专家建议:

投资商铺要量力而行

随着商铺市场的回温，投资商铺愈发成为众多投资者投资的首选渠道。投资什么商铺，怎样获得更好的收益？成为了投资者考虑的首要问题。就这个问题，济南浩策房地产咨询有限公司商业部主管郗洪丽告诉记者，住宅市场不景气的情况下，投资商业不失为一个增值保值的投资好去处。但是，商铺前期投资和后期物业投入都比较大，并且需要一段时间的市场培育期，购买商铺要量力而行，慎而重之。

外环境

吸引客流的『硬件设施』

尽量选择成熟商业地段或者具有较大发展和升值潜力的商圈位置。一个城市核心商圈,商铺价值一般是最高的,而社区、居民区的商业中心是小核心商圈,客流量大、商业气氛浓,投资回报也是很可观。相比较而言待开发的新商圈,投入少,潜力大,虽然也有很大的发展和升值的潜力,但是风险较大,需要有独到的眼光,在经过认真的考察之后,投资此类商圈,也是不错的选择。

优先选择大规模的品牌开发商。开发商的雄厚实力,一方面,可以保证商铺的工程质量和交工时间;另一方面,他们的商业眼光和投资选择,也更加可信。同时,商铺的开发规模比较大的商铺,更容易吸引客流、聚集人气,并且吃、喝、玩、乐、购物等各项配套设施也更完备。

跟随大型品牌商家、主力店走。如果对自己的投资眼光还不是太自信的话,那还可以做一个参照,看你的商铺周围有没有主力店。理由有两个:第一,大型商场或是品牌店选择商铺,通常都由一些专业机构来评估,并且有一套科学严格的评估标准和计算方法,所以他们的选择更可信;第二,这些大型的主力店,本身具有强大的聚客能力,能够吸引客流,带旺周边的商铺。

商铺的周边交通状况也是衡量商铺位置优劣的重要因素。这里主要强调的是顾客来店方便程度,周边最好有足够的停车位,有较方便的公交系统,保持道路通畅。周围最好不要有护栏、高速路、电线杆等障碍物,以免会影响客流。

内环境

商铺经营的『软件配置』

选择物业条件齐备的商铺。除了上述所强调的商铺的外环境,商铺内部格局和功能也是需要考虑的重要因素。不论是自己经营还是出租,商铺都有可能不断地变换多种经营项目,因此,商铺的通用性和多功能很重要。比如说,开餐饮店就需要有上下水、动力电、煤气、排烟设施等等。而有些商铺,就没有预留这些设施。如果商铺功能不全,出租经营就会受到很大限制。因此在选择商铺的时候,尽量选择层高较高,物业条件齐备的商铺,在后期的经营中,能多方面调配业态,不局限于某一业态,有利于投资利益最大化。

要注重长期规划发展。选商铺的时候,通常大家都要看看商家的规划图,看一下商铺周边的交通、商业网点、配套设施等等要素,这一点很重要。除此之外,还要了解第二张大规划图——城市规划图。投资之前,最好向城建部门咨询商铺所处的位置,在近些年是否有拆迁、改建的可能等。这点在投资新商圈商业的时候尤其重要,在清楚城市规划的基础上,进行商铺的投资,看准发展潜力,一击即中。

另外,郗主管还告诉记者,商业地产的投资回报分为两部分,一是租金回报率,二是商业物业本身的升值回报率。其中租金回报率平均不低于8%,商业物业自身升值回报率保持在12%左右,这样的商铺可以考虑购买。同时,投资商业地产一定要做长期持有的准备,所有的商业项目从开始到成熟,都需要时间的积累,商业物业如果能在15年内回本,这样的投资才比较理想,否则便很难达到赚钱的目的。

(楼市实习记者 田晓涛)

商铺投资:几家欢喜几家愁

三月份以来,济南商铺市场呈现回温的势头,投资者也越来越多的选择这个时机入手。近期,记者采访了几位具有商铺投资经验的人士,分享其投资经验和心得,希望能够对有意入手商铺的投资者提供借鉴:

◇被金街效应吸引

投资人:刘先生
投资时间:2007年
商铺面积:70㎡
商铺地址:海蔚广场
所在商圈:洪楼商圈

2007年,我以约7000元/㎡的价格购买了71㎡的商铺,之后以返租的形式租给开发商进行统一运作经营。从购买至今,虽然经历过了贵和商厦撤场,银座进驻等三、四年的反复期,不过开发商的运营能力还是不错的,我每月都能拿到3000元的租金。当时,我之所以进行商铺投资主要是看中了洪楼商圈的金街效应和升值前景,当然,70年的使用年限也是促使我选择这个商铺的重要因素。目前,这块商铺市值从购买初的7000元/㎡升值到现在的10000元/㎡左右,这也超出了当时我对这个商铺投资的心理预期。虽然,这个商铺没有隔断,并且开发商代理运营,自主性较差,但相对于现在的收益情况和升值幅度,这些还是可以接受的。

现在,商铺价格也在国家宏观调控的大背景下有所下调,我也打算在这个阶段投资合适的临街门头商铺,现在,我仍然认为选择商铺的首要因素还是消费人群聚集程度和它的升值前景。

◇一铺养三代真是没错

投资人:李先生
投资时间:10年前
商铺面积:70㎡
商铺地址:泉城路
所在商圈:泉城路商圈

10年前的商铺价格在现在看来都很便宜,70㎡的两万多点就可入手。但对当时的人来说,2万可是个不小的数字,那段时间我一直在想要不要拿2万去投资商铺。经过很长时间的考察,我觉得泉城路作为济南的中心区域,以后的商业发展潜力一定很大,虽然商铺的价格高些,可性价比还是不错的,因此就忍痛购买了位于泉城路上的一家商铺。现在,事实证明我当时的看法还是很准确的,泉城路商街每日的客流量都不小,店铺也很抢手,我基本上坐等收租就可以了。如今,泉城路的租金已经到了每天30-40元/㎡,而售价最高已经到了10万/㎡。

现在,随着商业广场的增多,买商铺的人也越来越多。我的建议是,在自己能承受的经济前提下,还是要买中心地段的商铺,或者是政府规划发展的地段。与住宅相比,我更重视商铺的投资。

◇投资商铺不能盲目跟风

投资人:王先生
投资时间:2010年
商铺面积:25㎡
所在商圈:山师东路商圈

2010年前后身边的很多朋友都在开展商铺投资,我也没经得住诱惑,2010年在泉城新时代广场地下一层投资了一间商铺,谁曾想其位于历山东路与和平路交叉口的新时代广场地段优势一点都没有展现,外加开业前后期的宣传都不到位,以至今天都很少有市民知道这个新商业广场的存在。到现在为止,只零星的开着几家店铺,夏天的生意一般,冬天更没法做,商场中央不加顶,一到冬天特别冷,几乎没有人来逛。即便有人来停车也很不方便,我们一再要求把门口的空地改成停车场,可却无人理会。本希望通过这件商铺实现良好收益回报,可如今租也租不出去卖更卖不出去,就相当于花30多万元买了个地下室。

所以,投资商铺一定要综合考虑地段位置、开发商等因素,不能盲目跟风。

(楼市实习记者 田晓涛)

不到大溪地 难懂泉城春色

蓝石·大溪地 实景现房首期5月交付

伴随着春天的脚步,万物复苏,百花怒放。作为泉城地产豪宅领跑者,山东蓝石置地集团已经走过了十年。十年间,蓝石专注品质,筑福生活,尤其是打造了泉城豪宅标杆——蓝石·大溪地,践行诗意栖居的终极人居梦想。

蓝石·大溪地,泉城经十路上独一无二的城市别墅,被33.4平方公里国家级湿地公园环抱,私享25万平米私家园林,占据最佳揽湖美地,历经三载淬炼,成就不可复制的城市公园地产。据悉,大溪地首期即将在5月份交付,为这个春天再添一抹亮丽,与您一起见证前所未有的悦赏。

芳菲四月

城市公园地产醇熟绽放

4月的蓝石·大溪地,春意盎然。从入口处沿景观道走进园区,法桐大道秀颀挺拔,整齐如阵列般欢迎到访的客人;蜿蜒的竹林小径,沉淀了冬雪的高洁,汲取了春雨的柔媚,越发青翠幽静;绝美的私家园林中,花团锦簇,姹紫嫣红,如绯云绛雪;原生柳树初发新绿,静静伫立,秀气逼人;那一池清亮的白鹭湖水,映照着百花的娇颜和柳条的柔嫩,轻抚着天鹅的优雅,韵味悠长;明丽的美式西班牙建筑,也兀自在无边的春色中沉醉……大溪地的春天,风华绝代,心与眼所到之处,皆成风景。

在蓝石·大溪地,私家园林不是房子的附属品,而是整个社区的精髓。景观不仅仅是简单的勾勒——大到不同色彩、不同高度植物的配比,小到每一颗树种、花卉的选择,都经过精心的设计、筛选和搭配,打造华美丰富的园林胜景,带给您世外桃源般的岛居感受。

传世桃源

城市再无此稀世资源

即使经济波动的时代,纽约中央公园的价值也从未受影响,而国际大师定制、大手笔的全球品牌采购,不可复制的城市公园地产,使得蓝石·大溪地的价值同样弥足珍贵。

随着天气的转暖,大溪地春色满园,景致绝胜,到访者纷至沓来。他们都被蓝石·大溪地绝美的环境和建筑所折服,有的忙着拍照留念,连连称赞大溪地美不胜收;有的则称赞国际大师定制样板间的精湛,被其艺术性深深打动。一位到访者表示"在别的地方,居住只是一种生存需求;而在蓝石·大溪地,居住是一种至高享受!"还有的到访者主动到售楼处咨询,连连感慨"大溪地占据了湿地这一不可再生的稀缺资源,私享私家园林、原生湖塘等自然资源,未来的升值趋势更是毫无悬念。"一位工作人员介绍说"蓝石·大溪地空气负氧离子含量高达2100(个/cm3),更有400米深层地下水食品级不锈钢管道直接入户……这些所带来的健康价值更是不可估量。"

十年砥砺

蓝石置地大成梦想人居

对于土地的尊重,对于文明的传承,几乎是每个具有使命感和责任感的的品牌地产商的努力目标。山东蓝石置地集团作为本土房企,始终坚持着关于居住梦想的信仰。怀揣着对这片土地高度的责任感,扎根泉城,十年沉淀,深度砥砺富含人文关怀的生活居所空间。

蓝石十年,重新界定了太多的产品标准。比如建筑的标准、景观的标准、物业服务的标准等等。正是这一项项近乎严苛的标准,让蓝石在泉城地产行业出类拔萃,拔得头筹,不仅为客户所追捧,更成为业界所借鉴的样本,蓝石·大溪地成为业界同行学习交流的必看楼盘,蓝石成就了终极人居梦想。

蓝石秉承"舍得、用心、创新"的企业理念打造蓝石·大溪地,其含义不仅仅在于产品本身,更缔造了泉城前所未见的划时代豪宅标杆。春日芳菲花满园,如今正是人间四月天,一城春色静候园中,您不妨亲去品鉴,以验尊荣。