

周边商铺40年才能回本,不少商铺一直闲置

泉城路散售商铺“钱”景难测

在餐饮行业掘得第一桶金的周林,6年前从县西巷泉乐坊商业街购买了一套115平米的商铺,“本来以为栽下了一棵‘摇钱树’”,周先生调侃的告诉记者。“现实与之前的理想差距遥远,4万5千多一平米的铺子,总价520多万,目前年租金13万。收回成本得40年,这次投资是我最失败的一次”。

“不过我的铺子情况算是比较好的,很多业主买了以后,商铺就一直闲置,等于资金都沉淀在上面了,没有任何收益”,周林说。

投300万年租6万

散售商业运营成老大难

记者来到位于泉城路北侧的县西巷,现场看到,目前泉乐坊商业街经营比较凌乱,主要经营服装、餐饮、饰品和婚纱摄影等。从事服装生意的王茜告诉记者,目前泉乐坊商业街空置率大约在五成左右。其中一层铺有五六十家,空置铺大约有二三十家。

王女士告诉记者,泉乐坊商业街多年来商业氛围一直不好,多数经营者生意不太好做,商铺每半年或者一年就会换一拨业主,“这也造成了铺子不好出租,空置率居高不下,即使出租房东的租金也涨不上去。”

记者联系到了王女士的房东吴云先生,他告诉记者,“自己的铺子59平米,现在年租金只有6万元,按照目前的租金,收回成本遥遥无期。”

吴先生表示,“当初开发商把商业街的铺子出售以后,没再统一进行招商管理运营,导致该商业街商业缺乏人气,尤其是进入冬季后,基本上少有顾客光临,不少门店的营业额经常为0”。

从事商业地产研究的刘明告诉记者,“商业地产如果想成功,必须统一运营,恒隆广场、和谐广场、中海环宇城等几



▲中心区商业因价格高企,投资回报率并不乐观

个商业综合体做的比较成功,除了这些公司大都有成功的经验外,主要还是依靠统一的招商、宣传和管理。

今年9月底,济南南部中海环宇城开业,如今开业近2个月,记者再次来到中海环宇城。从事餐饮的李丽告诉记者,自己的铺位18个平米,首月营业额就突破了10万,去掉房租、材料费、人工费和水电等,利润超过了50%。

而开业多年的万达广场,餐饮做的非常成功。肖明在万达开了一个小零食店,“从开业以来,基本上每月营业额很少低于6万。”

泉城路世茂推散售模式

投资回报存风险

限购政策出台后,不少投资者将目光投向商业地产,其中不乏像周林这样的人,出手时干脆,无回报时后悔。

据了解,除了泉乐坊商业街等项目采取散售模式外,其南侧的世茂国际广场目前在推街区式商业也采用了散售模式。

记者来到项目销售处,一位销售人员告诉记者,目前在售商铺价格大约在7万到8万,面积为40到1000平米。他指给记者,一套100平米左右的商铺大约850万,“我们这里最小的40平米铺,总价也

需要300万。

对于该商铺的投资回报,周林算了一笔账:“世茂国际广场在售街区式商业和泉乐坊商业街的零售模式一致,而且同处泉城路商圈,整体气候一致,按照目前世茂价格,100平米铺子需要850万左右,参照目前该区域的租金水平,20万就是一个门槛,这样也需要40多年才能回本,考虑到租金递增,至少需要20年。”

对于记者的投资回报质疑,世茂国际广场的销售顾问不以为然,“投资都是有风险的,没有风险的投资也轮不上我们啊”。

刘明表示,“商业街不同于社区底商,风险较大。一旦散售后没有统一运营管理,很可能经营不起来,就会带来大量商铺空置,相比于低收益风险更大。目前来看,全国上下都不例外,包括潘石屹的SOHO中国”。

他告诉记者,“随着城市扩容,人口外流,城市区域中心逐渐增多,像洪家楼商圈、高新区商圈、和谐广场商圈、经四路商圈等区域中心,分散了越来越多的人流和购买力,从某种程度上来说,泉城路的影响力和商业会越来越被弱化,中心商业的价格高企,还是存在巨大的投资风险。”

(楼市记者)

重汽翡翠外滩隆重上演“年末抢滩大作战”

11月,随着初冬的到来,为回馈泉城业主对外滩项目的厚爱,重汽翡翠外滩推出“年末抢滩大作战”活动,交1万抵2.5万,购房就送iPhone5S。

买房子,还要上名校。重汽翡翠外滩社区内历城六中早已封顶,预计明年9月份即将开学。历城六中作为济南市

义务教育阶段的名校,拥有优质的教育资源和优秀的师资力量,为济南市十八所新课程改革试验先进学校之一,现承担着“Z+Z”教育信息技术应用于数学教学改革研究等国家级教研课题三项。外滩业主可享受优先入学权,让孩子在社区里上学,从而放心无忧。

此次活动,只要购房就送iPhone5S。与时代同步,向往高新科技是一种年轻态。从普通的手机到智能手机,这是人类科技进步的见证。重汽翡翠外滩,7300元/㎡起,享二环内洪楼北,首席海派高端社区。首付30万,140m²大三居一步到位。改变生活,从外滩开始。

枫丹白鹭,寻找城与山的主人

枫丹白鹭,郎茂山麓上的半山别墅,坐拥最纯净的自然风光,背倚千亩郎茂山公园,如中国的写意水墨画,在大自然中泼墨挥毫,成就最怡情养目的纯净景观,孕育济南唯一的都市半山别墅。

枫丹白鹭位于郎茂山公园内,臻享千亩自然山体景观,在都市繁华之中,奢享天然氧吧。在郎茂山半山之上,观

赏一线泉的美景,在自然的落差里,轻松俯视现代都市,繁华近在咫尺。枫丹白鹭由国际著名设计师PAL设计事务所创立者、香港室内设计师协会副会长梁景华设计,将东方水墨写意的自然与西方独到的“以人为本”设计理念和谐共融于一处,打造空前绝后的花园式半山别墅。运用传统造园手

法和现代的造园景观技术相结合,打造最佳的生态环境。

在城市的水泥森林里困顿了太长时间的城市人,总会觉得大自然是这样的可亲可爱,却又是这般的遥不可及。枫丹白鹭,一个完全满足您追求自然的需求,且只为层峰人士准备的纯别墅私密社区,正在等待您的开启……

揽一城核心 尊享财富巅峰

和信·城市广场商业正在火爆热销中,除了缤纷的感恩活动,还有更多购房惊喜等您!为了回馈广大客户对和信的支持与关注,特推出抄底“特价房”5套,购房更享“豪华欧洲游”。低购房大机会不容错过!项目是济南康都置业有限公司凭借着多年的开发经验,本着质量第一,信誉为本的理念精心打造的又一地产力作。项目建筑面积30万平方

米,打造集商务、商业、居住于一体的都会城市综合体,以不拘一格的产品特色,无可比拟的视野高度,完美的诠释了城市央区新时代商业的内涵,像一颗璀璨的明珠镶嵌在城市黄金商圈之上。

和信·城市广场坐镇经一路、馆驿街,东临风景优美大明湖,南临大观园、万达商圈,西接百年商铺的发祥地即正在规划的万紫港商圈,各大卖场遍布项

目四周,南有乐购、东有北园银座、国美电器等家电大卖场、西有华联商场、和谐广场等,与之相邻的大观园更是济南传统的商业中心。另外各大酒店、加油站、各大银行网点等也遍布项目周边,4公里范围内集聚市政机关、成熟社区、商圈人流等100万人的稳定消费人口,汇合八方精彩,创享无限可能,和信全力铸就“一站式”都市商圈!

楼市一周

祥泰·新河湾二期新品认筹

祥泰·新河湾,专为全城菁英打造的花园东路轻轨旁学区大盘。自面世以来,以至高性价比赢得市场青睐,为感恩回馈,全面升级版二期盛誉开启,6288元/平米起价,火爆认筹中,震撼的绝对不单是价格。

新河湾东临凤凰路,南临花园东路,占据高新中央居住核心,再续生活典范。一期完美收官,在不断的自我否定中自我超越,二期七大价值全面升级钜献,让您有个更好的家。

品质升级,高性价比更超值;区域升级,花园东路更便捷;教育升级,高新实验一小等优质教育资源成就一站式教育;配套升级,金牌幼儿园即将入住,让孩子赢在起跑线上;交通升级,轻轨R2更快捷,5年内实现乘坐地铁畅达全城,便捷与幸福触手可及。产品升级,宽敞户型更舒适;服务升级,邻里中心更贴心。祥泰实业官方微信及祥泰·新河湾官方微博已开通,关注祥泰实业官方微信及官方微博,可参与新河湾的互动活动,了解项目即时信息,还有丰富的奖品等你拿!

山东新城市房产沙龙圆满落幕

11月12日,以山东三箭房地产开发有限公司为主席单位组织实施的“2013-2014山东房地产业年度论坛暨山东省十七届新城市房地产沙龙”,在济南隆重举行。北京华远地产股份有限公司董事长任志强、全国房地产商会联盟执行主席、中国商业地产联盟理事长顾云昌等与山东近50多位地产业界精英一起,共同探讨在新形势下山东楼市发展趋势。

任志强首先发言,他就当前房地产市场形势做出了分析,2013年房地产市场总体形势与去年相比有所上涨,态势相对平稳。他针对大家关心的三中全会政策变化、房价上涨过快、限购、保障性住房等问题,作出了详细的讲解。

顾云昌教授随后发言。他预测2014年楼市将基本平稳,增加的势头不会太猛,房价上涨的势头与供应增加的势头都会有所回落,可能有助于城市间分化缩小。对于房产税的征收,他表示可能性较大,但不可能一蹴而就。

重汽地产与建行三支行签约

近日,中国重型汽车集团房地产开发公司与中国建设银行济南天桥、历城、章丘三家支行签订战略合作协议,双方在金融合作方面将更加紧密,建行相关负责人表示,三支行将在各自的区域内为重汽的业主提供更好的按揭服务,并在放款速度上进行监控,希望以此为契机,提升按揭服务和放款效率。

