

楼市调控下,小户型公寓热销

专刊记者 闫正翔

近年来,如雨后春笋一般涌现了众多精装修小公寓项目。这些项目大多交通便利、户型精致,最令人省心的是装修已经一步到位,部分项目还配备了必备的家电。在地产调控深入和经济通胀下,不管是自住还是投资,都是不错的选择。



名仕豪庭样板间

在走访过程中,记者了解到,小户型的公寓房,虽然不是楼市的主流市场,但作为住房市场的一种过渡产品,市场始终是存在的。“一方面,始终有一批热衷于投资小户型的群体。另一方面,小户型的目标消费群体在不断扩大,这其中包括:大学毕业生、外来务工人员、单身白领和年轻夫妇、以投资为目的的投资客。此外,它的户型面积小、价格偏低、物价管理好、社区配套全等特点,让其倍受青睐。“麻雀虽小,五脏俱全”,在四五十平方米的空间内

也是可以做出两室两厅的,这样无疑是将小户型的使用期拉长,它面向的购买人群范围也将得到扩大。

朱小姐在市区某银行工作,打算在名仕豪庭购买一套小户型公寓。她说:“我选择房子的标准一是价格,二是环境。因为工作时间不长,手头积蓄有限,小户型总价比较低,月供也不高,买一套小户型租房划算多了。”朱小姐还告诉记者,很多像她这样事业型的年轻人都比较看好小户型公寓,他们暂时不想谈婚论嫁,面积

小的单身公寓满足了他们的个性需求。

业内人士认为,目前不少客户买小公寓主要用来自住和投资。自住的话,公寓总价低,置业门槛低,贷款压力小,适合前期过渡。现在很多公寓是精装修,拎包入住,省去了客户的装修烦恼。以后房屋增值之后可以转手作为买房的首付款,轻松实现二次置业,而且商业性质的公寓不影响以后住宅首套房的判定。

投资的话,在目前投资途径匮乏以及二套房,三套

房首付比例增加的情况下。投资小公寓是个资产保值的好途径,是明智之举。每年的房屋出租以及增值收益还是很高的。

但同时业内人士也指出,理想的公寓取决于专业化的物业管理,物业好投资者投资回报率就会比较高,升值的空间就会比较大,自住也会比较舒服。另外,小户型户数多,停车紧张的问题日益暴露出来,解决停车的问题也迫在眉睫,同样也关系到整个公寓的居住品质。



克而瑞研展经理 魏俊

2012年楼市逐渐开始回暖,2013年在相对宽松的政策环境下,回暖态势得以延续,烟台楼市诸如当下的天气,可谓“盛夏”的房地产。

以下几组量化的数字更具有代表性。首先是一级市场,即土地市场,2012年1-7月烟台六区非工业用地成交222.9万平方米,2013年1-7月非工业用地成交745.2万平方米,同比去年大幅上涨234%。这表

明在市场回暖的背景下,企业拿地的欲望明显上升并且得到了有效地释放。

其次是二级市场,即商品住宅市场,2012年1-7月烟台六区商品住宅成交104万平方米,2013年1-7月成交187.3万平方米,同比去年上涨80%;2012年1-7月烟台六区商品住宅成交62.8亿元,2013年1-7月成交131.8亿元,同比去年上涨110%。成交量价齐升体现了当前市场的状况,市场呈现明显的上升走势。

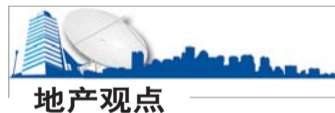
烟台房地产正值“盛夏”

再次是价格指数,即成交均价,1-7月烟台六区商品住宅成交均价为6157元/平方米,2013年1-7月6339元/平方米,同比去年上涨3%,这也意味着在整体市场回暖的情况下,市场的价格开始出现上涨趋势。

还有更多的数字可以体现当前的市场环境,例如开盘数量、去化率等,房地产的“金九银十”即将到来,多家企业正在跃跃欲试,在我们看来,“丰收年”已经成为今年的大概率事件。

相关链接

克而瑞拥有的中国房地产最大的信息数据库,涵盖中国75座城市,同类产品最多,高效的数据提取和组织方式有利于按照客户需求进行个性化的分析,拥有信息、研究、咨询、技术等各类人员2000多名,为中国超过5000家房地产企业提供最专业的信息综合服务,覆盖中国房地产85%的百强企业和30%的企业。



公寓房,成就你我年轻的梦想

烟台汉唐企业营销策划有限公司 总经理 刘俊刚

曾几何时,为了在城市中有一个落脚之地,年轻的你我像候鸟一样飞来飞去地找安居窝,年年把租金交给了房东,换来的只是狭小的寄宿之地。当烟台这座三线城市开始像大城市那样开始兴起公寓房的时候,我知道,我们的奋斗有了方向,哪怕只是小小的几十平米的空间,可毕竟是完全属于自己的一个家,爱情有了窝,生活有了着落,工作起来也觉得劲头十足了。时移境迁,已然成功换房的我,回头看看曾经满载幸福和梦想的公寓之家,不禁感慨颇多,它在我的买房过程中承担了不可磨灭的作用,以前是作为过渡房,现在是出租出去收取租金,而且升值了将近一倍多,

心里不禁有些许的自豪感。

现在的烟台,发展可谓日新月异,不同业态的房产项目鳞次栉比,公寓房也不乏精品,从用途这个角度来说,公寓房又可分为几种:自住型、学区型、商务型、养老型。君不见凡是办公楼密集之处必有公寓项目拱立周遭,凡是学校扎堆之处必有公寓项目环绕周边,凡是好山好水之地必有养老公寓点缀其间。以前的公寓就是单纯的叫公寓,现在的公寓被冠以了多种名头:酒店式公寓、商务公寓、国际公寓,总之就是档次提升了,品质感起来了。

公寓房主要分为三类,一类是住宅中的公寓房,一类是酒店中的公寓房,一类是商业中的公寓房,目前最受刚需欢迎的当是住宅中的公寓房,面积小总房款低,购买起来压力

小;而最受投资者青睐的则是后两类产品,租金有保障,收益比较客观。从宣传上来看,普遍都标榜自己是“酒店式公寓”,不管是住宅中的还是商业中的,口径几乎是惊人的相似,不过真正能够实现“酒店管理、酒店服务”的,依我看也只有那种纯酒店运营的项目才有资格享有。所以说广大购房者不要单纯看广告宣传,关键是看实际结果。

曾经引起烟台房地产界轰动的一个公寓类项目,当属高新区科技CBD中的中盛国际酒店项目,“13平方米烟台史上最小户型”引来好奇心一片,这么小的空间内,卧室、卫生间、工作台一应俱全,比当年万科的15平方米小户型都要小,好奇如你能不想一睹为快么?关键还是精装修房,而价格比周边毛坯房价格还

要低,年年享分红,省心省事;还有赠送全套家具、家电,无需拎包也能入住。

最后重点说一下目前房地产市场的投资走向,随着房地产市场调控力度的加大以及对未来房产税的预期判断,住宅类产品不适宜投资,改善型需求另当别论;商业地产在烟台可以说是一种鸡肋产品,黄金地段一铺万金难求,其他发展中地段有待时间检验,总体来说商业是身家千万以上者的玩物,不是一般工薪阶层所能涉猎的;公寓产品由于面积小、总价低,倒是适合绝大多数的投资者,而且收益稳定、风险较小,就算是一般工薪家庭也能应付自如。所以说“有钱不能存银行,利息不够物价涨,股票腰斩黄金荡,最终还是买房”。

优惠信息

桦林·颐和苑

桦林·颐和苑9月新品升级,69-107平方米中小户型,洋房品质,目前正在火爆认筹中,交5000元抵20000元。三期新品预计9月开盘。

保利·香榭里公馆

保利·香榭里公馆三期22号楼8月25日即将盛大开盘,户型为78平方米和105平方米两种,总共推出108户。

保利·香榭里公馆均价7100元/平方米,“清凉置业”四重优惠:8月25日,三期22号楼开盘,79-108平方米通透户型48万起,2万抵9.6折;周周有惊喜,二期清盘特价,每周5套特价房;18#楼购房赠小棚;部分房源,小棚半价。同时,保利·香榭里公馆120-140平方米瞰山三居小高层,升级上市,不止醇熟,更讲究。

中铁·逸都

中铁·逸都目前项目均价为7100元/平方米,一次性付款9.9折,如期签约9.9折,购房送储藏室,仅限十套,如果不要储藏室可优惠1万元。

越秀·星汇金沙

越秀·星汇金沙为满足前期未能成交客户需求,全新升级臻品——11号楼“景时代”80-109平方米精粹豪宅,将于近期盛大公开,2万抵4万认筹钜惠,全城火热开启。

阳光首院

阳光首院三期产品花漫堤认筹持续进行中,认筹楼号是50#和54#,50#是31层,54#是18层,推出交2万抵4万优惠,另外三期产品老带新政策:老客户500元抵券,新客户多优惠2000元。阳光首院2013年全新产品花漫堤户型面积49-102m²,项目有高层和小高层,目前正在建设中,开盘时间待定,价格待定。

越秀·星汇凤凰

越秀·星汇凤凰5、6、7、8、11号楼预计8月底交房,5、6号楼收官楼王购买即送3万元装修基金,130平三房均价6900元/平,89平方米两房均价7200元/平方米,9、10号楼120平方米三房、143平方米四房均价7300-7400元/平方米,全现房发售,全款9.7折,按揭9.8折。

中海·紫御公馆

中海·紫御公馆高层已经消化三分之二,中海紫御公馆高层2#、4#、5#、6#在售,高层均价7500元/平方米,目前别墅最低价为525万元/套,户型面积为369.5平方米,主推户型面积为96、114、190、254、280平方米。全款9.9折,按揭无折扣,购房7日内签约总房款立减二万元,老业主推荐成交可享受1万元车位抵用券。

福地隆城

福地隆城一期项目住宅部分外立面已完成,部分楼座门窗已安装完毕,公共部位的铺装已完成,目前主要在做内部配套安装,预期9月中旬安装完毕。园区内部绿化已安装80%,道路硬化及景观施工正在进行中,预计年底交房。项目近期将推出储藏室,认购从速!