

房子既是刚需品又是投资品，很多投资者在资金充裕的情况下会选择房产投资来实现资产保值。房产投资外乎公寓、商品房、写字楼、商铺等几种类型，其中公寓和商品房都属于住宅性质的房产，那么投资公寓和商品房的差别在哪呢？

1、购房成本

商品房首套房的首付比例一般为三成，可使用公积金贷款，也可使用商业贷款。公寓按照商业住房的规定，首付比例不能低于五成，仅限于使用商业贷款，且贷款利率相对更高，可贷款期限更短。因此在购房面积相当的情况下，公寓房的购房成本要高于商品房。

2、建筑条件

商品房按普通住宅的建筑标准来设计，以两房三房为主，注重绿化、教学、医疗等配套设施，居住舒适度较好。

公寓以板楼为主，大多采用的“回”字型户型设计，因此很多公寓的卫生间和厨房都是不带窗户的，采光和通风条件较差。

3、产权期限

商品房为住宅用地，产权期限为70年，到期会自动续期。公寓属于商业用地或综合用地，产权只有40年或50年。

4、投资回报

从租金预期收益来看，商品房和公寓的出租难度都较商铺要大。从资产增值角度来看，虽然目前限购政策较严，但商品房基本会保持增值趋势，相对于其他房产类型，商品房的变现能力较强。公寓则受水电成本以及土地使用年限等因素的影响，脱手难度较大。

以上关于投资公寓和商品房的差别在哪的内容，希望对大家有所帮助。温馨提示，理财有风险，投资需谨慎