



圈定

理性看待商住楼 类适合投资人群

商住楼,即土地使用年限为40年(部分50年)的商住两用公寓。新政以来,由于对购买二套房提出的种种限定,使得部分原本打算购买住宅的购房者将目标转向投资商住楼,成都楼市商住楼受关注程度并不逊于商铺、写字楼等热门商业。记者提醒,虽然商住楼有较多优势,价格也较普通住宅低20%左右,但并不是所有人都适合,需仔细分析谨慎下手。

避开新政 部分住宅投资者转向商住楼

新政对住宅市场的影响是可想而知的,“购买二套房首付不得低于50%,贷款利率不得低于基准利率的1.1倍”等相关规定,直接扼杀了大部分住宅投资者的购买计划,使得不少人将投资目标转移到了商业地产。这其中,资金雄厚或纯粹为投资获利的购房者将重心放在了写字楼和商铺上,而资金相对有限或投资自住功能兼顾的购房者则把重心放在了商住楼。商住楼,即土地使用年限为40年(部分50年)的商住两用公寓,这些公寓兼具居住及办公功能,也有部分项目为纯居住性质。新政的下达使得购买住宅的成本增加,但商业地产的首付资金一直是五成,且无论买多少套都不受限制,而商住楼投资门槛低、又可兼顾自住功能的特点,让其成

为新政下许多住宅投资者转向投资商业地产的试水。新政调控下,北京住宅市场一片萧条,商业地产则借机走出了独立行情,商住楼市场更呈现出逆市火爆的销售场景,且租售价格均出现波动,90%的项目价格提升,其中最大涨幅达到60%。而在成都楼市,商业地产也连续升温,连续几周,每周卖几亿元。

说到商住楼受欢迎的原因,不得不提到其四个非常明显的优势。一是商住楼大都位于成熟商圈,主要体现为邻近城市主干道,交通便捷,周边配套比较完善。比如天府广场边的“力迅领筑”、九眼桥商圈的“天紫界”、红牌楼商圈的“红枫蓝调”,金府商圈的“金府国际”等,都位于成都老牌或者新兴的热门商圈内,且周边交通十分方便,这决定了其“易租售”的特点;二是商住楼户型通常设计为标间、套一、套二及少量套三,即便单价较高,由于户型面积的限制

自住办公皆可 价格较普通住宅低约20%

总价也不会太高,刚好契合大多数购房者的需求,也可作为自住的过渡;三是商住楼可以注册公司,适合新成立小企业办公。现在国家鼓励创业,创业就需要创业空间,而现在的商住楼,比如“红城”、“金府SOHO”,大部分都提出“SOHO”概念,即办公与居家融为一体,特别适合初出茅庐的创业者。说到商住楼最大、最吸引人的一个特点,那就是相对普通住宅低廉很多的价格。据相关机构调查了解,40年产权公寓的产品销售报价从2007年的5635元/平方米上升到2009年的5961元/平方米。从近年

整体销售情况看,在周边环境、交通、配套等各方面条件相当的前提下,40年产权酒店公寓售价普遍比周边70年产权住宅项目售价低15%~20%。而同一个项目中,有部分楼栋、单元或楼层设计为40年产权商业性质,尽管在环境、景观、配套、户型设计等方面基本一致,但因产权年限不同,导致价格差异同样达到15%~20%之高。

优缺点综合衡量 圈定三类适合投资人群

需要提醒大家,不要看到商住楼有如此多的优点,投资门槛又低就贸然下手,这类投资项目的缺点同样不可忽视。比如,40年产权公寓由于是商业性质地块,地块规模往往较小(多在20亩以内),没有单独的小区配套,在建筑形态规划上也基本以高层为主,楼间距小、容积率、建筑密度、绿化率成为项目的基本特征。而由于是商业性质,这类公寓在朝向、采光、进深等方面可规避住宅开发较多的硬性规定,导致在采光、通风等方面普遍存在不足。同时,由于商住两用房(清水)无法确定业主的使用功能,导致业主有的办公有的居住,使用时相互带来负面影响。另外,水电费商

用、不通天然气、不能办理人户也是其硬伤。这些劣势是投资者在购买前需要仔细考量综合的。优缺点结合起来看,商住楼的投资比较适合以下三类人群。第一类:纯粹的投资客,完全不考虑自住。第二类:首次及过渡性置业者。刚参加工作且支付能力相对有限的人群,可以通过购买此类产品满足其过渡型居住,同时兼有一定的投资功能。第三类:成长型中小企业及创业者。商业立项的公寓因为可以注册公司,加上总价低、物管低,办公的同时可以居住,是中小型企业及SOHO办公群体的不错选择。本报记者



部分商住楼项目搜索

[索尔国际]

项目地址:武侯区一环路西一段
基本信息:项目地处百花文化区、双楠高尚住宅区、高升桥商圈、锦里历史古迹区、少陵休闲娱乐区交汇处,紧邻百花中心站。现一口价7800元/平米起,6.85米层高房源盛夏特别优惠,最高达7.7万元。

[博闻·八里锦汇]

地址:成华区八里小区桃林街
基本信息:项目位于成华区八里小区最核心的地段,整个一期总占地8.31亩,总建筑面积约4万平方米,分为2部分,商业和住宅。商业部分总高21层,1~3层为商铺,4~21层是30~60平方米的精装小户型,商业楼前配有商业广场。目前还未开盘,价格待定。

[优博国际]

项目地址:武侯大道铁佛段
基本信息:项目出三环距离约1000米,北接武侯科技园区,南邻簇桥社区,东傍武侯国际新区,西通双流机场,交通便捷,市政配套完善;精品户型,30~80平米型格商寓紧凑实用。6米挑高loft空间,均价5600元/平米,一次性付款优惠3%,按揭优惠1%。

[红帆蓝调]

项目地址:武侯大道中粮西路
基本信息:项目位于2.5环双楠,20多路主线公交通达全城,占地面积10875.00平方米,容积率4.66,绿化率25.00%。37平米定制精装小户,50~115平米型格商寓紧凑实用。6米挑高loft空间,购物、休闲、娱乐一应俱全。项目起价6500元/平方米。

[居然]

项目地址:金牛区蜀西环街
基本信息:项目为独栋式高层电梯公寓,南北朝向,由甲、乙两个单元组成。周边有家乐福、欧尚、人人乐等的购物场所,享有高新西区的国际化科技氛围和大、中、小名校的教育氛围。超大阳台、超值赠送面积及小户幻变空间为其产品最大亮点。目前还未开盘。

[公元·西]

项目地址:青羊区金沙遗址路
基本信息:项目位于成熟金沙片区,周边拥有10余条线路的金沙车站,规划中的地铁干线,城市立体交通环伺,商业配套十分成熟。即将推出40~68平米最宜居尺度的精致小套,总价26万元/套起,样板示范单元已开放,看房享优惠,领卡抵房款。

第013期
主办: 华西都市报广告部 独家承办: 成都守壹广告有限公司
广告热线: 028-6591 2000 购房QQ群: 56705878
法律顾问: 蒋律师 13882071331
文中所示的面积均为建筑面积,房源信息价格有效期为一周,本广告仅作参考。

定居成都·精品购房

本栏目因业务拓展需要,诚聘英才顾问10名,欢迎应届大学生应聘,市场营销、广告学、新闻传播等专业优先。有意者请将简历电邮至jingpg@126.com,邮件主题统一以“媒介顾问—自己姓名”形式命名,合者我们将尽快约见!

资金够安全! 投入够划算! 收获够可观!

占据市中心成熟商旅地段,北站经济、地铁经济双重价值
超低门槛,稳定受益,精装修品牌家具家电

● [发展力] 北一环内,西藏饭店旁,共享旺盛的商旅客源
● 商业地产特有的稳定租金和上升空间
● [性价比] 26~48平米四星精装修,总价20.8万元起
● 专业运营团队全程护航

楼盘形态/电梯小高层 总户数/约150户 户型面积/40~70m²
☎028+83329600 83326500/运营商: 成都锐强投资管理有限公司
项目地址: 成都市华西坝2号(人民北路一段西藏饭店旁)

2010最金沙, 地铁旁50~80平米小户大生活

6月19日盛大开盘, 起价7130元/平米, 更多优惠欢迎现场咨询
MORE 揽胜金沙

● 小户不小, MORE居住理念, 开放大露台, 大飘窗, 多功能阳光房, 送的更大享得更多;
● 路路通金沙, 未来地铁2号、4号线, 二、三环, IT、青羊大道及多路公交四通八达;
● 超级生活场, 西单商场、中大商业广场等, 临近7大公园, 生活教育配套全成熟;
● 完美享乐家, “太平洋院线”、时尚精品店、咖啡茶饮店等, 年轻人时尚生活圈

楼盘形态/电梯 总户数/693户 户型面积/50~80m² 投资商: 通港地产
☎028+888 73 111 81709111/开发商: 成都福睿金沙置业有限公司
项目地址: 成都市青羊区清江西路90号

新会展·揽胜3 批次

新会展·领馆区·国际籍生活平台

新会展与高新区的力量, 已打动700余位业主!

三批次跨越之作·77-92平米现代建筑·一期已呈现

● 地段: 新会展旁, 紧邻使馆区, 享受会展、使馆区的多重规划;
● 环境: 2公里锦江、1000亩天鹅湖、2000亩高尔夫公园、198生态规划带;
● 配套: 奥特莱斯、天堂购物街、家乐福、伊藤应有尽有;
● 交通: 地铁1、6号线近在左右, 多条干线迅速通达成都各处。

楼盘形态/高层 总户数/559户 户型面积/77~92m²
☎028+81002222 81187777/开发商: 四川百川房地产开发有限公司
项目地址: 天府大道高新区国际会展中心对岸500米

财富北城

东立国际广场 WEALTH NORTH CITY
16万平米城市综合体

4208元/平米起, 抢占北二环核心生活圈

精选20套特价回馈房源, 限量限时发售中.....

● 二环路, 双地铁物业(1/3号线)
● 16万平米城市综合体, 圣地亚家居强势入驻
● 城北商圈核心地段, 万达、龙湖等品牌云集
● 37~75平米灵动公寓, 全产权物业4258元/平米起, 宜居宜投资

楼盘形态/商业+高层住宅 总户数/3800余户 户型面积/37~75m²
☎028+83523099 83523699/开发商: 成都东立置业有限公司
项目地址: 成都市成华区驷马桥羊子山路68号

RESIDENCE ELITE 金英汇

科华路·全能空间·非常生活

科华已成 繁华盛放 50-100平米幻变户型7月登场!

50~100平米精英都会, VIP会员卡限量申领, 排号即日启动

● 黄金地段, 科华中路新7号, 南二环稀缺区域。
● 出行便利。多条公交线路, 距地铁1号线桐梓林站不足500米。
● 时尚繁华。百联天府、万达广场、伊藤洋华堂、丰德国际广场等遍布周边。
● 闹中取静。紧邻东湖、望江两大公园, 自然宁静与都市喧嚣完美融合。

楼盘形态/商业+高层 总户数/395户 户型面积/50~100m²
☎028+65921888 65922888/开发商: 成都双发置业有限公司 投资商: 四川双发实业集团/四川仁恒置业有限公司
项目地址: 中国·成都·科华中路新7号