

# 菏泽商业地产渐成逐利热点

- 投资者目光从住宅转向商业地产,开发商也将配套商业作为宣传重点
- 商业地产贷款申请量增长约20%,业内人士提醒投资商业地产需谨慎

文/本报记者 田卉 姚楠 片/本报记者 邓兴宇

今年多项调控政策剑指住宅市场,在楼市不景气的大环境下,菏泽商业地产成为逐利热点,一些投资商竞相出招,不少老百姓也在商业地产中寻觅投资商机,菏泽商业地产热起来。



▲一房产销售公司的外墙上,宣传重点已改为商铺。

## 相比住宅,商业地产渐成市民投资首选

10月份以来,各地楼市降声四起,准备买套房子做改善性住房的张超,迟迟未和开发商签购房合同。张超夫妻俩经营了一家建材超市,现在一家三口住在约100m<sup>2</sup>的房子里。他本打算再买套住宅,但在各种调控政策和各地降价声中,又担心买住宅贬值。

经过和家人多次商议,进入12月份,他最终购买了明年将交房的高层住宅楼底层商铺。

写字楼的交易量也呈旺势。在人民路荷建SOHO售楼处的沙盘和公告表上,几乎所有房间号均已标上“售出或预订”。销售人员称,5月份开盘以来,就不断有公司前来询问,有的甚至提出整层购买。

近年来,随着菏泽经济的快速发展,外地企业和公司入驻菏泽,本土很多快速发展的中、小、微型企业公司也面临着拓展业务、提升形象的需

求,他们都在寻觅规范化、规模化的写字楼。以写字楼为主要业态的凯瑞国际广场售楼处赵弟爽说,该楼盘写字楼已经售出近80%,仍有客户咨询。

家住丹阳路的王女士在中华路东段购买了一间89m<sup>2</sup>的写字间,准备长期租赁,在贴出出租广告的第一天就接到了五六个求租电话,“房租很可观,对自己的投资决定很满意。”

## 迎合市场,开发商宣传重点直指配套商业

“目前菏泽的楼市都倾向于住宅市场,纯粹规范化的商业地产在菏泽几乎没有。”菏泽市住房保障和房产管理局工作人员称,菏泽商业地产还处在规模较小、整合程度较低的层面上,且多为配套。

于是,在住宅市场不景气的情况下,许多开发商顺势将营销重点转向配套商业,宣传也直接放在投资回报上。

在中华西路一处兼有住宅、商铺、写

字楼的综合性楼盘售楼处,面对前来咨询的客户,销售人员不停地向其讲解商铺的升值空间及“以租养贷”如何划算。火车站附近一处综合性楼盘上,旺铺招租、销售商铺的广告不知何时已贴满围墙,而广告内容相当直白,直接用不菲的价格与高额的收益吸引人们的眼球。

开发商们的努力有所回报。长江路一家国有商业银行个人信贷中心,负责

贷款审核的经理指着案头的贷款申请文件夹说,今年楼市萧条,但是市民来办理商业地产贷款的未见减少,平均每五份放贷申请中就有一份是商业地产的申请,和去年相比,今年商业地产的贷款申请量增长了约20%,“商业地产本来就是用做投资,国家出台住宅调控政策,让人觉得买住宅不再划算,就使一些有投资需求的人自然转向商业。”

## 高投资高收益高风险,投资商业需谨慎

和每平方米单价鲜有突破5000元的住宅市场相比,菏泽商业地产价格高出许多,据业内人士透露,同等地块,商业比住宅单价几乎高出一倍。这也决定了投资商业需要“更多的钱”。再加上商业地产50%的首付、上浮30%的房贷利率,决定了投资商业注定要付出更多。

“按7000元/平方米的价格计算,购

入一套110平方米左右的商铺,需要支付40万左右的首付,以及每月5000多元的房贷,这还不算装修的3到5万元。”

高投资高收益的背后,是较高的风险,地理位置和周边环境不够好,商业地产将有可能赔钱。

调查中记者得知,菏泽城区内不同地段的商铺销售和租赁价格差别相当大。据

中华东路一处已交房的综合性楼盘销售人员吴女士称,该楼盘临街商铺目前能卖到1.2万元/平方米,租金已达每年3万元,而向里走一条街,同一个楼盘,商铺则仅售7000元,租金也降到2.2万元左右。“买准了,租金年年涨,虽然买着贵,但能保值、增值。但如果位置不好,生意不好做,租金自然上不去,弄不好还得赔钱。”