

杭州酒店式公寓热销背后有隐忧

专家表示:易租不易卖,购入需谨慎

去年9月19日,杭州开启“限购”模式后,限购升级版陆续出现,使得不少购房者把目光投向商业项目。酒店式公寓,一时迎来了热销的春天。

那么,杭州酒店式公寓真的俏销了吗?到底值不值得投资?购买时,又该考虑哪些重要因素?时报记者为你一探究竟。

□时报记者 鄢琴

现象

成交冰火两重天

市区销售火爆,郊区存量仍大

据合创地产机构市场研究数据显示,从去年8月以来,酒店式公寓的成交量先后几次让人眼前一亮。

去年8月,整个杭州市场酒店式公寓的成交量还在3679套,成交均价13100元/㎡,但9月杭州重启限购政策后,酒店式公寓因其不限购、总价相对较低等,吸引了不少投资客,当月共成交了4649套,涨幅26.3%,成交均价13290元/㎡。同年10月、11月,虽因假期、政策因素导致成交量有小幅下降,但全市酒店式公寓月成交量都在4200套左右,成交均价上涨至14600元/㎡左右。

今年的酒店式公寓整体销售形势一直不错。3月,成交套数已升至4834套,成交均价达16700元/㎡。刚过去的4月,成交量达到4944套,成交均价上涨至18110元/㎡,环比涨了1410元/㎡,涨幅达8.4%。

可以看到,自限购以来,杭城的酒店式公寓的成交价格逐月上涨,从去年8月至今均价已涨了5000元/㎡多。

再看杭州主城区酒店式公寓成交情况:2016年8月,主城区酒店式公寓成交套数几乎占总成交量的一半,达到1554套,成交均价在17798元/㎡;9月,主城区成交2178套,成交均价19284元/㎡;10月,由于月初的假期影响,成交量受到影响,环比减少了100套左右;11月,主城区出现了成交小高峰,成交量达到2937套。今年以来,1—2月的销售平平;3月,杭州楼市调控政策进一步收紧,不限购的酒店式公寓更是火热,主城区成交量为2452套,占比一半以上。

虽然主城区酒店式公寓销售持续火爆,然而一些郊区的酒店式公寓销售并没有想象中那么火爆,库存仍然很大。据克而瑞统计,截至4月11日,杭州市酒店式公寓的库存量共有22079套。库存存在千套以上的有7个板块,分别是临平新城2468套、桥西拱宸桥1893套、新天地1630套、未来科技城1545套、钱江世纪城1534套、钱江新城1204套以及城东新城1178套。其中,余杭区的临平新城库存量占总库存的11%左右,称得上“库存大户”。

当然,全市也有6个板块的成交均价出现负增长,包含祥符、大学城北、仁和、良渚文化村、萧山新街北以及留下。数据显示,祥符板块2015年成交均价在11125元/㎡,时隔两年,目前成交价格还在11000元/㎡,负增长1.12%,是6个负增长板块里差距最小的。下沙大学城北板块,2015年成交均价在8595元/㎡,现在价格下降到8138元/㎡,下降5.32%。

此外,余杭区包含2个负增长板块,仁和、良渚文化村,降幅分别是9.61%、14.64%;萧山新街北板块从2015年的成交均价9404元/㎡下降到目前的7632元/㎡,降幅18.84%;留下成为负增长最大板块,达到25.10%,与2015年的成交均价23607元/㎡相比,目前的价格下降将近6000元/㎡。



武林外滩实景图。

分析

投资价值到底如何? 专家:二手房市场易租不易卖

那么,酒店式公寓的投资价值到底如何?

据记者了解,近两年来,杭州主城区的酒店式公寓租金呈现出稳中有升的状态,尤其是申花、奥体等热门板块,租金更是深得房东心。但是,二手房市场的成交情况不尽如人意。

科地地产申花店的置业顾问杨经理表示,酒店式公寓最重要的投资指标只有一个,那就是租金回报率。不同于住宅投资主要考虑升值空间,酒店式公寓在转手时较难卖出差价,主要以租金回报率作为重要衡量标准。就像目前,城西借助地理优势,酒店式公寓的租金回报率还是挺高的,在5个百分点左右。”

正如业内人士预料的,酒店式公寓真的是易租难卖。孙小姐的一套中天·西城纪房子,原先投资购入,打算高位售出,结果一直没有卖出好价格。“去年,我把房子租了,月租金4000元,今年还涨了500元。这类房子租租可以,转手真的是有些吃力。”孙小姐最后只能做长租打算。据我爱我家数据显示,像孙小姐这样的客户很多,原先打算出售的,后来由于价格并没有达到心理预期,就转向了出租。

我爱我家品牌总监周包军认为,对于目前杭州的酒店式公寓来说,大多数酒店式公寓回报率确实高于住宅,基本在4—7个百分点。项目本身的购入价、所在区域的租金水平决定了其收益的高低。但从增值角度和市场流通性角度看,酒店式公寓产品表现反而弱于住宅,价格增长空间小,在二手房市场上需求客户也偏少。总的来说,酒店式公寓其实是个高出租回报率、低价格增长性的产品。



蓝钻天成样板房内景。

地段和物业服务是关键 律师:不建议购买

购房者和投资客不断把目光转向不限购的酒店式公寓。那么,酒店式公寓到底属性何为?购买时需要注意哪些问题?

“杭城的酒店式公寓从来都不是说该买不该买这个点,而是在购买的时候怎样做更好的选择。”独立评房研究院院长李坤军认为,有的酒店式公寓地段好、物业服务好,买人的价格自然就高。目前的酒店式公寓存在着很多的成长性,市面上大部分写字楼、商铺的投资门槛还是比较高的,而相对住宅来说,因其不能落户、子女不能上学的问题,使得一部分真正的购房者不得不放弃购买酒店式公寓的计划。

酒店式公寓没有被限购政策束缚,住宅限购导致部分购房需求转移到不限购的商业项目上,其中酒店式公寓首先受益。这类产品的特点是:面积小,总价较低,投资门槛不高。”科地地产相关负责人介绍,总价在80万—100万元区间的酒店式公寓比较受欢迎。酒店式公寓虽然目前成交火爆,但要注意风险,如后期转卖比较困难,只能靠出租获益;再则要看清其是否具有独立产证,因为市面上很多酒店式公寓的房产证是没有分割到各户的。

浙江浙联律师事务所高级律师舒军表示,购买酒店式公寓需要注意的点有很多,如果把它当作自住房,不建议购买,原因有二:第一,酒店式公寓属于商业性质,其水、电、物业费用等都是按照商业用房来计收的。这些费用明显高于普通住宅,这就相当于用较低的总价买了一套小户型的房子,但得缴纳较高的水电、物业费。第二,酒店式公寓只有40年产权,并且不能落户。如若真要买,建议将其出租或作办公用房使用。