



位于好地段的商铺平日里也不缺来往人群。 摄影/尹成立

省城核心旺铺受投资者青睐

楼市观察

包租时代

限购令实施两年多，商品房的价格依旧悠闲地漫步于上升的山坡。“刚需购房者的悲哀”，“调控挤走投资者”，“房产税是否会实施”等字眼不仅让普通购房者叹气观望，也让投资者颇感无奈。再加上股市低迷，黄金市场又全看华尔街大鳄，还有哪条渠道，能让有点余钱的人们，实现财富的保值？

早在去年，SOHO中国的“新闻发言人”潘石屹，就曾在微博上说道：经过反复的分析、测算，我们公司做了一个重大决定，告别散售，持有北京、上海有价值的物业。而在今年，保利地产、龙湖集团等一线品牌房企，也发布了计划增持商业地产的消息。

这意味着什么？

如今，不在限购范围内的写字楼、商铺，俨然已成为大地产商们争夺的热点。而紧紧盯着住宅市场的投资者们，也不妨转过身去，好好研究商铺、写字楼。倘若富裕如你，仍每天转悠于商品房售楼处，那么你便在住宅的时代里纠结了太久。在这个物质飞涨的时代，当一个“包租婆”或“包租公”，远比炒房或进入金融市场炒期货、买黄金更为保险。

随着国内租金市场的日益稳定，全国大部分城市包括济南，写字楼、商铺的投资回报率一般高达7%-8%，很多在15到20年即可回本。7月1日，高度达300米的绿地中心封顶，济南写字楼又迈进了一个全新时代，并引领了20多家世界500强企业的正式入驻，让写字楼的价值再次凸显。而卓越时代广场、保利中心、恒大雅苑等沿街商铺也一度造就了热销抢购的场面。由此可见，拥有成熟商业配套和便捷交通条件的写字楼、商铺产品，并不愁卖。

又该如何抢占这些投资前景优渥的写字楼、商铺呢？

聪明如你，眼光不可不独到，思虑不可不长远。好的商铺必能经得起地段、配套、物业、价格甚至经营理念等多项因素的重重考验，当然，你偶尔还得有足够的耐心，熬得过一段时期“养铺期”、“养楼期”，到最后，资产才能成为一支绽放的摇钱树，你也才能舒舒服服地享受它盛开的芳香。

总归来说，哪怕现在没有进入真正商业地产的时代，却也处在时代的前奏曲中，如果你有足够的勇气与眼光，还有足够富余的财产，可以和地产大鳄们一起，提前走进商业地产的世界，静静等待，华丽转身为“包租人”的那一天。

(楼市记者 韦超婷)

好商铺

带来好财运

几年前，王艳在浆水泉路买了一套60平米的社区沿街底商，单价2.5万元一平米，总房款150万元。前年年底，她把铺子租给了一户私营业主，合同签的三年期，第一年房租6万元，第二年上涨10%后为6.6万元，第三年在6万原基础上，上涨20%后为7.2万元。

铺子租出去以后，由于是销售日常用品，租户的生意一直非常火爆。王女士算了一笔账，按照第一年的租金基数6万的基础上，每年增长10%即6000元，15年就可收回153万元，超过投入的成本，而商铺的使用年限为40年。

从资金回报率来看，第一年的租金回报率为4%，但是由于具有投资性，回报率每年在增长，第二年为4.4%，第三年为4.8%，第四年为5.2%。

王女士是幸运的，买到了一

俗语称：盛世古董，乱世黄金。中国人自古就总结出一套顺应世态发展的投资方式。若是手里有点闲钱，总想找个渠道使财产增值。从房产投资的角度来说，很多人认为投资住宅不如写字楼，写字楼不如商铺。而几乎所有投资商铺的人，都会不约而同地提到投资商铺的一个政策性利好：不限购，不限贷。这对商铺的投资者来说确实是一件好事，只要资金充足就可以投资，不用考虑政策的限制。

套好位置的好铺子，出租比较顺利，起步的投资回报率为4%，也不错，最主要的是铺子的成长性较好，租金会不断上涨。

投资失败案例 屡见不鲜

而王艳的同学杨建，投资则不怎么顺利。他先是在市区买了一套小铺子，后来因为商业运营不顺利，成了死铺。近日，他又在东边预定了一套50多平米的铺

子，单价2万多一平，总价大约120万左右。

在预付了定金以后，杨先生吸取了上次投资失败的经验和教训，找了几个从事铺子投资的专家和从事该行业工作的专业人士。大家一致认为，该铺子属于半内街半外街，风险较大。由于区域整体还没发展起来，加上社区人口偏少，又是半内街铺子，建议宁可不要定金也要放弃该铺子。

大家在铺子的选择上，意见比较一致的是，“宁可错过不可走

错”，毕竟商铺运营不善的比比皆是，尤其是大型综合性商业，与之相比社区商业风险较小。

部分商铺

受投资者青睐

近两年，随着社会闲散资金的增加，以及一些商铺投资经典案例的影响，一些商业地产项目或者社区底商受到了投资者的喜爱。

上月，丁豪广场地下一层的超市外商铺开盘，当天销售近3个亿。而同样位于高新区的银丰联荷广场，依靠灵活的经营模式，吸引了广大投资者的目光。

除了一些商业综合体项目，一些住宅项目的社区底商，因为投资少、易出租、回报稳定，受到了投资者的欢迎。以中海国际社区为例，目前其一些四五十平米的小型社区铺已经销售一空，据悉目前只剩一些100平米左右的大商铺。

(楼市记者 刘万新)

投资指南

选择好商铺 打造黄金屋

济南现阶段的商业地产主要包括写字楼、综合商场、酒店式公寓三大类，但是投资回报率比较高的还是商铺。商铺投资，不可能“一蹴而就”，很快就收回投资，因此要根据商铺的投资特性进行中长期投资，多方考察，才能享受到商铺的投资回报。



商铺不像住宅，它的每一个细节都决定投资的成败。

了解商铺的“前世今生”

投资商铺之前，要先了解一下商铺所属地近几年内的城市发展规划，考察商铺的具体位置特性。好商铺都有些共同特性，即交通便利、适用行业广泛、所处位置客流量大、人气旺。因此，一些商业楼的底层或地下层、低层商铺是好选择，投资的回报率也比较大。

如果投资财力有限，更适合选择楼盘的底层街铺。街铺可控制性与自主性都很强，受其它因素的影响较小。投资者可以根据商铺的价值变化规律，进行适当的调整，比如自己经营，或者出租，从而使得投资收益最大化。

全面掌握市场行情

一个店面值多少钱，是由它的租金水平所决定的。在购买之前，要对该地段商铺现在及未来几年的租金水平有所了解，才能计算其现在的价格是否合理。投资者还必须考虑到今后拟引进的行业能承受的租金水平，以此决定商铺的规模大小。

如果商铺位于繁华地段，今后入驻的可能都是一些规模较大的商家，在这种地方，面积较大的商铺比较受欢迎；如果商铺位于社区内，今后引进的可能主要是为满足居民基本生活需求的行业，这种行业需要的商铺的面积大小和能承受的租金都是有限

的，因此在社区里购买小型的商铺比较合适。现在济南社区都有底商，例如恒大雅苑、丰奥华府、卓越时代广场等楼盘。

计划投资 学会养铺

一般在即将交付使用的小区周围，适合经营建筑装饰材料、房地产中介门店。在已形成居住规模的小区周围，适合经营餐饮、休闲娱乐业等。这些行业对商铺租金的承付能力，也是投资商铺所要考察的重要指标。

例如投资者章先生就有一套成功投资商铺的“生意经”。他购买了一间社区配套街铺之后，将其分为三个阶段向外租赁，结果使得商铺的租金逐年上升，还间接地提升了商铺价格。在居住区刚建成的两年里，他选择引进经营装潢、五金、电器或建材等业种。两年以后，家居装饰进入尾声，小区入住率达到一定水平，但尚未达到高峰。这时他引进便利店，因为此时的便利业态最适合社区内服务需求，其提供的服务最有价值，租金向上提高，超过建材装潢行业的租金水平，商铺的使用价值会得到体现，市场价格会开始向上攀升。

专业人士认为，在商铺周边商业状况稳定的前提下，租金将平稳上升，升到最高点后就呈直线发展；商铺的售价一般是从开售后就呈坡度攀升，等升到最高点后，同租金一样是直线发展。

(楼市记者 刘亚伟)