后续龙湖物业“金苹果”计划为业主提供温馨的代租和代售服务;专门拿出独立的三层酒店式公寓交由酒店管理公司进行统一管理。首付分期,首付首期一成,即5万就能购买一套龙湖的精装修公寓,完全不占用现金流。

#### 御花园老年公寓

物业地址:莱山区迎春大街与轆大路交汇处

御花园老年公寓采用无障碍设计,规划建设3栋护理楼、13栋老年公寓,配套医疗中心、餐饮中心、休闲娱乐中心、购物中心、老年大学、宾馆、球场、垂钓院、多功能厅及全国知名连锁幼儿园等设施,共可提供养老床位3400张。积极探索融居家养老和机构养老为一体的全新养老模式,打造专业的养老服务队伍和以养老社区为主体兼具养生、娱乐、休闲、学习、医疗、康复、保健、太极健身、管家服务等多功能于一体的专业化养老平台,是山东省首批、烟台首家会员制老年住区。

#### 九龙境庐度假公寓

物业地址:牟平昆崙山景区

九龙境庐度假公寓,总占地面积52000平方米,容积率仅为0.5,建筑面积26000平方米,并建有1200平方米的多功能高档会所。由九龙地产开发,位于昆崙山保护区西柳庄,沿泰礴顶景区方向即可看到项目。项目周边为国家自然保护风景区,环境优美,空气清新,周边有农家乐类型的旅游山庄。项目预计2013年年底全盘开盘,公寓面积45平方米,拥有70年产权。

#### 蓝海国际公寓

物业地址:高新区港城大街与海越路交汇

项目位于科技CBD核心,本次规划设计分为1#至4#一梯六户公寓楼(两室),5#和6#一梯六户公寓楼(一室半),8#9#单身公寓楼,还有两栋配套楼。1#至4#公寓楼位于地块的南侧;5#,6#公寓楼位于地块的中部,8#至9#公寓楼位于地块的北侧;3排公寓楼平行相错布置,每栋楼均面向东南旋转15度,形成丰富的造型视觉效果和外部空间。两栋配套楼分别位于地块的东西两侧。

#### 五洲领寓

物业地址:福山奇泉路与凤凰山路交汇处

五洲国际又推力作,29-87平方米百变财富公寓,不限购不限贷,宜商宜居宜投资,2580元/平方米起,挑战港城房价最底线。项目在8月11日进行VIP公开诚意登记,并在8月底盛大开盘。

五洲领寓地处于福山西扩中心地段,紧邻高速出口、汽车西站,毗邻福山大集,轻轨4号线与青荣威干线于项目旁通过,德尔福、宝钢、大韩电子、烟台矢崎、福山大集等众多大型企业争相聚集,万科、星河城、万和城等大型房企纷纷落户项目周边,催生商业快速发展,土地价值与物业价值发展空间巨大。

### 地产锐评

## 烟台不同寻常的房地产市场



资料图

特约撰稿人 尹亮

外来开发商在烟台聚在一起,有个话题最容易引起共鸣和讨论,那就是这个市场不同寻常。

烟台房地产市场从住宅方面看,是1987年全国首批商品房改革城市之一,现在满大街的恒丰银行的前身是烟台住房储蓄银行,烟台人买房该很有信贷经验和多次置业需求,但是这边买房就是偏向针对首次置业开发的刚需需求楼盘和一次付清,外来开发商的改善性置业产品基本不受待见,甚至有新盘定价一定要以周边刚需楼盘价格作为指导价和100万以下70%业主一次付清的传说;从商业地产看,类似的人均可支配收入应该进入到购物中心和多商圈阶段,烟台却是本地商

场一家独大,振华在南大街多个分店的选址在其他二三线城市很少见;新商场的招商往往因为本地人对三站市场和露天市场的赶集热情而一拖再拖;从旅游地产看,海洋世界在蓬莱,沿海体育项目在威海,最新的滨海开发项目都设在开发区,让人看不懂海岸线整体规划和发展趋势。

总之,开发商奇怪的是烟台房地产市场发展水平和城市本身相比的滞后,烟台房地产市场现状是长期人口增长停滞、烟台带状地形、本地安逸保守文化等因素的共同作用,在未来几年,烟台房地产市场有望形成改善现状的机遇,原因有二:

一是烟台青威高铁和潮水机场投入使用后的外来人口的导入效应。烟台人口增长的长期

止步不前,是对住宅市场发展的釜底抽薪,如果未来有足够的流动人口就会发展出商务公寓市场和持续走高的市区住房租金,进一步推动东部的地产板块的发展。

二是在中粮大悦城,万达广场和华润商业项目营业后,将带动多个区域综合体商业的兴起,多个商圈和新型商业地产对周边地产板块会形成拉动。

从北京2008年奥运会到青岛2014年世园会,大型盛会举办的背后是一个城市房价高涨并稳固下来的标志,烟台目前还没有举办大型盛会的意向和综合配套实力,所以期望烟台房价快速增长并不现实,我们期望的是在烟台房地产市场启动30年后的2017年,这个市场正常起来吧。

(以上观点不代表本报立场)



尹亮 烟台富和置业有限公司 董事长助理