



“

近日,位于财源大街龙头位置的财源时尚广场即将公开,盛况空前,吸引众多泰城市民的关注,纷纷就商业地产的前景来电咨询,希望结合当前的投资趋势,对商铺投资做客观分析,为老百姓财富抗通胀提供参考。

最新数据3月份CPI同比上涨幅度为5.4%,而央行于4月6日刚刚宣布,一年期定期存款的利率调整后为3.25%。如此一来,负利率高达2.15%,这就是说1万元一年期定期存款一年缩水215元。普通市民越来越感受到通胀的压力,存款在缩水,赶紧找个投资渠道把钱“花”出去成了不少市民的迫切需求,因此,商业地产投资进一步转热,商铺受到众多投资者的青睐。



财源时尚广场地上广场鸟瞰图

好多市民看好财源时尚广场商铺高投资回报率

通胀袭来,抗通胀 商业地产受追捧

本报记者 梁敏

输入型通胀压力巨大, 商业地产钱景被看好

如今通胀已经是必然趋势,在本报主办的“省会”半小时生活圈暨调控下的市场走势高端论坛”上,住房与城乡建设部政策研究中心主任陈淮表示,当前中国此轮通货膨胀是由外部输入的。西方国家为了转嫁国际债务危机,实行量化宽松的货币政策,我国如果不想忍受通货膨胀的压力,人民币就不得不升值,然而人民币升值将严重影响我国的产品进出口,从而危及就业率。因此,我国将不得不忍受通货膨胀,而这种输入型的通货膨胀对我国的影响是难以控制的。在2011年的政府工作报告中,政府将“保持物价总水平基本稳定”放在了今年工作的首要位置,并提出5项措施抑制价格上涨势头。

在这样一个背景下,人们不光面临着银行存款缩水的情况,还要受到物价水平上升带来的压力,因此,很多人不愿再将钱存入银行,而更愿意投资黄金保值或者投资房地产升值。然而,贵金属已然处于高位,震荡的股市又让人捉摸不透,普通老百姓还是喜欢投资看得见摸得着的房地产。

“调控下资金或流向商业地产

将有助缓解通胀。”日前,SOHO中国有限公司董事长潘石屹在参加一个访谈时做出上述表示。他分析称,第二套住房的按揭贷款首付比例已经提高到六成,超过了商业地产;利率达到了1.1倍,也超过了商业地产。从目前这些调控政策来看,资金的确有流向商业地产的趋势,商业地产将成为下一轮调控的缓冲区,将有助于缓解通货膨胀、缓解投资性住房需求过于旺盛的现象。国内不少知名房企也在加大商业地产的投资力度。目前,万科已经通过直接拿地、项目收购等途径,在北京、东莞、武汉等城市投入大约260亿元开发商业地产项目。保利地产公布的公司计划也显示,未来3年内将持有型商用物业面积增加到300万平方米,将商业物业的投资比例逐步提高到总体投资的30%。此外,金地集团和招商地产也在加大商业地产投资的比重。甚至,饮料生产企业娃哈哈集团也放手进军商业地产,提出了开发百个购物中心的宏伟蓝图。可以说,商业地产是目前最热的投资板块。

买好房不如选好铺子, 商铺投资凸显性价比

商业地产一方面是租金等投资回报率的相对稳定,另一方面,商业地产的价格也并未像住宅市场那样疯涨,从而为商业地产项目未来的增值提供了更为广阔的空间。目前国内住宅地产的投资回报率大概为3%—5%,而商业地产的回报率则有6%—8%,两者投资回报率相差近一倍,更有“一铺养三代”的说法。正是这些原因,使很多投资者也都看好商业项目,特别是一些地段比较突出,升值潜能大的商业地产更是受到众多投资者的青睐。

因为商业店铺具有升值、保值的特点,一个好商铺,其长线投资回报率远非普通住宅所能比。以总价60万元分别购买住宅和商铺为例,假设一套100平方米的住宅,单价6000元/平方米,总价60万元,出租可得租金1500元/月,那么这套房子长线投资的回报率为3%。而假设有一套50平方米的沿街铺面,售价1.2万元/平方米,总价也为60万元,初期月租金按60元/平方米计算,投资回报率为6%;若几年后商圈成熟,月租金

按80元/平方米计算,其投资回报率可达8%,空间仍可预期!不过,一分钱一分货,性价比高的商铺,其购买成本肯定不低,一平方米卖一万甚至三五万元很正常。所以,商铺回收周期快,收益率高,故投资者更应该将商铺长线持有,获取稳定的收益。

虽然商铺拍卖确有金矿可挖,但也要注意投资风险。市民应当尽量选择成熟商圈的商铺,或者居民即将大规模入住的区域,这样的投资相对稳定、可靠。

泰城商业地产春意盎然, 财源时尚广场位居龙头

有需求就有市场,在市民开始追求商铺投资的时候,泰安是否有足够的商业地产供应呢?记者翻开泰城楼市地图看到,2010年以来,泰城房地产开发巨头,已经纷纷把目光转向商业地产项目或是商住两用项目。目前,泰城商业地产呈现出春意盎然的景象。火车站及财源街西段全面改造项目正在紧锣密鼓地建设着。改造完毕后,该区域将被打造成为泰安市的城市客厅,财源时尚广场将成为最有地

方特色的24小时活力街区。有经验的投资者都知道,商铺投资一般要考虑地段商业价值和发展前景,周边商业氛围等基本因素,街铺还要考察上下水和排烟防噪等配套、门面与进深宽度比例,适合出租给哪类商户等等。这需要投资者了解整个城市,知道投资区域的消费群体和主要业态。而放眼整个城市,我们不得不关注的就是商铺的位置,也就是说,投资者应该想到泰安在全国的地位,所选区域在城市中的

位置,单个项目在区域中的位置。火车站广场下的财源时尚广场正位于泰安最繁华的商业龙头地段,泰山站每天有108列往返列车,每年大约730万人次客流量,全市的34条公交线路,有31条经过火车站,人潮澎湃,商机鼎沸,火车站商圈发展成城市级商圈无道理。财源时尚广场项目辐射到泰安城市的各个角落,可以说随着经济的发展,城市化进程的加快,财源时尚广场正在引领着泰安新的财富辉煌。

泰城市民投资活跃, 外地资本悄然布局

在采访中,财源时尚广场项目的工作人员向记者感叹:“最近这段时间,市民的商铺购买热情确实很高,我们这个项目过几天才开盘,目前该项目正在积累客户,运作销售。现在每天都有大量市民过来咨询,办理VIP贵宾卡。”该项目除了下沉式广场两侧的商铺,在各功能分区里,主力铺位面积5—10平方米,总价集中在10—30万元之间,铺位可自由分割,随意组合

大小,投资、经营均可轻松实现。现在在财源时尚广场基本上属于准现房租售,预计9月份就可以投入运营,置业者可以招商或者开店,轻松赚足40年。“现在各地的限购也催生了一种异地投资的热潮。”在济南召开的“省会”半小时生活圈”暨调控下的市场走势高端论坛”上,有开发商坦言,随着高铁、城际铁路的建设,泰安正在享受着

与省会城市半小时直达的“公交化”便利,这种便利带来一种“同城效应”,在大城市工作的人们,开始向周边地市寻找投资商机,热点投资项目。在财源时尚广场接待中心,我们就看到来自北京、江浙的职业投资人,他们以专业的投资眼光,对泰安城市发展的无比信心,悄然布局财源街,酝酿泰城的一场全新财富风暴。



财源大街设计规划方案