

商铺投资要“看碟下菜”

购买投资商铺需考虑与其相关的“价值因素”，大到周边配套、交通、商业氛围、招商定位，小到停车位、物业费、商业运营公司等，都深刻影响着投资的安全性和持续经营的稳定性。

地段凸显投资价值

“地段、地段、还是地段”这一经典名言一直以来被房地产业界奉为金科玉律，也成为购房者与投资客选取物业的首要考量因素。记者调查了解到，泉城路丰利大厦一间50平米左右的铺子一年租金为80万，与其紧邻的一家品牌服饰店，其年租金价格更是高达百万以上，这家店的销售人员告诉记者，店面选址泉城路看重的就是人流量，同时也能起到很好的品牌宣传效果。对于一些路段好、位置佳、人气旺的店面即便每平方米卖到了6万、7万甚至更高的价格，但由于租金高、回报大，仍然很受投资客追捧。

位于泉城路的泉城旺角商业项目目前已开始认筹，据其策划经理张展表示，项目自身地段优势和充足客流无可复制，这是吸引客户的首要因素，多数到访客户都是奔着地段而来。他告诉记者，在位置优越基础上，产品定位也做了选择，摒弃大面积、整层出售策略，分割成8-35平米产权商铺，以时尚品与餐饮为主。“总价低、面积灵活，使得整个项目与产品定位区别于泉城商圈其他商业，同时也降低投资门槛。”他表示，投资客买下商铺的前三

年都由开发商代为出租、管理，并以“返租租金”形式一次性返还24%的资金。

招商定位是商铺经营之根本

商铺投资回报率普遍在8%左右，这几乎成为业内脱口而出的标准线。“一铺养三代”的案例在济南也有处可寻，然而购买商铺需考虑与其相关的“价值因素”，大到周边配套、交通、商业氛围，招商定位，小到停车位、物业费、商业运营公司等，都深刻影响着投资的安全性和持续经营的稳定性。

苹果城时尚主题商场遭遇了开业一年即停业整顿的尴尬。虽然项目地段条件不错，但是招商定位不准直接令其生意惨淡直至歇业，不少业主被套牢。

招商定位与商业运营公司有着直接的关系。如今开发商常常打出“代管牌”，就是让投资者先把商铺交给商家统一经营数年，期满后商家便会将铺交还给投资者自己运营管理。统一经营期满往往是商铺能否持续经营、投资者能否有好收益的一道坎。只有做旺了的商场，租金才有可能水涨船高，因此进行统一经营的操盘手或商家是否专业、是否有资源至关重要。“投资

者在买铺时就需留意商家有没有成功的招商经验，一个有经验的操盘者，往往能带动商场价值不断走高。”张展说道。

停车位、物业费成商铺“软肋”

除招商定位外，停车位问题也是商铺投资客需考量的重要因素。“商铺运营靠的就是聚人气，汇人流，停车位的多少以及停车出入口的多少很大程度上影响着商场的人气。”绿地普利中心一置业顾问说道。据悉，普利中心商业部分将有四个方位的停车出入口，最大程度方便客流出入。商铺物业费合理与否也直接影响着商铺投资的安全性，万达广场写字楼14.5元的天价物业费曾一度让业主怒喊退房，虽产品属性不同，但若出现天价商铺物业费同样让投资客“望而却步”。

“商铺投资并非稳赚不赔，作为一种长线投资，需要具备一定的‘养铺心理’，要对发展前景有一定判断，切莫盲从、冲动。”一业内人士表示。投资者应根据实际情况谨慎投资，全面考量周边商业氛围与客流量，一旦选择失误，就可能造成难以挽回的损失。

(楼市记者 陈晓翠)



引领泉城生活高度

——碧桂园凤凰城互动济南首届红木文化节

近期，首届济南红木文化节在济南最大红木卖场——富雅红木楼隆重举办，富雅红木楼更作为省城高端精品红木家具卖场，早已成为泉城红木爱好者、文化人士的驻足地。此次再次成为泉城焦点，引爆红木热潮。

◆红木楼，品泉城雅致文化

泉城首届济南红木文化节亦为其红木文化馆开馆仪式，而此馆正为富雅红木楼倾力打造，邀请济南本地收藏界、文化届的社会名流，以及富雅红木高档VIP客户前来举行开幕式。

现场一时间高朋满座，贵宾云集，高雅名贵的红木家具美不胜收，参展的观众也对碧桂园凤凰城的展区兴致颇高，在了解到碧桂园的辉煌历史和“别墅专家”的美誉后有的观众说：“只有这样的好房子才配得上布置这样名贵的家居！”红木是一种名贵的家居材质，更是一种高雅文化的象征，代表了高雅的生活品质，这与碧桂园“给您一个五星级的家”的思路不谋而合。

◆凤凰城，享济南五星生活

碧桂园凤凰城首驻济南

东，为集团在山东的首个项目，带着“希望社会因我们的存在而变得更加美好”的理念精益求精，对每一栋别墅精雕细琢，力求建造一座至好的凤凰城，才配得上济南成功人士的凤凰人生。项目毗邻山清水秀的危山风景区，规划近万平米大型商业中心，并有幼儿园、大型会所、无边际泳湖等完善配套。远离市区的喧嚣疲惫，在这样一片世外桃源之中，拥有属于自己的这座华丽凤凰城，这是一个梦想吗？不，碧桂园告诉你，这

是一个华丽得如同梦境的现实，五星级的幸福人生，就从碧桂园凤凰城开始吧！

◆强强联手，引领泉城生活高度

一栋至好的房子，一套名贵典雅的红木家具，幸福往往看起来那么复杂，实际却很简单。家，需要用心去建设，才会成为心中最温暖坚固的城堡。20年别墅专家碧桂园，高端红木文化传承者富雅红木楼，将会携手泉城，引领未来泉城人生活新高度，为济南成功之士建造五星级家园，尊享美妙生活。

新世界阳光花园 推介会盛装启幕

5月4日下午，济南西部低密人居典范——新世界阳光花园项目推介会于喜来登酒店盛装启幕。现场嘉宾欢聚一堂，来自中国房地产业协会、上海易居研究、山东省设计规划院领导、媒体及泉城各界精英代表约150人出席了本次盛会，共同见证这一荣耀时刻。

活动起始，新世界阳光花园领导进行了热情洋溢的致辞，他简要介绍了新世界中国地产在济南十年深耕的历程，项目的醇熟区位价值，以及西客站、和谐

广场进驻带来的巨大发展前景。据悉，新世界阳光花园此次盛大推出的是东二区新品，为位置、生态、景观朝向都绝佳的18#、19#两大楼座，户型面积区间60—120㎡的一居到三居；楼高在18层以下；全部采用品牌精装修。

推介会最后，新世界阳光花园营销负责人介绍，项目将于近期开盘，精装样板间现已正式对外开放，欢迎莅临品鉴。活动中主办方还为来宾准备了丰厚礼品，现场氛围十分火爆，在座嘉宾也对项目的正式面世充满期待。

温泉小镇5月双重礼

温泉小镇位于历城区临港开发区，温泉路与祥和路交汇处东，地处“东拓北跨”交接处。临港开发区是城市战略发展的重要区域，正打造成“环渤海第一经济开发带”。毗邻本案，现有济青高速、青银高速、济南东绕城高速和济南国际机场；还有机场路、荷花路两条主干道和多条公交线路直通济南市区，交通十分便捷。

现1期规划建设12栋6层花园洋房，工程进度都已封顶。一层附带独家小院、顶层附带宽大露台，其他有独立入户花园。容积率1.39，绿化率

40%，低密度生态社区，三季有花、四季有景，把家安在自然里，打造舒适人居生活。户型面积40—102平米，设计精致合理、南北通透，超宽楼间距保证充分采光，并有5—10㎡的赠送面积。本案车库采用地下停车位，在保证绿化面积的同时又充分考虑了业主出行的安全，同时地下室的配比均是1:1。

5月期间，温泉小镇特推出双重大礼，第一现场看房，即有50%几率抽走Ipad2大奖；第二活动期间购房即可享受万元装修金（一居室房源不享受此优惠），1成首付，轻松置业。

综合考虑觅置业良机

最近一段时期刚需释放带来的成交“小阳春”给低迷数月的楼市打了一剂强心针。无论是中央的“三申五令”还是市场的实际走势都清晰地表明，刚需定是楼市未来一段时期内的主题。另一方面，大多数刚需购房者仍在持币观望，期盼着房价能有进一步下行的空间，同样是目前市场的一个显著特征。

两会期间，在温总理的系列讲话中，他多次强调进

一步抑制和打压投资投机性购房，保障刚性需求购房。在这种基调下，今年楼市的主线将主要围绕自住性需求和刚性需求释放展开。其次，房贷的一再放松给刚需购房者提供了实实在在的优惠。省城楼市虽然暂时未出现大面积大幅度折扣，但打折的苗头已经很明显，首套房贷的放松无疑大大帮助刚性需求的释放和入市。在这样的背景下，建议刚需可以寻觅时机，果断出手。

一般家庭买了一套房子后，普遍会住上比较长的时间，因此，购房时必须得有长远的目光。尤其要综合关注房屋的地段、配套、产品质量、物业服务等多种因素。不要将目光只盯在价格上，价格会随时波动，但是好的房子却是永久的稀缺品。而什么时候购置自己心仪的房屋，首先要看个人的消费情况，需要衡量自身的具体情况来决定是否到了买房的时候，是否能承担买房的

支出。确认不会因为买房而对日常生活造成过大的负担。其次，就市场而言，目前济南市场还是比较理性的，而且刚需客户正是占据目前市场的主力。购房者与开发商的博弈从来就是楼市永恒的话题，对于刚需族来说，与其持币观望等待抄底时机，还不如在市场利好的情况下尽早选择满足自身需求的产品。毕竟在任何行情下，好房子永远都是稀缺品。(楼市记者 杜壮)

记2012年重汽地产 团委五四表彰

为了弘扬“五四”精神，庆祝共青团成立90周年，激励公司青年更好地投身公司发展，在公司党委领导的带领下，重汽地产团委组织开展了2012年五四评优表彰活动。为丰富表彰活动内容，2012年5月5日，公司团组织团员青年赴重汽济南建设公司，种植苗木，绿化厂区，在植树活动同时对公司优秀青年员工进行表彰，并参观济南建设公司厂房，现场感受高品质门窗生产过程。

●撒播绿色，共建绿色厂区

上午7点30分，人员集合完毕，乘车驶向重汽地产济南建设公司。来到活动地点后，工作人员统一派发植树工具和树木，并引领进入厂区进行植树。植树现场呈现出一派热火朝天的景象，每个人都热情洋溢，亲手种下70多棵紫叶李，为厂区环境的美化做出应有的贡献，展现出了青年人的激昂热情。

●创先争优，“青年”精神走在时代的前列

为了更加深入贯彻集团公司二次创业伟大工程，体现重汽地产党委、团委对公司青年的关怀，激励公司青年员工继续创先争优，全力奋战，确保完成公司“品质管理年”的目标任务。在植树活动结束后，公司领导在活动现场对重汽地产优秀青年员工进行了表彰，公司党委领导宣读了表彰决定，为公司青年带来节日问候并提出了更高的要求。

公司党委邱书记传达了胡锦涛总书记在中国共产党青年团成立90周年大会上的讲话，指出：“青年的前进步伐从来都与时代的前进步伐紧密相连。与时代并肩前行，走在祖国和人民前进队伍的行列中，是青年成长发展、大有作为的前提条件。只有走在时代前列，广大青年才能成就远大抱负，中国青年运动才能为推动社会发展进步作出积极贡献。”

邱书记在讲话中向青年致以节日问候，祝贺公司团委获得济南市和集团公司团委授予的荣誉，要求大家再接再厉，积极响应集团公司质量效益号召，结合房地产公司品质管理年工作要求，立足岗位，以“奉献、敬业、诚信”为座右铭，树立发展信心，展青春激昂，创更优业绩。

●品质管理年，质量先行

颁奖活动结束后，工作人员带领大家参观重汽地产济南建设公司塑钢门窗厂房和展厅，听取讲解。重汽地产济南建设公司隶属重汽地产公司，其生产的塑钢门窗经与日本YKK公司合作，依照国际化专业标准进行生产，并打造出更为专业的国际化生产线，为重汽地产精品社区生产出更为坚固耐用的塑钢门窗，让重汽地产的住宅在细节上真正成为精品。

在表彰中，公司团委号召公司青年：在各自的岗位上继续发挥青年先锋作用，刻苦钻研，努力工作，提高责任意识，加强业务学习，注重工作品质，投身集团公司“二次创业”伟大工程和公司“品质管理年”，把青年的激情投入到工作中，不断开创新的业绩，为公司实现经营目标做出新的贡献。