

# 投资商铺成熟片区受热捧



南大街临街商铺

专刊记者 夏超

不论是在一手市场还是二手市场,投资住宅、商铺、写字楼等,都比皆是。众多投资者青睐商用房地产的主要原因是其长期、稳定的租金收入。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。业内人士指出,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,慎重之。

调查:

成熟片区商铺很抢手

记者了解到,虽然烟台成熟商圈的铺位几乎没有增多,但最近随着万达、中粮以及红星美凯龙等项目的商铺入市,烟台的商铺投资客多了一些新选择。售价在10000-50000元/平方米不等。

据成交数据统计,近期客户租用的商铺面积大多集中在60-160平方米之间,租用商家以小本经营为主,在选择铺位的时候会尤其关注入住率较高、综合素质较佳楼盘附近的铺位。

据了解,烟台目前商铺市场还有个特点,就是商业项目的商铺不卖或者只是出售小份额的商铺。如第一大道商铺,是采用只租不卖的方式,发展商从做好经营的角度考虑,对商

业发展也是有利的,但同时也造成了目前烟台商铺可选择性不多的局面。

有业内人士分析指出,市民青睐商业地产不仅仅是考虑其投资回报率,升值空间以及抗通胀能力。投资渠道过窄,闲余资金流向单一也是原因之一,住宅市场暂时受限、股市低迷;银行利息不被看好;投资黄金、买保险、做生意更是充满风险,作为投资者,当然会选择一个最熟悉、最保险、最稳定的投资渠道,毋庸置疑地,商业地产就成为他们的首选。

分析:

新一代综合体受热捧

记者调查发现,新一代商

业综合体以及成熟社区商铺受到消费者热捧。

烟台不少地段的商圈相对成熟,如果铺位价格适中,回报率相比芝罘区更有优势,投资客当然更倾向去那买铺,至少不用花力气培育商圈,承担的运营风险也会小一点。烟台大学周围的商铺抢手程度绝不亚于芝罘区。

业内人士表示,由于烟台商铺租赁市场仍处于发展阶段,商家出于经营成本考虑对租金的承受度有限,因此近期租赁市场成交的商铺租值基本与市场价持平,租金走势保持稳定。烟台一些成熟楼盘附近的铺位,租金相对来说比较稳定,受商家关注度也较高。

商铺引荐

## 烟台万达广场

烟台万达广场项目位于西南河路与建昌南街交汇处,整个项目由城市步行街、5A甲级写字楼、精装SOHO、城市豪宅、国际购物中心、超五星级酒店、城市广场等组合业态构成,是集购物、餐饮、文化、娱乐、休闲、商务、居住等多功能于一体的、功能配套最新最齐全的城市综合体。

烟台万达广场规划了约24万平方米的集中式大型商业中心,其中涵盖了百货、IMAX影城、大歌星KTV、大型超市、游乐场、餐饮、家电卖场等多种商业元素,真正实现烟台一站式消费、体验式消费、全龄层消费的主流商业平台。在重新定位烟台芝罘区域价值、提升烟台芝罘中心商业区地位的同时,也将给烟台带来精彩的24小时不夜生活。

## 五洲国际工业博览城

五洲国际工业博览城是由中国商业地产十强企业、中国专业市场最佳运营商——香港五洲国际集团斥30亿巨资投资开发,集专业市场、展销中心、星级酒店、甲级写字楼、办公公寓、购物中心和高档住宅于一体的大型商贸综合体。

项目位于烟台西核心区域——福山区奇泉路与凤凰山路交汇处(北临万科假日风景,南靠福山大集)距烟台客运西站、同三高速(G15)福山出入口不足1公里,同时临近荣乌高速(G18),物流条件优越。项目占地300亩,总建筑面积约60万平方米,街铺为独立产权式商铺,铺铺临街,店店靠路;开间3.6米,进深8—9米,为框架结构,可自由组合;一层层高6米,二层3.6米,买二得三,物超所值。项目集产品交易、国际展览、仓储物流、金融服务、电子商务、品牌推广、中央商务、运营管理、休闲购物、生活配套等10大功能于一体,全面领先市场。

## 龙湖地产时代星河

龙湖·时代星河依托龙湖·葡醍海湾两湾三岛的庞大体量与丰富功能,以千亿级资金投入为支持,以龙湖集团全球750余家高端战略合作品牌商家为资源背景,凭借龙湖地产商业13年雄厚的运营实力,打造全家庭型一站式高端购物体验。

伴随着龙湖地产等房企的进驻,烟台东部地崛起已经悄然而至,被称为“烟台商业新中心、东部商圈核心引擎、烟台家庭生活新标杆”的龙湖地产时代星河是龙湖集团的又一商业力作,吸引了众多商家眼球,除了振华、名门润秀、杰克西餐厅、琉璃时光、梅赛德斯奔驰、肯德基、科勒等烟台知名品牌代表参加招商推荐会。

## 中粮·大悦城

大悦城是中粮首个临海的购物中心项目,一线的海景资源,使项目带有与生俱来的优势。建成后的烟台大悦城将拥有全海景飞天梯,主题空中花园“爱悦湾”,内装元素全部来自海洋灵感,为购物休闲平添了浪漫情怀。

在建的中粮·烟台大悦城项目,分A1、A2两个地块。A1地块主要建设烟台大悦城购物中心,包括地下三层和地上六层,局部七层。占地约4万平米,总建筑面积22万平米,地下9万平米,地上13万平米。中粮烟台大悦城是区位优势首个定位于年轻人及新型家庭的购物中心,大幅提高港城潮人的生活理念。

编辑:路艳 美编/组版:孙雪娇

地产锐评

# 全面了解商铺 做好投资“功课”

专刊见习记者 何翔

随着物价的不断上涨,单靠银行利息已经不能满足市民的理财需求,大部分人转而投资房地产,而比起居住型房产的投资,投资客们大多把目光瞄向了收益型房产,即商铺。商铺是固定资产,所以风险较低,而其可经营性又带来了比普通房产更高的收益,因此,商铺确实是投资的一个好选择。然而,投资也讲究一个“兵马未动,粮草先行”,做好准备工作尤为重要,本期记者将带您了解选购商铺应注意的各项事宜,为商铺的选购做好准备工作。

## 了解分类,因地制宜

要想选购好商铺,最先要了解的的就是商铺的种类,根据不同的投资需求选择不同类型的商铺,才能获得更大的效益。商铺主要分为:大型商业中心、临街商铺、专业市场和社区商铺四类。每种商铺都有各自的特点,一般而言,临街商铺和社区商铺风险较小,这二者售价不高,收益方面临街商铺主要看人流量而社区商铺主要看小区入住率以及周边商业网点发达与否,两者均是出租和经营比较正常,收益较为平稳,

一般可获得稳定收入;而大型商业中心和专业市场的风险性较高,商铺的价值随着商业中心和专业市场的价值波动,投资这类商铺则要考察地段价值和商家的诚信度等方面,需要具有一定专业眼光。专业人士表示,个人投资宜选择临街商铺或社区商铺,投入相对较少且收益平稳,是一个不错的个人投资选择。

## 投资回报率的计算

购买商铺的目的,基本上是用投资,因此,购买前计算好投资回报率十分重要,那么如何初步测算投资回报率呢?回报率多少才值得购买呢?

投资回报率的算法:单位面积的租金除以单位面积购买的价格,最后乘以12个月,得出的结果即为年回报率。

值得购买的区间:如年回报率能达到8%-10%之间,该商铺即值得投资,否则不值。而高于10%的年回报率,自然最佳。

同时市场租金的调查要全面,不能想当然,商铺周边铺位月租金可租到每平方米多少钱,一般而言,同区域的商铺差别不会太大,区别只在于临街的铺位与大堂内的不



资料片

能相类比,因临街的比大堂内的贵,一楼比二楼贵。尤其单边铺位最贵,其月租金比中间的高,售价也会高出一筹,只因单边铺位占据的是“把头”地位,其在广告店面、广告牌方面占据极大优势。

## 注意风险,谨慎投资

投资就有风险,因此在投资前一定要做好风险评估及各方面的准备。在决定投资商铺之前,首先应去国土部门了解你准备投资的商铺所在区域市政规划方面的内容,如该商铺周边是否要建

天桥、人行道与车行道之间是否要建围栏、路面是否拓宽等。像天桥的建立,对于两边的商铺而言,就容易“破局”,这是投资商铺时的“大忌”。如果从发展商处购买商铺,事先必须调查清对方的实力,以及该商铺有没有预售许可证;严格界定实用面积及建筑面积,避免实际使用面积缩水。如果是投资购买二手商铺,除要了解所在区域市政规划外,还必须考查其所剩年限,因所剩年限势必涉及到空置期,做好功课从而可以有一定的心理准备。