

# 商铺、公寓或成投资新方向

## 烟台商业地产近期遍地开花，商业投资潜力大

专刊记者 刘杭慧

11月21日，烟台万达广场在一片锣鼓喧天中盛大开业，伴随着中粮、万达、龙湖、华润、宝龙集团等知名房企纷纷进驻，商业地产在烟台遍地开花。其实这些商业地产的进驻给烟台市民带来的，不仅多了许多吃喝玩乐的去处，更重要的是带来了商铺、公寓的投资新契机。

▶烟台万达广场开业，给港城市民带来商铺、SOHO等投资方向。本报记者 韩逸 摄



商业地产鉴赏

### 万达广场

烟台万达广场项目位于西南河路与建昌南街交会处，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。

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。

### 中粮大悦城

烟台大悦城位于具有悠久历史的烟台山脚下，是芝罘区的核心区域，东至胜利路，西至海港路，南至北马路。总用地面积约22公顷。是烟台商业中心唯一的一个临海地块，所在区域是包含商务、商业、旅游等功能的综合功能区。拥有五星级酒店、高级办公楼、观海住宅和大型商业街，是集购物、休闲、娱乐于一体的现代商贸区。中粮大悦城目前已全部完工。7月6日已正式开业。以ZARA、H&M、海底捞、探奇乐园、华润万家超市、幸福蓝海国际影城为代表的三百余品牌商家入驻。

### 绿叶·五彩都会

绿叶·五彩都会作为市级重点项目和莱山区五个社会事业重点项目之一，总投资23.85亿元，项目位于烟台市政治、文化中心区——莱山区核心地段，与市政府隔街相望，紧邻迎春大街市级商业圈。选址港城东大街以南、金滩东路以北、长宁路以东、长安路以西。总用地面积21.84公顷，建筑面积402350平方米。绿叶·五彩都会由市民休闲广场、文化艺术中心、市民活动中心、七千年发现之旅、文化产业基地等功能区组成，是一个集城市广场、商务办公、购物、文化艺术、餐饮、休闲娱乐、旅游观光、酒店等功能于一体的大型文化商业综合项目。

### 宝龙城市广场

烟台宝龙城市广场由中国商业地产领先品牌——宝龙地产倾力打造，项目位于烟台莱山区，迎春大街与金滩东路交会处东南角。坐拥城心繁华地段，医疗、教育、商业配套齐全，生活功能齐备。距离烟台市政府仅百余米。

烟台宝龙城市广场总建筑面积17.7万平方米，是集大型商业购物中心与休闲零售商业街为一体的时尚购物区，同时包含了4栋塔楼，办公塔楼，SOHO塔楼和两栋住宅楼的大型综合性商业综合体。

### 星颐广场

烟台星颐广场位于经济开发区商业核心区，占地面积7.9万平方米，周边配套设施非常成熟，交通便利，地理位置优越，东面紧邻经济技术开发区管委会政府广场，北面为城市主干道长江路，是开发区核心重点推进项目。烟台开发区是工业明星城区，人口31万，潜在购买力强。项目功能业态包括商业街区、住宅、办公、酒店、SOHO。项目定位清晰，商业竞争力表现优异，有效填补开发区商业严重不足，打造龙头商业项目，获得高投资回报率。

## 住宅淡市，投资类产品频现

烟台万达广场40-70平方米SOHO年底将交付，目前正在热推中；绿叶·五彩都会的甲壳虫精装公寓也即将开盘；位于福山的烟台五洲国际商贸城二期还在建，就销售火爆；位于迎春大街商圈的宝龙城市广场商铺共300多户，面积在20-

200平方米之间，目前也在认筹……烟台的综合体越来越多，各家的公寓、商铺、写字楼等非住宅产品可谓是百花齐放，打破了港城原本的住宅独占市场的局面。

受市场预期及供求关系的影响，今年以来，全国的住宅市

场都略显乏力，烟台也不例外，住宅成交量在十月份回暖后，又变得平淡起来。不少自住型购房者都选择了观望。此时，相较销量不断下滑的普通住宅，商业地产扎堆入市，反而获得了市场关注。

非住宅产品，带动了商业、

商务投资需求的释放。有业内人士分析认为，这一方面是因为在住宅销售受阻的情况下，不少开发商调整“产品线”，希望“东方不亮西方亮”；另一方面，经过长时间的建设，很多项目确实逐渐成熟，公寓、社区商铺等产品具备了入市条件。

## 宜居宜售小户型公寓受追捧

近几年港城涌现的投资类产品，大多主打灵活牌，从十几平方米到数百平方米的面积，给了不同层次购房者入市的机会。一些购房者有投资意向，手头有点闲钱，但资金并不是很雄厚，这部分人便将注意力集中在了小型产品上，其中，功能

多样的公寓尤其受追捧。现在港城的公寓产品差不多都是精装修，给购房者省去不少装修的疲累与奔波，拎包入住，户型紧凑，功能齐全，在小空间里也不会觉得窘迫局促，还有一些开发商给出了灵活的经营方式，例如可替住户进行出租管

理，这样住户不用自己操心往外租便能有一定收益。

市民胡女士最近正在到处看公寓产品。她告诉记者，她有朋友在几年前买了公寓，本来想要自住，后来误打误撞变成投资，赚了一笔。这让手里有点积蓄的胡女士很眼馋。“今年住

宅市场不太好，而且住宅太大了，投资太多，公寓就不一样了，投资较小，有专门的人替你打理，也不费劲。尤其是现在，再买一套还不算二套房，能贷款，‘以贷养租’很划算。正好万达开业了，准备了解一下他家的SOHO。”

## 专业人士看好投资型地产

业内人士认为，公寓类产品一般面积较小，比普通住宅居住密度大，有较好的配套设施和公共空间，适宜购房者自住、出租、办公，总价较低，易出售，因此客户群很大；商铺产品也越来越多，依托大型综合体的人气与地理位置，只要分析好市场用心经营也是升值空间

很大。今年的房地产市场形势不太好，有中小户型非住宅产品的项目日子会好过些。与此同时，越来越多的有投资意向的购房者开始寻找小型投资产品，总价为20万元至50万元的公寓、小商铺，60万元至80万元的写字楼都较受欢迎。

市民吴先生告诉记者，他

最近想投资一间商铺。“我觉得市场低迷那么久，就算不是‘底’也离‘底’不远了。想趁着现在优惠幅度大，一些小户型房源和商铺价格都不算太高，出手抄底，不会亏。”

业内人士认为，临近年底，各项目的促销手段渐趋丰富，促销力度也在加大，购房者得

到的实惠比平时多。如果购房者能慧眼选中好产品，可以考虑入手。小型产品总价低，还款压力小，必然受年轻人欢迎。随着青烟威荣城铁的正式运营，外地人来烟台投资的机会越来越大，并且公寓、商铺类产品更具投资价值，市场前景和发展趋势还是比较好的。

## 商铺投资，避开六大误区

商业地产纷纷亮相，手里握有存款的老百姓也想从中掘金。其实，商铺投资的风险要比住宅大得多。以下特意整理几个投资误区，供投资者参考，理性投资。

### 一、过于相信开发商的实力

在房地产投资中，开发商的实力是非常重要的因素。但对于商铺来说，一个项目是否具有投资价值，关键在于其位置、业态、定位以及未来的商业潜力等，如果仅着眼于开发商的实力和信誉，是不恰当的。

### 二、售价高的项目回报也高

很多人认为售价高的项目潜力也大，但商铺的价值是由租金高低来决定的。有些售价高的项目租金回报率并不高，但有些售价不高的项目却反而能获得较高的租金回报率。所以，看一个商铺项目有没有潜力，关键还要看其日后的租金回报。

### 三、过于相信稳定回报承诺

有些商铺在销售时便会打出所谓稳定回报的招牌。不少投资者都会认为买了这样的商铺就可以高枕无忧了，其实不然，因为再高的回报率也是建立在良好经营基础上的，如果商铺的运营没能获得成功，承诺的东西只能是一纸空文。

### 四、只要地段好就可以了

对于有些商业地产，地段的确非常重要，但对于有些大型超市和专业市场等情况就不一样了，有些开在偏远地区的大型市场生意也非常红火，商铺的升值潜力同样很大。所以对于商铺来说，其实没有地段好坏之分，而只有地理位置正确与否的区别。

### 五、人流多的商铺就值得投资

很多投资者很注重商铺周边的人流量，认为人流多的就是旺铺。其实，虽然人流的多少值得考虑，但关键还要看其中属于该商铺的目标消费群占多

大的比例。有些商铺看上去热闹非凡，但真正做起生意来却并不见得怎么有效，就是因为人流的有效性不足。另外，人流的多少也会随着时间发生变化，现时的人流并不等于未来的人气。

### 六、认定铺王靠近商场门口

很多人认为，一个卖场中最靠近门口的位置是最好的。但实际上，门口这个位置有可能旺丁不旺财。因为每



个消费者走进一个大卖场，一定会逛上一会儿才会买东西，最先进入视线的铺位最多只是个询价的地方，顾客会一扫而过，再往里走，看上几个铺位之后才购买，通常不太可能回头到最靠近门口的铺位买东西。门口位置可以作为大品牌的形象展示区，但如果要销售产品，选择往里第七八个靠近走道的铺位是最佳的。