

烟台商业地产投资浅析



万象城临街商铺

商业地产就是非居住而是可经营、持续产生租金收益的房地产,广义来讲小公寓、办公室、厂房、商铺甚至有些不去住的别墅(因升值带来的总价持续上升)都是商业地产。人们在积累财富后会自然有投资需求,商业地产投资只是投资方式之一。如果有足够可靠的投资渠道和不高的利率要求,作为称职的置业投资顾问,应该先劝阻投资商业地产。

因为商业地产和持续涨价的住宅地产是两回事,两者的价值构成完全不同,虽然看上去都是房子。商业地产不论种类,价值产生是因为持续的租

金收益,持续产生甚至增加的收益是因为经营获利,而经营获利要依靠租户的运营管理、物业本身的软硬件维护以及最关键的市场和政府的大势作用。

牢记这一基本道理才能冷静分析,烟台南大街的地段是最重要因素吗?地段好意味着客流量高,但如果卖的货不对或者价格偏高,客户不买单就会经营不好,难以维持持续的租金收益。比如银都财富中心的银座西服打8.5折,但莱山区银座同款西服可以打6折,那再好的地块也不会有理想的经营获利;商圈是重要因素吗?未来

烟台最大商圈预计将诞生在佳世客-烟大商圈,清泉路从西到东依次是烟大新农贸市场、新世界百货、祥隆万象城步行街、烟大新市场改造和华润万象城,周边街铺环绕,摆地摊据说都要每天交钱,但在这样大而全商圈投资商铺,首要问题是租户在哪里?目前已开业的世茂广场、阳光100顶层基本都是空铺,没有足够租户填满大商业空间,租金收益从何而来?

对个人而言,笔者认为烟台最大的商业投资机会在三站市场改造和城中村里的一条街,其实商业地产投资规律表明越是低端的批发市场、专业

市场越容易实现稳定租金收益,越是高端的甲级写字楼和高端商场,越是存在投资风险,养商的市场培育期越长。三站市场改造后各类商品市场将会进一步分化,各类租户和客户具有稳定性,城中村里的一条街是周边大量常住户的每天必到消费场所,租金收益可持续,商铺才有真正的价值。

比起地段、商圈、知名物业管理公司等噱头,不如真的问问买东西的老百姓,大家公认的口啤,才是真正的商业地产价值所在。但是有心投资商业地产的人,愿意去乱哄哄的小市场和城中村里淘金的淘金铺吗? (本报综合)

热点 城市动态

北京: 郊区地市升温带火楼市 六环项目入市价格开始上涨

郊区地市的升温成为今年8月京城土地市场的一道风景线,个别区域已经出现了面粉贵过面包的现象。截止到8月27日,北京8月共计有12宗经营性用地出让,包括8日顺义新城2地块,14日大兴亦庄、房山良乡、通州台湖镇4地块,22日怀柔、房山3地块,拿地房企涉及绿地、万科、融创与葛洲坝联合体、万年基业等大中型房企。郊区地市的火热已然让一些项目加快入市,进而将六环区域的房价进一步拉升。

南京: 国企全面退出 一般商品房地产领域

9月1日消息,南京市近日下发《关于市、区属国有独资、控股(参股)企业从一般商品房地产领域退出的实施意见》的文件,要求市、区属国有独资、控股(参股)企业从一般商品房地产领域(除从事保障房、科技文化地产外)退出,以推动国有经济的战略性调整,充分发挥国有资本的基础支撑、战略引导以及公共服务功能。上述文件要求,18家市属国有全资及控股房地产企业、15项市属国有参股房地产企业股权须于2013年底前完成退出工作。南京市政府有关负责人介绍,此次国资退出一般商品房开发领域工作,将通过关闭清算、股权转让、业务转型和划转安居集团四种方式退出。

广州: 8月楼市过山车 成交均价持续走低

在“金九银十”到来之前,8月份的广州(楼盘)楼市依然有点冷。成交均价在第一周创下全市均价历史新高之后持续走低,甚至连续三周创两年来新低。从每周的成交量来看,广州8月份的楼市可谓坐上了“过山车”。7月29日至8月4日,广州楼市成交量为1393套;第二周突然变脸,成交量跌至922套,环比下降34%,创今年以来除春节前后两周外新低;第三周的成交量回升至1062套;到第四周又猛增至2094套,环比涨幅高达97%。不过,第四周的广州楼市中心和近郊楼市呈现截然相反的成交情况,中心区反常零成交,而近郊成交量突破2000套。中心六区零成交,创近几年中心区成交新纪录。

上海 周成交近30万方 创半年新高

上海搜房数据监控中心统计,上周(8.26-9.1)上海市商品住宅市场共计成交2231套,环比前周(8.19-8.25)大涨33.0%,较去年同期也上升了25.6%;成交面积总计27.7万平方米,较前周飙升达37.1%,同比同样有着30.0%的涨幅;在成交价格方面,上周商品住宅成交均价23462元/平,较前周基本持平,微涨0.3%,较去年同期则大幅上扬达10.0%。

记者帮办

《记者帮办》栏目旨在和市民朋友一起探寻关于烟台房产方面的疑难杂症,解答市民心中疑惑。如果您也有这方面的疑问,请拿起手中的电话,拨打记者热线:0535-8459745,我们将竭诚为您服务。

1、市民李女士来电:近期打算在福山买房,看中了福利莱房地产开发有限公司开发的万合城的房子二期16号楼,能否帮忙问一下该房屋是否五证一书齐全?福山区房管局:该房屋已经获得预售许可证。

福利莱房地产开发有限公司:五证一书已有。

2、市民赵女士留言:我们住在锦绣新天地小区,住进来都大半年了天然气还没有通上,我们最起码的生活设施何时能够满足?

烟台市住房和城乡建设局:首先对您等待这么久表示歉意,新天地燃气近期即会开通,届时将会在小区内张贴公告等形式第一时间通知各位业主。

3、市民马先生来电:中正山庄去年5月交房以来,经常突然停水停电,路面和树木今年才刚硬化好。交了物业费可是,楼梯从来没人打扫,单元门连电都不通筒直形同虚设,物业费却从交房就一直按照0.7元收取。

真怀疑这样的物业公司是怎么审批下来的?

烟台市住房和城乡建设局:关于您反映的问题,请您详细提供该小区物业公司的名称或向6905373投诉。

4、市民王先生来电:福山澳城苑,强制收取住宅专项维修基金,福山房管局已经明确答复,禁止他们收取,我们已经到房管局去投诉2次了,可是他们仍在收,难道房管局连这点也管不了。

福山区沟通过请向福山区住房和城乡建设局反映,咨询电话:6999672

5、市民张先生来电:我名下的房子交付以后,由于种种原因没有入住。空置时间在一年以上。请问,物业费的收缴标准和立即入住后的完全一样吗?还是可以按照一定的比例缴纳?

烟台市住房和城乡建设局:《山东省物业管理条例》第七十一条已竣工尚未出售或者尚未交付的物业,物业服务费由建设单位承担。已交付的物业,物业服务费由业主承担,建设单位与业主另有约定的除外。物业交付后长期空置的,其物业服务费收费标准应当在物业服务合同中约定。

根据以上规定,空置房物业费的缴纳以合同约定为准。

烟台市普通住宅小区的等级划分及住宅物业服务收费标准(附图)

根据市住房和城乡建设局、市物价局发布的《烟台市普通住宅物业服务等级标准》规定,烟台市普通住宅小区按物业服务等级划分为一级、二级、三级、四级、五级,其中一级为最低等级,五级为最高等级。物业服务收费拟按照等级征收,等级越高,服务标准越高,对应的物业服务收费标准也越高。一级至五级的基准价格(含电梯)从0.75元/平方米到1.85元/平方米不等,最高可上浮20%后为0.9/平方米到2.22元/平方米。电梯起始层的住户按收费标准的90%收费。

有电梯的一级小区每平方米每月0.75元,无电梯的每平方米每月0.35元,而最高五级小区有电梯的每平方米每月1.85元,无电梯的每平方米每月1.45元。

前期物业管理住宅区,因开发建设单位分期开发、分批交付使用的原因,造成小区配套设施和绿化环境等未能达到购房合同约定标准的,物业服务费视小区配套设施和绿化环境情况,在物业服务收费标准70%内。

此外,房屋交付后空置一年以上或未出售的房屋,



本期帮办记者 路艳