

产权式酒店来袭 你会选择做酒店的房东吗？

■记者 陈艳

位于塘下的之茂阳光酒店是一家产权式酒店,该项目将于今年农历年底开盘。据悉,该项目委托瑞安辰茂阳光酒店10年统一经营,引起了很多经验丰富的投资者的关注。但也有不少市民对这种新的投资理财方式不甚了解,究竟“产权式酒店”是什么?与普通的商业项目有何不同?

市场

产权式酒店在温州的发展历程

20世纪90年代,旅游度假资源丰富的海南三亚率先引入了产权式酒店模式,其作为一种旅游与房地产相结合的物业开发模式风靡全国。随即,产权式酒店的投资以井喷之势遍布25个省、自治区和直辖市,杭州、北京、上海、广州等大城市开发较多,也相当受热捧。

2000年初,温州以“国贸大酒店”为代表,拉开了产权式酒店发展的序幕。据了解,目前温州正式运营的产权式酒店有四家:国贸大酒店、半岛公寓酒店、万和豪生大酒店和洞头开元国际大酒店,加之还在筹建的瑞安之茂阳光酒店以及温州洲亿国际大酒店,它们都以中小面积为主要投资单位,一般在30-60平方米左右,具有总价低、投资门槛低的特征。

虽然产权式酒店在温州的发展时

间并不长,但依然备受温州投资者的欢迎,甚至出现抢购热潮,当年的市区国贸、万和豪生及洞头开元国际大酒店开盘就被抢光,曾成为温州楼市的一大亮点。

据温州国贸大酒店市场经营部毛经理透露,该酒店开盘时均价仅售6500元/平方米,现在房价已经涨至超过2万元/平方米。

不过近年来,全国范围内关于产权式酒店的纠纷不断,负面报道更是屡见报端。但温州产权式酒店运营状况良好,与外地产权式酒店的纠纷不断形成鲜明对比。对于这种现状,温州港瑞房产销售总监李勇认为,温州产权式酒店成功运营与其完善的经营理念分不开,由于温州产权式酒店起步相对较晚,因此它吸取了前人的经验和教训,具备了一套相对完善的经营理念。



之茂阳光酒店沙盘

专家

认清产权式酒店“三要素”

产权式酒店是房地产业与酒店业、旅游业相互融合的一种新型的投资产品,在选择投资产权式酒店时更需谨慎。专业人士认为,作为投资型物业,第一考虑的就是该物业的前景,至于户型、朝向甚至楼层等都不必作为主要考虑因素,因为对于酒店经营而言,标准间的模式基本上不受这些条件的约束。综合而言,投资者需认清产权式酒店“三要素”:一是地段,二是发展商实力,三是酒店管理公司的品牌影响力和经验值。

“从产权式酒店的定位和思路,以及前景来看,对瑞安市场的吸引力还是蛮大的。”李勇表示,产权式酒店作为一

种长期投资,这与目前银行利率相比,是一种不错的投资选择。但也正因为是一种长期的投资,所以最终还是要看酒店的经营管理是否成熟,这才是保证收益的根本因素。目前,温州市的产权式酒店数量不多,但是星级都比较高,品质好且各具特色,因此都有很高的人住率。

据了解,该项目开发商为温州绿地房地产开发有限公司,目前项目主体建筑已经结顶,正在进行内部安装,预计今年农历年底开盘。李勇透露,其酒店经营部分以后由瑞安辰茂阳光酒店经营管理,期限为10年,预计于2016年年底正式营业。

相关链接

酒店式公寓、公寓式酒店、产权式酒店的区别

酒店式公寓

意为“酒店式的服务,公寓式的管理”,是亚洲兴起的一种只做服务、没有任何酒店经营的纯服务公寓。它一般是拥有独立产权、配备包括厨卫在内的综合套间的房子,大厦提供酒店式的商务服务、保洁服务、物业管理、租赁管理。投资者既可以像购买普通住宅一样用于自住,又可以交由

大厦以酒店的形式出租。因此,酒店式公寓既吸收了星级酒店的服务功能和管理模式,又吸收了信息时代写字楼的特点,拥有良好的通讯条件,可针对性地提供秘书、信息、翻译等商务服务,是一种综合性很强的物业管理概念,集住宅、酒店、会所等多种功能于一体。

公寓式酒店

简单地讲,就是设于酒店内部的公寓形式的酒店套房,此种物业的特点在于:其一,它类似公寓,拥有居家的格局和良好的居住功能,客厅、卧室、厨房和卫生间,一应俱全。其二,它配有全套

的家具电器,同时,能够为客人提供酒店的专业服务,它的服务包括餐饮、娱乐、洗理、复印、传真、打印、翻译等。它既有公寓的私密性和居住氛围,又有高档酒店的良好环境和专业服务。

产权式酒店

所谓“产权式酒店”,就是把酒店、宾馆的每个客房作为一个有独立产权的单位,分别出售给投资者;投资者可以像购买其他房产一样投资置业,委托

酒店管理公司管理,同时业主可以转卖、继承、抵押、馈赠。投资者每年还可拥有该酒店一定时间段的免费居住权,其本质就是“分时度假+房产投资”。



之茂阳光酒店实景