

酒店式公寓大热背后需理性投资

此类房产套路多 有些隐性成本和风险你要知道

杭州住宅市场限购,不受限制的商业地产,尤其是酒店式公寓类产品得到了更多关注。部分没有买房资格的购房者开始转战酒店式公寓。尤其是楼市新政出台后的几天,酒店式公寓成交量大涨,一度占到楼市总成交量的31%,比新政前增长近一倍。

酒店式公寓是一种提供酒店式管理服务的公寓,集住宅、酒店、会所多功能于一体,具有“自用”和“投资”两大功效,但其本质仍然是公寓。

专家提醒:虽然酒店式公寓成交大热,但要注意一些风险:后期很难转卖,只能靠出租获取收益;居住成本高,酒店式公寓的水电费大多按照商用物业计算。

记者 俞琳

酒店式公寓成交量大涨

据快房网K指数研究室统计,自楼市调控政策出台以来(截至10月10日),杭州市商品房成交量达到18141套,其中酒店式公寓4143套,占23%。而限购前,今年杭州酒店式公寓成交量仅占楼市总成交量的17%。

尤其是限购后一周(9月19日-26日),酒店式公寓成交量占比达到31%,相比8月增加10个百分点。在限购后22天中,有13天的日成交榜冠军均是酒店式公寓楼盘。

在业内人士看来,酒店式公寓没有被政策所打击,因而住宅限购会导致部分购房需求转移到不限购的商业地产市场,其中酒店式公寓首当其冲。这类产品投资门槛低,因为面积小,一般总价都较低,80万元以内的酒店式公寓相对受欢迎。

西湖边酒店式公寓挂牌2年未售出

成交行情看好,是否意味着酒店式公寓潜力较大?

很多投资客对酒店式公寓的评价是“好租不好卖”。对此,王女士感同身受,“我的酒店式公寓卖了好久,来看房的人都没有,最后放弃,还是租出去了。”

“2009年我买了星光国际的一套酒店式公寓,面积50平方米左右,买入价格是17000元/平方米,在中介挂价16000多元/平方米也没卖出去。现在还出租着,租金4000多元/月。”程女士说。

“变现比住宅难多了,基本都是贱卖。”买过酒店式公寓的购房者大多有这样的体会。有位投资客在西湖边买了东方金座的一套酒店式公寓产品,如今挂牌两年多了,依然没有套现。

二手酒店式公寓价格多年未涨

除了套现难,对比同区域的住宅,酒店式公寓价格涨幅也小得可怜。

比如,前不久滨江刚成交的一套酒店式公寓(滨江区政府沿江区域),成交价格约为24000-25000元/平方米。而数据显示,2010年该项目的新房价格就在25000元/平方米左右了。也就是说,这么多年过去,这套酒店式公寓价格几乎没涨。

而同样位于滨江沿江的某住宅楼盘,2011年售价也在25785元/平方米,而最近该小区的二手房成交单价已超3万元/平方米。

我爱我家品牌经理徐宏辉认为,很多客户买酒店式公寓,首先看重其出租的收益,其次是升值保值能力。如果要卖,只能是在目前这种全面爆发的市场环境下,价格才有可能上涨。

专家提醒:酒店式公寓含有隐性成本

总价低、租金回报稳定且可观的特性,让酒店式公寓受到不少购房者的青睐。业内人士认为,“酒店式公寓基本上靠租金养活,地段不错的精装公寓一年的租金回报率能达到5%-7%。”

不过,酒店式公寓有隐性成本,在预期房价上涨及楼市限购的大背景下,投资酒店式公寓还需要注意一些问题。

一般商住型酒店式公寓的出售税费比普通住宅高得多,包括营业税、土地增值税、所得税、房产税等,计算下来大约增值部分的30%至40%将用于缴税。所以一旦要出手转让,需提前了解这些税费。

酒店式公寓不同于普通住宅,还含有一些隐性成本,如公共维修基金、中介费等。此外,当房屋空置时,很多人以为就不产生费用了。实际上,在房屋空置期间,没人入住,就意味着没有租金收入。

另外,酒店式公寓的物业费、水电费及各种维护费用均属于商业性质,所以比普通住宅的高出不少,尤其是物业费一般是住宅的2倍以上。

杭州创业型公司喷涌 在线管理学培训瞄准年轻创业者

记者 程超

刚过去的国庆假期,杭州的陈佳并没有选择出游,而是“窝”在电脑前。“之前报了一个管理学在线培训班,正好趁着假期有时间,好好学一下。”陈佳说。作为一个80后创业者,尽管专业知识非常丰富,但突然从一个技术骨干变成企业的管理者,陈佳认为还是很有必要在管理学方面充下电。

日前,在线教育产品网易云课堂与中欧商业在线在杭签署战略合作协议,中欧商业在线将在网易云课堂上陆续发布一系列课程。首先上线的是“新任管理者”。而在这之前,中欧商业在线业务主要集中于企业市场,企业、团体用户才能在中欧商业在线报名学习。针对个人的培训还是首次。中欧商业在线总经理吴冯淑表示,杭州的创业氛围浓郁,有很多年轻的创业者没有经过系统的管理学培训,这方面的需求将越来越明显。

技术专家花3000元

上网学习如何当好CEO

陈佳之前在用友和阿里巴巴工作过,从事的是软件技术类工作。2014年,不甘于一直打工的陈佳和公司几个年轻的同事一起辞了工作,下海创业。今年,他又单独成立了一家新的科技公司,主要从事移动互联网软件平台的开发。

从一个资深的技术骨干,突然变成要管理一家几十号人的公司CEO,陈佳在日常工作中逐渐感到一些问题。“主要是自己太忙了,很多事情都想亲力亲为,布置给别人的工作总感觉完成得不能让自己满意,然后就是从行政人事、运营推广到业务洽谈,甚至财务方面的问题,都会联系我一个人,等着我拍板决定,每天忙得焦头烂额。”自感吃不消的陈佳偶然在微信群里诉苦,朋友建议他去学一下管理学,如何当好一个CEO。于是,陈佳花了3000多元,找了一个在线管理学培训班,趁着假期上上课。

刚跳槽到一家B2B公司的李小姐也面临类似的问题。之前她在深圳一家电子产品制造企业做媒介专员,今年跳槽到新公司担任市场经理。因为角色转变难以适应,好几次工作都搞砸了,上级领导也来找她谈话,教她要学会给下属布置任务,抓住开始和结果,尽管道理都懂,但在实际操作上还是有点困难。最近,李小姐也在网上报名,打算学一下管理学课程。

创业型公司迅速增加

管理学课程试水个人用户

一说起管理学,一般人总想到中欧商学院、长江商学院和浙大管理学院等高大上的EMBA课程,学费动辄几万元甚至几十万元,面向的客户都是大企业大集团的高层管理者。而随着国内“大众创业、万众创新”氛围的形成,大量中小创业公司迅速涌现。管理学培训开始降低门槛,化整为零,开展针对小微企业甚至个人的管理学培训业务。

中欧商业在线总经理吴冯淑说,之前中欧商业在线只针对企业市场,更多接纳企业、团体用户。这次在网易云课堂开通的针对个人的培训还是首次。针对个人的培训课程,同样注重实际操作能力,解决管理者的常见问题,比如正确定位职责、提高团队管理与领导力等。

吴冯淑说,对企业客户的管理培训业务,近三年的年均增长在25%左右,目前国内杭州、上海、广州等城市创业热情高涨,创业公司不断涌现,年轻创业者系统化管理培训的需求会越来越多,预计个人管理培训业务的增幅将大大超过企业客户。

简讯

安居客携手嘉沃教育 举办首届儿童成长计划

日前,安居客携手嘉沃教育“寻找未来之星”儿童成长计划启动仪式在天虹购物广场举行。活动持续2个月,结合房产、汽车、互联网、娱乐、饮品、教育、家电等多个行业,安居客将通过主题鲜明、节奏合理、设计有趣、互动性强的活动,既促进儿童的成长,又为家长提供更加丰富的亲子方式。

(郑玲玲)

EFC成立新侨金融中心 旨在打造海归创业平台

EFC(欧美金融城)日前成立“新侨金融中心”,并发布《海归社区蓝皮书》,旨在助力海归人士创业成长。EFC新侨金融中心着力关注新金融、新技术、新人才的引入,加大对海归精英创新创业的扶持,激发海外高层次人才在杭州发展高新技术产业的作用和潜能。

(邬丹)

本周末推出九堡看房专线

主城区地铁上盖物业“交2万减5万”

文/俞琳

本周日,快房网推出的九堡看房专线将准时出发。

在今年这一轮楼市行情中,九堡板块成为热门的购房区域。事实上,近年来,九堡一直在杭州楼市中扮演着重要的角色。作为城东核心区的延伸板块,如今的九堡已形成了一定的产业规模,“西有未来科技城,东有钱塘智慧城”成为现实。

在交通、教育、产品等配套的支撑下,九堡楼市走上了发展的快车道,但当下板块内在售楼盘

并不多,昆盛肖邦作为区域为数不多的楼盘之一而备受关注。

作为区域内19万平方米的地铁上盖物业,项目自带1万多平方米的商业配套,且毗邻杭师大东城实验学校。如今昆盛肖邦1号楼已售罄,2号楼、9号楼在售89平方米三房,现交2万元减5万元,价格在20000-26000元/平方米。

有兴趣的购房者可拨打本报报名热线40088-21588或登录快房网看房团频道(kfw001.com/kanfang/)报名参与。

发车时间:10月16日(本周日)上午9点

上车地点:杭报门口

福彩“15选5”				
第2016280期		投注总额556858元		
中奖号码(无需排序)				
01	02	03	04	06
奖项	中奖条件	中奖注数	奖金	
特等奖	中5连4	305	3072元/注	
一等奖	5个号全中	305	579元/注	
二等奖	中任意4个号	6002	10元/注	

关注开奖信息,请关注浙江福彩官方微信(zjflcp)。

本信息若有误,以公证数据为准。2016年10月13日

福彩3D		
第2016280期		销售总额41755336元
中奖号码:	3	7 8
奖等	浙江中奖注数	每注奖额(固定)
单 选	1682	1040元
组选3	0	346元
组选6	1727	173元
新投注方式中奖额为:5486元		
浙江销售2600074元,返奖额2053537元。 刮刮乐“一刮千金”上市促销活动开始,详情见浙江福彩网。 本信息若有误,以公证数据为准。		
2016年10月13日		

福彩双色球						
第2016120期				全国销量:309329228元 浙江销量:24335022元		
中奖号码:红色球(●)				蓝色球(★)		
02	05	06	21	25	28	09
奖等	中奖条件			中奖注数	奖 金	
一等奖	●●●●●+★			6注	7457159元/注	
二等奖	●●●●●			139注	132580元/注	
三等奖	●●●●●+★			1369注	3000元/注	
四等奖	●●●●●+★			64234注	200元/注	
五等奖	●●●●●+★			1194223注	10元/注	
六等奖	●●●+★+★+★			9792101注	5元/注	
本期我省中8注二等奖(杭州4注,温州3注,台州1注)。 奖池累计10.5458亿元滚入下期。本信息若有误,以公 证数据为准。						
2016年10月13日						