

商铺投资攻略 眼光决定财富

香港人常常把投资分为“金、银、铜、铁”四个档次,商铺投资就被他们列为“金”,由此可知商铺投资的价值所在。早在1995-1997年之间,临近香港的广州人最先得到了香港人投资的真传,他们中一些人率先悄悄投资商铺,取得了“驴打滚”式的极高投资回报率。1999年后,温州、永康等地的浙商们开始续写中国商铺投资的早期童话,短短两三年里,他们在江浙、上海等地购买的商铺价格翻了好几倍。2000年后,商铺投资获得高额利润的普遍现象开始被越来越多的人关注,“买股不如买铺”、“一铺养三代”等投资格言开始出现。

如今,很多投资者开始抱怨,在成熟区域找商铺来投资越来越难。商铺投资要综合考虑,它不能像住宅投资一样,商铺投资具有极强的动态性,不同区域商铺的独立特征很明显,投资回报率也相去甚远,所以在同一时期肯定“有的商铺是海水,有的商铺是火焰”,投资价值大相径庭。

众所周知,商铺投资的价值很大程度上取决于人流和消费,而人流和消费又受交通、区域环境规划、人文、历史以及整个商业零售市场等多方面因素影响。在没有分析这些因素的情况下,贸然投资商铺是有很大风险的。

我们要想成为投资商铺中的不败赢家,就要去充分了解商铺的特性和商铺市场发展的规律,并且要懂经营。人人都会商铺投资,但投资之后的回报却是天壤之别。投资商铺时,首先要分析商铺适合经营什么。商铺的功能业态分布是有差异的,有的适合做餐饮,有的适合商品零售,各行业的老板在选择店址时都会做综合考虑,要分析它能做什么不能做什么,充分了解其周边商铺情况之后再算投资回报。其次,选择商铺最重要的是要看商铺的商业前景,要有发展的眼光。比尔盖茨之所以能成为世界首富,是因为他看到了二十年后的电脑软件商机。有许多投资买家会选择一些看似很偏的位置进行商铺投资,几年之后,随着商业氛围愈发浓厚,区域商铺的价值就会迅速攀升。再次,交通条件直接影响商业地产的价值。我们可以回过头看看,只要购买城区主干道上沿街商铺的,很少见到有买亏的。因为作为交通要道,无论怎样都有固定的人流、车流,有人气则有商气。而沿街商铺升值速



中国商铺投资热潮



龙凤苑金街

度与空间也是住宅无法相提并论的,两倍、三倍的升值对于经常投资商铺的人来说不是什么新鲜事。

莱芜城区向北发展,承接济南经济转移。莱芜莱城区政府小区即将交房,莱芜城市最繁华的商业街之一——胜利路正在改造、城市主干道——龙潭西大街即将西拓。位于胜利北路与龙潭西大街交汇处的龙凤苑商铺,成为莱芜投资最好的潜力股。龙凤苑周边的商业项目商铺售价都在9000元一平方米以上,而龙凤苑金街的商铺均价才6800元一平方,想当于城区住宅

的价格。很多已经认识到龙凤苑商铺投资价值的莱芜人纷纷前来咨询,觉得这是一个抄底的时机,龙凤苑商铺0634-6289666的咨询电话更是响个不停,龙凤苑项目的商铺让人期待。

龙凤苑金街向南直通凤城西大街商圈,向北直达市医院、雪野、济南,向东直达会展中心,在不久以后向西还可以到达泰钢、西关等。近在咫尺的区政府公务员小区里的消费群体保障了区域内的人气。有人气则有商气,商铺的价值体现正在这里!

(丽丽)

新楼盘储客期、清盘销售阶段都是购房好时机

抓好优惠节点 买到便宜好房

购房者都想买到经济实惠的房子,买房时抓住新楼盘储客期、清盘销售阶段等时机,掌握一些砍价策略,就能省下不少钱。

1. 开盘前提前认购

几乎所有楼盘在开盘前都要经过一个储客的过程,这个过程中有许多拿到最低折扣的机会。通常来讲,此时开发商虽然还没有最终确定售价,但由于对市场反映“心里没底”,会为前期登记的买家提供一定幅度的折扣,通常的广告语是“现VIP登记开盘可享额外××折”。

2. 买尾货、特价房

细心的买家就能够发现,不少楼盘都会阶段性地推出某些优惠单位,例如清尾货时的优惠等,有时候以一口价的形式出现,颇为实惠。一直以来,尾房给人的直观感觉就是“被人挑到最后剩下的”,而事实却并非如此。专家认为,当商品住宅的销售量达到80%以后,开发商已经获利,因此一般就进入项目的清盘销售阶段,此时的尾房往往比较实惠。

3. 找急售的业主

急售的业主通常是急需资金,只要买



家愿意快速成交并一次性付款,价格会比市场价低10%左右。另外也别忘了中介人员的砍价功能,通常一套房子通过中介砍价5%是没有问题的,中介为了促成成交也会为买家争取更多的价格优惠。如果买家恰好碰到了这样的房子,一定要“快、准、狠”地摸清业主的心理价位。

4. 找旧业主介绍

买楼砍价打折找老业主介绍,也是一

条可行之道。目前许多楼盘卖楼,都有推出老业主介绍额外折扣,并免买家和介绍人一年年限物业管理费、赠送其他形式大礼包等优惠。尽管节省的绝对数额对于总价来说并不算多,但对于买家和介绍人而言,这都是实实在在的好处,并且也是老业主乐于接受的。购房者可以向发展商详细咨询老业主买楼可能获得的详尽优惠,并争取将折扣和优惠全部拿到手。

5. 找开发商高层谋额外优惠

人脉关系的折扣也是买楼常用到的另一种砍价方法。例如认识楼盘开发商内部人士,通常可以通过其获得额外的优惠。像项目经理、销售经理等甚至更高级的管理层人士手上,往往握有更大的购房折扣审批权。

6. 找销售人员谈额外折扣

要想买到便宜房子,找销售人员磨磨是不错的渠道。当然,向销售人员要折扣,买家一定要表现出适当的购买热情,既要表现出对楼盘的钟情,又要有对价格等因素犹豫不决的样子。如果你是几个人一起买楼,那么和销售员“砍价”获得更多折扣的可能性就更大。

(宗和)

家装

儿童家具 选购技巧

选购儿童家具 利于儿童成长

选购儿童家具,除了能在安全性、智力发育等方面能够为孩子提供一定的保障,更重要的是对孩子成长过程中良好性格的培养有相当大的辅助作用。

给儿童一个自主的空间,利于孩子人格的养成。就算没有独立儿童房,在有限的生活空间,除了玩具,给予一些属于他自己的东西,孩子有被认可的存在感,也容易培养出在群体里的自我意识。稍微大一点的孩子,会知道那是我的床,我的桌子,我的书架,是我看上的,专门为我而设置的,伴随着自我存在感增强的是潜意识里的责任感。这些非显性的东西,潜伏在孩子的思想里,对以后的成长非常有利。

而成人家具在设计上就不适合孩子。很多家长在孩子很小的时候,随便挑一个婴儿床,等大一点,就使用成人家具,想着等孩子再长大也不用换。其实童年是生长发育最重要的阶段,完全没有自我保护意识。除了饮食的供应,家长更要考虑家具的因素。好的儿童家具,是专业的设计师根据儿童的特点打造的,他们熟知儿童的生活习惯、活动方式、身体构造,他们知道什么样的床什么样的桌子最适合孩子。

家具颜色鲜艳 油漆可能含铅

目前儿童家具不少是由中密度板、刨花板等板材制成,只有少量的儿童家具由松木等集成材加工而成,因此常导致儿童房有害气体含量超标。“目前,市场上的儿童家具大多数只标明了甲醛的含量,而对于苯、重金属方面的检测数字几乎没有。一些检测报告只包含了板材的有害物质含量,而不包含油漆等有害物质含量。这种家具一旦放进儿童房,会影响孩子的健康。”

业内人士告诉记者,各种家具中,颜色鲜艳的含铅油漆占很大份额。有测试表明,23个含铅油漆的样本中,橙色油漆的含铅量最高,剩下依次为黄、绿、棕色等。

家具释放甲醛 导致儿童哮喘

甲醛释放污染是造成3-5岁儿童哮喘病增加的主要原因,长期接触低剂量甲醛,可引起慢性呼吸道疾病、眼部疾病、女性月经不调和紊乱、妊娠综合征、新生儿畸形、精神抑郁症,另外,还会造成儿童心脏病。家居装饰用品污染是儿童最常见的铅污染源。

调查显示,在距地面1米处,空气中的铅浓度是1.5米的16倍,儿童身高恰好处于这个范围内;婴幼儿常会用手接触墙面,加上他们吮手指,容易摄入大量的铅。另外,婴幼儿对铅的吸收率高达53%,约为成人的5倍。

签合同时要写清环保保证

在购买儿童家具的时候,首先要仔细查看家具的检测报告是否是单纯的板材检测,还是包括油漆检测,在签订买卖合同的时候要把环保保证写清楚,如果商家拒绝签保证,最好不要购买。

其次,最好选择黏合剂用量少的家具,其甲醛含量相对较低。环保水平由低到高排列分别是:中密度板、刨花板、大芯板、胶合板、层积材、集成材、实木。

第三,不要选择颜色过于鲜艳的家具,因为大多数鲜艳的油漆都含铅等重金属。