

投资酒店式公寓:理想很丰满 真相很骨感

编者按:总价低、生活便利,酒店式公寓得到不少购房人的青睐。不过,其实际收益率真如宣传般那么高吗?其背后又有哪些鲜为人知的隐性成本?在预期房价上涨以及限购的大背景下,投资酒店式公寓还需要注意哪些问题呢?让我们一一还原酒店式公寓的投资真相。

证券时报记者 陈春雨

“小投资,高回报,比理财产品更优越”、“保底年化收益6%,刚性支付”、“免费入住,畅享30天悠长假期”。近来,来自惠州、东莞、三亚等地的楼市促销广告再度火热,这些充满诱惑力的词语都指向同一类型项目——酒店式公寓。

在股市低迷,楼市限购的政策下,投资酒店式公寓看起来很美,但实际价格却值得推敲。

6%返现+36天/年 免费入住

最近,深圳市民刘女士收到一条短信,一家房地产开发商表示,旗下的酒店式公寓项目不仅能收到每年6%的收益,还有一年36天的免费居住权。

按照刘女士提供的线索,记者联系到了这家开发商。销售人员刘先生介绍,他们的项目位于惠州双月湾,由温德姆豪生国际酒店集团运营,该集团成立80多年,是纽约证券交易所上市公司。

据了解,这种包租分红的酒店式公寓单位售价在15000元/平方米左右,不过现在是论套销售,面积从69平米至181平米不等,每套售价在100至200万元之间。业主购买酒店

式公寓后,每年可以得到6%固定回报以及1年36天免费入住的待遇等。刘先生介绍,36天的赠送并不限于在双月湾消费,该集团在张家界、三亚等旅游景点都设有类似的酒店式公寓,届时均能免费入住,还能赠送温泉票等额外消费项目。

以一套69平米的公寓为例,售价100万元左右,每年6%收益即6万元,这部分收益是保底的。无论酒店经营状况如何,都会向投资者支付这笔收益,每3个月支付一次。为保证按时支付,酒店管理方会在运营之初拿出2000万元作为保证金。

就算两三年后不喜欢这里的环境,也可以出售,刘先生称,虽然是酒店式公寓,但也有独立产权证,可以转让。除了每月有固定的回报外,还能享受房子本身增值的收益。

其实,相对于双月湾6%这样的固定年收益来说,这并不是最牛的。成都的一处名为“铂仕酒店”的公寓楼就曾给出10%返租的超高回报。不过,

与前者这样的度假式酒店公寓不同,后者是商务式酒店公寓。据透露,其目前均价为1.2万元/平方米,户型面积41平米左右,签约按季度返租,年回报率15.2%。也就是说,投资一套只需要50万元,每年租金高达7.6万元,不足8年就可收回本金。

成本抬高 管理者如何支付收益

这种投资方式听起来很美,但粗略算了一下,如果按照年收益15%来计算,投资者一年的回报率在7万元以上,那么每天的租金至少要在200元以上,而且是365天均为客满。目前成都一些连锁快捷酒店,如7天、如家快捷等,部分房型的门市价还不足200元,价格较高的房型也不到300元,而且有明显的淡旺季之分。另一方面,酒店式公寓除需支付投资者收益外,还有人工、水电等开销,这些都要计入成本。也就是说,在对外营业后,管理者需要在200元每天的标准上再提价。

在这样的经营情况下,酒店式公寓如何实现对于投资者的保底收益呢?上

更像是产权式酒店,而不是酒店式公寓”,深圳一业内人士介绍说,它的软硬件配套是按照酒店的标准来配置的,而且是由专业的酒店机构进行管理的。换句话说,它所销售的就是设于酒店内部的公寓形式的套房。

从2000年开始,酒店式公寓开始在北京、上海、深圳出现,之后很快推广到全国。其除了提供传统酒店的各项服务外,更重要的是向住客提供家居式的服务,比如一般酒店不会出现厨房等设施,投资者可以自用,或委托酒店物业管理公司统一出租经营,但其本质仍然是公寓。由于户型小,总价低,此类型的公寓一推出就吸引了大量的白领。

该人士强调,产权式酒店虽然与酒店式公寓有很多相同之处,但其本质的区别在于,消费者购买前者的目的并非用于自住,而是将客房委托酒店统一经营和出租,以获取客房利润分红和获得酒店管理公司赠送的一定期限的免费入住权,其实质是投资获利。产权式酒店的投资者拥有物业所有权、收益权,但几乎没有使用权。而酒店式公寓的业主既有所有权、出租权,也有使用权。

对于投资者来说,必须考虑的问题是,一旦出现经营不善,在开发商承诺的固定收益年限失效之后,酒店会不会沦为烂尾楼。这一问题在经济欠发达地区和新开发旅游区尤为明显,在个别楼盘,风险甚至提前爆发。

2007年底,柏小姐在惠州仲恺高新区陈江街道办凯旋国际酒店买了一套公寓,面积62平方米,总价24万多,均

价约4000元每平方米。当时约定,凯旋国际酒店将返租10年,前5年的租金将不付给柏小姐,直接折抵入购房款中,从今年的8月1日开始,酒店将每月给柏小姐2293元的返租金。

去年底,柏小姐所有房款都已付清,并且拿到了房产证。没想到日前却接到酒店通知,称原先签订合同的凯旋国际酒店负责人因经营不善跑了,所以后续合同无效,不会再支付租金。

原来,与柏小姐签订合同的开发商虽然是惠州达利房地产开发有限公司,

但酒店经营方另有其人。由于经营不善,管理方已经跑掉。现在留给业主的有三个方案选择,一是解除以前的合同,二是重新签订合同,按照600元的标准每月返租,三是业主收回房子自己处置。

从2293元到600元,租金一下少了1/4,连同柏小姐在内的200位业主都不满意,现在双方也陷入争执中。开发商表示,酒店公司负责人跑路后,还欠了很多钱,包括员工工资等,现在也正在寻找能够接手酒店经营的新公司。

隐性成本知多少

据统计,实际年投资回报率仅5-6%之间

证券时报记者 陈春雨

近年来,由于总价低、生活便利,酒店式公寓得到不少购房人的青睐。一些项目甚至打出了8%至10%的投资收益率,但真的有这么高收益率吗?根据我爱我家统计显示,其背后有不少隐性成本。

隐性成本一:契税和公共维修基金。开发商在项目销售时,其价格并不包括契税和公共维修基金,从目前这两个的收费标准来看,契税普通住宅是1.5%,非普通住宅是3%;房屋维修基金是收楼价的2%。所以从上述情况来看,即便是酒店式公寓房产价格让你动心,但也要考虑到契税和公共维修基金这两个隐性成本的代价。

隐性成本二:租金价格的折扣。酒店式公寓的开发商在计算项目收益时,往往是根据所在地段酒店日租金的市场价格制定的。以某酒店式公寓项目来看,销售价格在25000元/平方米。与同等地段的一个四星级酒店相比,酒店标准间的市场价格大约在800元/日,一个月就会有24000元的收益,但众所周知,酒店为了吸引客户往往会采取会员、折扣等活动,打折后的价格往往也就在400元至500元/日左右,这远远低于开发商预计的高投资回报率。

隐性成本三:物业费、取暖费等其他费用。针对投资酒店式公寓而言,除了在购买时需要缴纳必须的费用外,物业费、取暖费等诸多费用都需要考虑进去,而这些往往就是我们在投资时忽略的隐性成本。酒店式公寓的物业费、取暖费等维护费用通常比较高,而且很难直接转嫁给承租人。从这点来看,开发商打出的每年15%至18%的高投资回报率显然没有考虑到。

隐性成本四:房屋空置期。根据我爱我家的数据显示,酒店客房的年平均入住率在70%至80%左右,往往在每年冬季供暖后就进入了传统的淡季,一般的普通住宅平均每年也会有45天左右空置期,酒店式公寓的空置期也要控制在2个月的时间,这往往是很多投资者忽略的问题。

隐性成本五:中介费。投资者在投资房产项目后,还要考虑房屋的出租问题。很多投资者如果需要自己寻找客户,往往会耗费极大的精力和物力,所以会把房子委托给中介代理,这就需要向中介交纳一定额度的中介费。这部分费用也就成为了投资者的隐性成本。

以上诸多因素,都是投资者投资之前必须要考虑的问题,但这些因素往往也是大家容易忽视的隐性成本。我爱我家的统计数据也显示,许多酒店式公寓开发商打出的15%至18%的投资回报率,远远高于真实水平,而实际的年投资回报率也就是在5%至6%之间。

风险因素:

- 第一,有固定回报,但无确切年限;
- 第二,绕不开的隐性成本,包括契税和公共维修基金、房屋空置期等

海一家房地产企业总监一语道破天机:由开发商承诺的固定回报,往往只是开发商用投资者的购房款来支付头几年租金回报,制造出良好的投资回报假象。等到固定回报期结束,大多数酒店式公寓租金回报率会露出真面目,情况好的可以维持在2%左右,情况差的甚至扔在那里没人管理。”

有固定回报,但无确切年限,这就是酒店式公寓投资收益的真面目。从目前来看,开发商承诺给予固定回报的时间一般为3年,较长的10年,如双月湾的温德姆豪生酒店就承诺会给予6年的固定回报,但6年之后到底如何合作经营,却没有明确的方案写入合同。对于这一点,销售人员也是语焉不详,只是强调该区域未来发展空间巨大,能够得到国际品牌的认可,有望成为第二个三亚。

酒店经营不善 提前暴露风险

从某种意义上看,这类型的物业

更可能是产权式酒店,而不是酒店式公寓”,深圳一业内人士介绍说,它的软硬件配套是按照酒店的标准来配置的,而且是由专业的酒店机构进行管理的。换句话说,它所销售的就是设于酒店内部的公寓形式的套房。

从2000年开始,酒店式公寓开始在北京、上海、深圳出现,之后很快推广到全国。其除了提供传统酒店的各项服务外,更重要的是向住客提供家居式的服务,比如一般酒店不会出现厨房等设施,投资者可以自用,或委托酒店物业管理公司统一出租经营,但其本质仍然是公寓。由于户型小,总价低,此类型的公寓一推出就吸引了大量的白领。

该人士强调,产权式酒店虽然与酒店式公寓有很多相同之处,但其本质的区别在于,消费者购买前者的目的并非用于自住,而是将客房委托酒店统一经营和出租,以获取客房利润分红和获得酒店管理公司赠送的一定期限的免费入住权,其实质是投资获利。产权式酒店的投资者拥有物业所有权、收益权,但几乎没有使用权。而酒店式公寓的业主既有所有权、出租权,也有使用权。

对于投资者来说,必须考虑的问题是,一旦出现经营不善,在开发商承诺的固定收益年限失效之后,酒店会不会沦为烂尾楼。这一问题在经济欠发达地区和新开发旅游区尤为明显,在个别楼盘,风险甚至提前爆发。

2007年底,柏小姐在惠州仲恺高新区陈江街道办凯旋国际酒店买了一套公寓,面积62平方米,总价24万多,均

价约4000元每平方米。当时约定,凯旋国际酒店将返租10年,前5年的租金将不付给柏小姐,直接折抵入购房款中,从今年的8月1日开始,酒店将每月给柏小姐2293元的返租金。

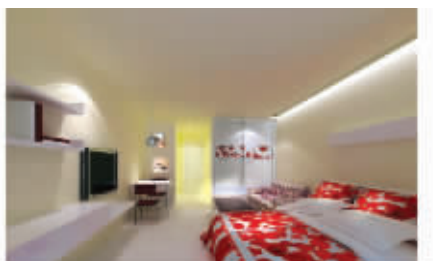
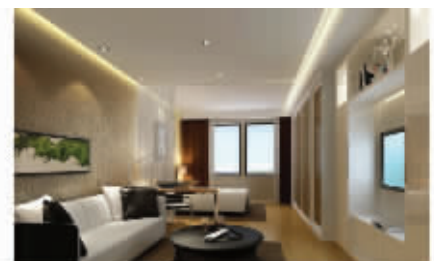
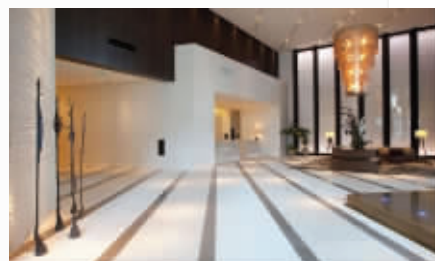
去年底,柏小姐所有房款都已付清,并且拿到了房产证。没想到日前却接到酒店通知,称原先签订合同的凯旋国际酒店负责人因经营不善跑了,所以后续合同无效,不会再支付租金。

原来,与柏小姐签订合同的开发商虽然是惠州达利房地产开发有限公司,

但酒店经营方另有其人。由于经营不善,管理方已经跑掉。现在留给业主的有三个方案选择,一是解除以前的合同,二是重新签订合同,按照600元的标准每月返租,三是业主收回房子自己处置。

从2293元到600元,租金一下少了1/4,连同柏小姐在内的200位业主都不满意,现在双方也陷入争执中。开发商表示,酒店公司负责人跑路后,还欠了很多钱,包括员工工资等,现在也正在寻找能够接手酒店经营的新公司。

1 隐性成本: 契税和公共维修基金



2 租金价格的折扣

4 房屋空置期

3 物业费、取暖费等其他费用

5 中介费

投资三要点:地段、品牌与特色

证券时报记者 陈春雨

尽管实际收益率不高,但在预期房价上涨以及限购的大背景下,酒店式公寓对投资者来说仍有足够吸引力。那么,在选择酒店式公寓时,有些是需要注意的呢?

最重要的是地段。购买酒店式公寓的投资者并不一定都赚钱,但赚钱的多集中在商务中心区。一般来说,商

务中心区是城市商务活动最活跃的地区,同时是大量中小型公司和年轻白领聚集的区域。在这里安家置业,方便自不必说,更重要的是机会更多。投资度假酒店式公寓,需要优先选择环境优美、适宜游泳、交通方便的一线海景房、湖景房,这样可以给度假者带来一种身居世外桃源的体验。

注意品牌效应。酒店式公寓与普通公寓的显著区别在于,通过管理公司的经营

和管理,为业主取得高于公寓的收益。而要实现这一优势,管理公司是酒店式公寓投资高回报的核心因素,也是其生命力所在。因此,投资者要选择那些具有品牌,如四、五星级酒店管理公司管理酒店式公寓。

追求特色。租住酒店商务公寓的大多数是高学历、高素质甚至国际化的人士,他们对居住文化、办公环境有独特的理解与需求。同时,公寓本身应该是有特色的,包括模型、建筑质量、装饰、环境、配套等。