

“限购令”开启商业地产一扇门

保值性成商铺投资关键

专刊见习记者 宋振东 实习生 鄢冬

2010年国家宏观调控政策密集出台,全国楼市观望情绪开始加重。调控主要针对住宅市场,对商业地产影响较小,尤其是在信贷政策上,“限购令”并不针对商业地产。因此,作为商业地产投资主力的商铺投资逐渐成为业内外人士关注的焦点。



投资商铺的购房者,在投资观念上应当注意所投资的物业的保值性以及它的投资收益率。消费者在投资商业物业的时候,需要相比住宅物业更为成熟的投资理念和市场预判能力。烟台趋势红人地产咨询策划有限公司项目经理刘军认为,投资商铺可以考虑以下四方面。

五率指标做参考

判断一间商铺购买后是否会升值,以及购房时机可选用五率为指标——经济增长率、按揭利率、通货膨胀率、销售率、空置率。在这五率的引导下,熟悉商铺周边规划和配套设施,包括居住群体及其消费习惯等,这样才能吸引到合适的行业和租客。商铺的价格较高,大铺面意味着大风险,转手的时候资金要求比较多,不容易出手。小铺面在这方面相对更灵活,因为有能力接盘或承租的人较多,风险相对较小。

品牌效应促升值

“有主力店的地方,就有无穷的商业机会”,相信每一个商铺投资人都知道这个道理。一个大型百货商场、购物中心将带动周边的商业物业全面升值。主力店周边商铺的经营主要是“寄生”业态,它本身不具备“聚客”能力,只有借助主力店的作用才能充分挖掘其商业价值,使商铺作旺并不断升值。此外,在商铺租赁和购买市场,品牌客户比较多,如麦当劳、星巴克、李宁等。在选择投资商铺的时候,看是否有这些品牌进来也是一个很重要的参考因素。

旺铺选址很关键

商铺项目所处位置的立地能力也是非常重要的一个要素,立地条件决定了商业周围环境和其本身因素对商业经营的影响。所谓“一步三市”,立地差之毫厘,会导致业绩失之千里。一个商铺的立地力,主要包括门前道路的类型、顾客来店的方便度等。对商业选

址来说,商业干道是最好的道路类别,其次就是靠近商业区的交通干道。人流从哪一个方向来,顾客是否容易到达等因素也非常关键。

商铺租赁需注意

一些投资人因为没有丰富的经验,在买商铺时只考虑价格,认为只要价格合适就行了,由此增加了自己的投资风险。商铺的价值最终是要通过租赁实现的,而租赁就要考虑租给谁,不同的租户对商铺有不同的要求,在投资租赁之前应该综合考虑,把自己的商铺硬件设施需要考虑周全。因此,投资人在买铺的时候,一定要在合同条款中将以上配套问题写清楚,做到有备无患。

商铺投资不像住宅投资,再好的住宅,一旦被建造出来,它的缺陷就同时被发现,想改也改不了了,只有去建更好的。其结果是更好的住宅出来时,原来的住宅贬值了;而商铺就不同了,一旦市场成为旺市,那它就越来越值钱,最终达成一铺“旺三代”的理想境界。



置业有难题,《法律在线》帮您办。齐鲁晚报·今日烟台《楼市》每周三帮您解答。

房屋面积有误差 购房者如何索赔

■读者来电

2008年5月,我与某房地产公司签订《商品房预售合同》,合同约定购买房屋的套内面积为80.69㎡,对于面积误差问题合同未约定。同年11月,开发商办理的《房地产权证》上记载的套内面积为72.53㎡,短缺8.16㎡。我立即找到开发商,开发商以合同没有约定为由拒绝协商解决。

■律师说法

最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十四条规定:“出卖人交付使用的房屋套内建筑面积或者建筑面积与商品房买卖合同约定面积不符,合同有约定的,按照约定处理;合同没有约定或者约定不明确的,按照以下原则处理:(一)面积误差比绝对值在3%以内(含3%),按照合同约定的价格据实结算,买受人请求解除合同的,不予支持;(二)面积误差比绝对值超出3%,买受人请求解除合同、返还已付购房款及利息的,应予支持。买受人同意继续履行合同,房屋实际面积大于合同约定面积的,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人按照约定的价格补足,面积误差比超出3%部分的房价款由出卖人承担,所有权归出卖人;房屋实际面积小于合同约定面积的,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款及利息由出卖人返还买受人,面积误差比超过3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。”

因此,本案中涉及的房屋面积误差为10.11%,李某可依法要求退房;若不想退房,可要求开发商退还购房款并要求其支付利息,对于超过3%的部分,李某可以要求开发商双倍返还购房款。

(山东平和律师事务所 马洪亮 律师)

搜房 SouFun 全球华人房产门户 yt.soufun.com

精品二手房源推荐

(网址: http://esf.yt.soufun.com/ 房源电话: 0535-6275523)

区县	楼盘名称	户型	面积	装修	价格(元)	区县	楼盘名称	户型	面积	装修	价格(元)	区县	楼盘名称	户型	面积	装修	价格(元)	区县	楼盘名称	户型	面积	装修	价格(元)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
芝	厚安小区	2-1	65	简装	54.5万	莱	四季花城	2-2	78.9	中装	54.5万	福	环宇嘉城	1-1	45	毛坯	21万	开	万泰海公馆	3-2	137	毛坯	69万	发	碧海云天	3-2	147	毛坯	112万	区	科信大厦	写字间	336	简装	130万	区	银芝小区	2-2	80	毛坯	46万	区	银芝小区	3-2	80	精装	46万	区	银芝小区	2-2	86	毛坯	46万	区	静海国际公寓	1-1	52	精装	33万	区	德胜附近	1-1	42	精装	23万	区	海信慧园	2-2	100	中装	59万	区	丹阳小区	3-1	85	简装	52.5万	区	金立大厦	2-2	87	简装	46.5万	区	华电小区	2-2	80	简装	46万	区	海天景苑	2-2	60	中装	36万	区	积金山小区	3-2	93	中装	45万	区	金东小区	3-2	81.56	中装	55.5万	区	海阔天高	1-1	55	精装	33万	区	丹阳小区	3-2	113	毛坯	70万	区	宁海佳苑	2-1	75.56	毛坯	45万	区	星河城	2-2	94.68	精装	55万	区	金星小区	3-2	120.7	初框	73万	区	香山花园	复式	43+30	中框	29万	区	金东小区	2-1	75.6+7	毛坯	45万	区	阳光海岸	3-2	125.22	精装	95万	区	蔚蓝海岸	2-4	141	中框	94万	区	蔚蓝海岸	3-2	88.68	毛坯	48万	区	蔚蓝海岸	2-1	70.76	精装	41万	区	鑫发小区	2-1	81	精装	48万	区	蔚蓝海岸	2-1	78.86	毛坯	44万	区	鑫发小区	2-1	73	简装	40万	区	金城河畔	3-2	142.81	毛坯	66万	区	华电小区	3-2	112	简装	54万	区	宁海佳苑	2-1	75.5	毛坯	43万	区	丹阳小区	3-2	113.88	毛坯	72万	区	星海花园	2-2	117	精装	91万	区	银河怡海	2-2	80	精装	65万	区	利民商厦	1-1	55	毛坯	20万	区	静海小区	2-1	78	精装	65万	区	金城河畔	1-1	63	精装	46万	区	曙光名座	3-2	121.311	毛坯	45万	区	鑫发小区	2-2	80.66	精装	50万	区	泰山花园	2-2	71	精装	45万	区	下曲家	2-1	53	精装	28.5万	区	三和绿景	2-2	73	精装	42.5万	区	惠安小区	2-1	63	简装	41.5万	区	新桥红果里	3-2	98.75	精装	69.5万	区	金晖花园	3-2	119	毛坯	61万	区	朱家庄	2-2	57	中装	36万	区	新桥桃园里	2-1	63	毛坯	35万	区	阳光富景	2-2	84.5	精装	65万	区	九中	3-1	85	中装	57万	区	三站附近	2-2	63	简装	34万	区	北极星花园	2-1	60	中装	36万	区	楚凤花园	3-2	105	豪装	79万	区	北极星花园	3-2	128	精装	92万	区	南通路	2-2	76	中装	68万	区	上乔西路	2-2	63	中装	43.5万	区	新桥小区	2-1	65	中装	41万	区	新桥小区	4-2	127	毛坯	66万	区	新大陆	2-2	68	精装	43.8万	区	西山	3-2	74	精装	50万	区	四季花城	2-2	78	毛坯	65.5万	区	四季花城	2-2	78	中装	75.8万	区	四季花城	2-2	85.7	精装	67.8万	区	四季花城	3-2	98	毛坯	72万	区	四季花城	3-2	100	毛坯	69万	区	四季花城	3-2	101	精装	72.5万	区	四季花城	3-2	117	毛坯	78万	区	四季花城	3-2	136	毛坯	96.8万	区	四季花城	3-2	122	毛坯	85万	区	四季花城	3-2	137	毛坯	100.8万	区	四季花城	3-2	158	毛坯	110万	区	凤凰新城	2-2	108	毛坯	81万	区	凤凰新城	3-1	116	毛坯	47万	区	凤凰新城	3-2	131	毛坯	85万	区	凤凰新城	3-2	146	毛坯	88万	区	凤凰新城	2-2	90	毛坯	39万	区	南山丽景花园	2-2	72	毛坯	43万	区	南山丽景花园	2-2	92	毛坯	55.5万	区	凤凰新区	2-2	95	豪装	75万	区	凤凰新区	3-2	142	毛坯	86万	区	凤凰新区	3-2	144	毛坯	89万	区	上海滩花园	3-2	118	毛坯	68.8万	区	上海滩花园	1-1	61	毛坯	35.8万	区	泉鑫大厦	2-1	57	中装	38.5万	区	绿色家园	4-2	149	毛坯	85万	区	万光府前花园	2-2	99	毛坯	62.5万	区	万光府前花园	3-2	132	毛坯	58万	区	万光府前花园	2-1	68	毛坯	46.5万	区	天合城	2-1	77	精装	69.8万	区	天合城	4-2	139	毛坯	79万	区	天合城	1-1	42	毛坯	38.5万	区	迟家	2-2	95	简装	75.5万	区	石沟屯	2-2	76	中装	62.5万	区	清泉寨	3-2	93	中装	68.8万	区	凤凰小区	3-2	83	简装	59.5万	区	凤凰小区	3-2	98	中装	67万	区	晨光小区	3-2	76+50	精装	57万	区	晨光小区	3-2	95	中装	57万	区	清泉寨	3-2	121	精装	97.8万	区	富泰四期	1-1	41	精装	23万	区	福海阳光	1-1	37	毛坯	15万	区	福景天地	2-2	70	毛坯	14万	区	环宇嘉城	1-1	58	精装	24万	区	同福小区	2-2	73	精装	51万	区	月光怡景	2-2	82	毛坯	46万	区	福泰阳光	1-1	56	毛坯	25万	区	香逸中央	2-2	85	毛坯	48万	区	德胜凯旋花园	2-2	92	毛坯	42万	区	奥林匹克情	2-1	79	精装	48万	区	百旺花园	2-1	85	精装	47万	区	锦绣山庄	3-2	83	中装	39万	区	美航花园	3-1	88	精装	50万	区	隆源小区	2-2	75	精装	45万	区	三联小区	3-2	79	精装	45万	区	隆源小区	2-2	75	毛坯	43万	区	星河城	1-1	51	毛坯	26万	区	星河城	2-1	68	毛坯	33万	区	正大怡景	2-1	72	毛坯	30万	区	天创国际	2-2	79	精装	35万	区	德胜凯旋花园	2-2	98	毛坯	48万	区	同福小区	2-2	84	毛坯	46万	区	环宇小区	1-1	43	中装	20万	区	福祥新苑	3-2	80	中装	48万	区	福利来仁和春	1-1	47	毛坯	24万	区	三里小区	3-1	77	中装	38万	区	月光怡景	2-2	45	精装	28万	区	同福小区	3-2	86	精装	52万	区	香逸中央	2-2	84	毛坯	48万	区	格中家属楼	2-2	80	中装	40万	区	城里街	2-1	76	中装	41万	区	丽景佳苑	3-1	63	毛坯	28万	区	映雪佳苑	2-2	77	毛坯	40万	区	仁隆花园	3-2	78	中装	40万	区	福利来小区	1-1	47	中装	25万	区	月光心境	2-1	66	精装	28万	区	福水苑	1-1	44	精装	19万	区	隆源小区	2-2	76	毛坯	35万	区	泰山花园	2-2	71	精装	45万	区	下曲家	2-1	53	精装	28.5万	区	三和绿景	2-2	73	精装	42.5万	区	惠安小区	2-1	63	简装	41.5万	区	新桥红果里	3-2	98.75	精装	69.5万	区	金晖花园	3-2	119	毛坯	61万	区	朱家庄	2-2	57	中装	36万	区	新桥桃园里	2-1	63	毛坯	35万	区	阳光富景	2-2	84.5	精装	65万	区	九中	3-1	85	中装	57万	区	三站附近	2-2	63	简装	34万	区	北极星花园	2-1	60	中装	36万	区	楚凤花园	3-2	105	豪装	79万	区	北极星花园	3-2	128	精装	92万	区	南通路	2-2	76	中装	68万	区	上乔西路	2-2	63	中装	43.5万	区	新桥小区	2-1	65	中装	41万	区	新桥小区	4-2	127	毛坯	66万	区	新大陆	2-2	68	精装	43.8万	区	西山	3-2	74	精装	50万	区	四季花城	2-2	78.9	中装	54.5万	区	四季花城	2-2	78	毛坯	65.5万	区	四季花城	2-2	78	中装	75.8万	区	四季花城	2-2	85.7	精装	67.8万	区	四季花城	3-2	98	毛坯	72万	区	四季花城	3-2	100	毛坯	69万	区	四季花城	3-2	101	精装	72.5万	区	四季花城	3-2	117	毛坯	78万	区	四季花城	3-2	136	毛坯	96.8万	区	四季花城	3-2	122	毛坯	85万	区	四季花城	3-2	137	毛坯	100.8万	区	四季花城	3-2	158	毛坯	110万	区	凤凰新城	2-2	108	毛坯	81万	区	凤凰新城	3-1	116	毛坯	47万	区	凤凰新城	3-2	131	毛坯	85万	区	凤凰新城	3-2	146	毛坯	88万	区	凤凰新城	2-2	90	毛坯	39万	区	南山丽景花园	2-2	72	毛坯	43万	区	南山丽景花园	2-2	92	毛坯	55.5万	区	凤凰新区	2-2	95	豪装	75万	区	凤凰新区	3-2	142	毛坯	86万	区	凤凰新区