

# 个人商铺投资需要注意什么

个人投资商铺同企业投资商铺两者区别很大,至少在十个方面需要特别注意。

## 注意一:土地性质

“住宅”是专供居住的房屋,“商用房”(全称是商业服务用房)则是从事商业和为居民生活服务所用的房屋,两者至少在三个方面发生变更。从土地管理角度看“居改非”已经改变了土地用途,即把“居住用地”改变为“商业用地”;从规划角度看,其内涵已被变更为《建设工程规划许可证》中的各项规定;从房屋使用功能角度看,房屋用途具有了经营功能。

《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第18条曾经规定:“土地使用者需要改变土地使用权出让合同规定的土地用途的,应当征得出让方同意并经土地管理部门和城市规划部门批准,依照本章的有关规定重新签订土地使用权出让合同,调整土地使用权出让金,并办理登记”。

可以看出,所投资的“商铺”如果原来是居住用地的话,以后会有麻烦。

## 注意二:周边规划

从宏观角度看,整个城市如果推出新一轮规划纲要的话,所投资的商铺未来肯定受到新一轮规划的影响。譬如上海市西部地区崛起虹桥交通枢纽工程,表明整个上海同长三角形成一个三小时车程的“都市圈”,未来这里将吸引大量人流、物流、信息流和资金流。这就使上海市西部地区凸现商业地产投资机遇。从微观角度看,一旦所投资的商铺周边规划新建的轨道交通线,可以肯定该商铺有着上升的价值。

## 注意三:相关权益

所谓商铺权益主要包括两个内容,一是房屋产权,二是其他相关权益。前者只要有产证就可以证明,而后者涉及的内容有很多。譬如二手商铺原来是否有租客,该租客同房东之间有何协议、商铺室内装修部分如何处理等等,这里都会涉及到投资客的“权益”。

大家知道,二手商铺原有租客有“优先购买权”,所以投资客在买房前一定要了解租客同房东原来签订的协议内容。如果租客放弃“优先购买权”,房东也必须出示有关书面证据。至于原有的装修、设备等问题,投资客也要问清楚其中的权益范围,以免买下后发生赔偿等麻烦事情。

## 注意四:商铺面积

商铺根据地段和楼层的不同,其价值同面积大小成正比。但从个人投资经营及自身风险角度考虑,商铺面积一般在50至100平方米为宜。

类似面积商铺有市场层面广、出租容易、经营灵活、租金较高、前期投资较小、投资风险较低等优势,如小饮食业、店、便利店、咖啡店、花铺、茶吧、药店等等,面积都不需要过大。选择商铺面积主要注意两点,繁华闹市地段商铺因地价较高,投资时尽量注意减小单个门面面积,目标是提高商铺的单位面积价值;若是二层以上的商铺,尽量选择开放式和多通道布局的商铺,以便让顾客方便驻足和流动。

## 注意五:用途结构

商铺内部结构状况对个人投资客大有讲究,特别考虑投资商铺做餐饮业时,绝不能回避这一点。

要注意许多住宅小区底楼店铺是不允许搞餐饮业的,哪怕沿街也不行。投资商铺前一定要了解是否有厨房和卫生设施,可否做餐饮行业等。商铺内在结构和尺寸也大有讲究,譬如层高是多少、能否加装夹层(或者送夹层)等。底层商铺层高若在5米以上,投资客可以自己加装夹层。一层用于经营,二层用于居住或小型办公室,这是最理想的商铺了。

要注意商铺结构和模式不能零乱,户型结构合理、有效使用面积高,这类商铺一来便于经营;二来物业公司也方便管理,商铺价值也就相应提高了。

## 注意六:设备装修

购买商铺时有必要关心室内的装修和设备等情况,尤其对房屋的装饰要有详细的约定。

一般情况下二手商铺都是经过装修的,有的还带有各种设备。双方签订买卖合同时最好另外单独订立一个附件,即《房屋设备装修装饰清单》。列出这些设备和装修费用等情况,譬如是否包括在房屋总价内,折价的话可折多少等,以免日后同原房东以及周边邻居发生矛盾。

## 注意七:理清税费

商铺买卖需要缴纳税费,个人投资客一定要厘清这些税费。因为,这些



费用所占房价的比例很高。主要有营业税、契税、印花税、土地增值税、个人所得税等,具体都要在协议中讲清楚。有人建议,如果是某企业出售的商铺,有的可以采用股权转让形式进行投资。据说,这样可以合理规避部分税费。

## 注意八:抵押贷款

投资商铺时若考虑办理抵押贷款,必须了解房地产抵押贷款方面的有关知识。

目前,银行对商铺贷款审核比较严格,最低面积标准定为50平方米,最低总价定为40万元,贷款成数大都为5成。而对于那些临街具有独立产权的商铺以及分割型商铺,抵押贷款审批更为严格。因为这些商铺可能涉及到今后规划动迁或邻居产权纠纷等难题。

商铺抵押贷款前投资客必须到银行进行估价,所估价格通常由商业银行委托评估公司拟定。所估价格一般不会超过评估价,商铺的实际抵押贷款成数也就低于5成。

## 注意九:回报时间

商铺投资讲究的是长期回报,从目前国内外大型商业地产开发经验来看,一个优质商铺所获得的长期租金收益远远高于初始投入。

对于商铺投资来说,“地段、地段,还是地段”这句“名言”仍然适用。而且,商铺投入同回报通常也是成正比的,但也有特例。譬如一些城乡结合部

的商铺,刚建成是冷落的。但是,随着城市化进程的加速,区域市场从无到有,从小到大。包括区域人口的增加、居住社区的出现、道路开通、公共设施兴建等,房价或铺价都会水涨船高,促使商铺投资升值。当然,不是人人都能看准这种“潜力铺”的,主要还是要耐得住寂寞。

如果投资那些大型商业地产项目中的商铺,开发商的素质包括其实力、能力、诚信度、专业度和知名度等等值得关注,这同商铺投资回报是密切相关的。因为这涉及到开发商未来对该商铺的市场培育以及统一经营管理等问题。

## 注意十:市场因素

市场因素对商铺的影响是至关重要的,这里包括宏观、中观以及微观等各种因素。有些是能够预见并掌控的,但有些却是难以预料的,这就要看投资客本人的综合素质了。

上海的商铺市场自2001年兴起已有7年之久,商铺市场正在逐步走向成熟。不过也有高低快慢区分,如“黄金”旺铺往往无价无市,包括淮海中路、南京东路、豫园、徐家汇等黄金地段;而偏冷地段商铺却是一铺难销,经营面临较大困难。

建议近期注意以下几类商铺:商场底铺、商业街、专业市场、批发市场等类型的商铺,而购物中心、商场等产权式商铺投资客大都都没有赚到钱。这里涉及的问题十分复杂,需要请教有经验或者得到过教训的投资客,他们是你投资商铺真正的“老师”。

# 购买商品房的时应该注意哪些

买房子是关系到一个家庭今后生活质量的重要关键问题,所以买房子最好要多花点心思在上面,一次置业,一生幸福,如果买到不适合自己家庭的房子给今后生活将带来莫大的麻烦,在购买商品房时必须谨慎,以下是买房时所要注意的事项,希望能给广大购房者带来些帮助。

商品房销售包括两种类型:现房销售和期房销售。目前市场上销售的大部分是期房,根据国家有关规定,在购房时卖方应出示承建该项目的“五证”、“两书”。“五证”即《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《国有土地使用证》和《商品房销售(预售)许可证》;“两书”即开发商向住户出具的《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》及相应的包修、包退、包赔条款。

商品房预售许可证应当载明下列

内容:(一)房地产开发企业名称;(二)预售许可证编号;(三)预售商品房的性质、坐落位置、幢号或者楼层、面积;(四)发证机关和发证日期。同时,买房人还要注意查看该证的真伪。

按照《转让管理办法》规定,房地产开发企业发布商品房预售广告,应当在广告中明示房地产开发企业的名称、商品房坐落位置,同时要明示商品房预售许可证编号。

消费者在签订商品房销售合同时应该注意:1、争取一步到位直接签订合同,不要交定金,也不要签订认购书等。2、合同文本尽量采用国家推荐使用的示范文本。3、签订尽可能详细的补充协议,在合同或补充协议中应明确界定履行期限和违约责任、违约赔偿等。

在购买商品房过程中,要注意加强风险意识和维权意识。特别提示以下内容:1、不轻信口头宣传和承诺。2、



查验商品房项目的建设手续。3、查验房地产开发企业是否具备销售房屋的主体资格。4、审慎购买“乡产权”(又称小产权房)。5、购买商品房的签订协议

后,应积极督促开发企业到房地产行政主管部门办理合同备案;购房者可直接到房地产行政主管部门办理预告登记。