

# 商业地产成投资新宠



“新国八条”出台以来,各地住宅地产的交易量出现下滑趋势。二套房首付提高、银行贷款利率提高、限购三套房……楼市调控组合拳不断加码,将住宅地产的购买门槛逐渐抬高。但笔者在调查中发现,与住宅地产的止步不前不同,商业地产却迎来了新的发展机会,使社会宽裕资金有了新的通道。

在“新国八条”出台之前,住宅地产的购房门槛一直低于商业地产,因此住宅地产一直是投资者热衷的投资项目。严厉的楼市调控政策出台之后,住宅地产目前已经不再是投资者的目标,随之而来的是商业地产日益升温,吸引了投资客的目光。国家将二套房的首付提至六成,高过了普通的商业地产的首付五成,商业地产的购房门槛在一定程度上就低于了住宅地产。而对于不少想将闲置资金用作投资的居民来说,如何选择一投资

项目是他们最迷茫的问题。住宅地产有限制、股市起伏不定、黄金价格一路飙升……所以,不少投资者在这个时期,都不约而同把目光投向了商业地产。

中国指数研究院发布的《2010年前三季度中国商业地产市场研究报告》显示,在销售方面,商业地产在2010年前三季度就处于持续放大的状态;在投资方面,商业地产2010年前三季度投资数额增速在大幅度反弹,其中写字楼开发投资额同比在大幅增长。

以郑州为例,2010年1月~11月,郑州商业地产价格持续上涨,2010年7月份每平方米价格超过1万元,到11月份时创下15843元/平方米的高价。商业地产和住宅地产价差逐步拉大,两者价差最高时为5366元/平方米。但同时,商业地产的回报率也远高于住宅地产。

有业内人士向记者介绍,在当前的形势下,商业地产有几大特性使其成为投资的好项目。“当前国家一直在调控住宅地产的价格,所出台的各项限购政策也是为了遏制住宅价格上涨。如此一来,住宅的交易量减少,住宅地产也不再是投资方向。但就目前而言,在商业地产方面国家并没有任何限购和禁购政策。”该业内人士说,商业地产的升值潜力很大,有很大的增值空间。商铺的生意一旦养起来,后期收益就会越来越好。“商业地产的灵活性也很高,购房者可以自营、可以出租、也可以销售。”

“从新的政策来看,以及从首付、利率、回报率等方面分析,目前投资商业地产明显占优。”该业内人士说,综合这几方面因素,所以,商业地产今后肯定会成为投资者所青睐的投资项目,成为新的投资主流。(陈海寅)

楼市调控下,开发商资金实力或影响楼盘质量

## 摸摸开发商的老底儿再买房

□晨报记者 陈海寅

接连发力的楼市调控,让楼市发展前景变幻莫测,买房者都在观望,房地产开发商也认同新政会给房地产业带来影响……那么,在一波又一波新政冲击下,开发商情况如何?消费者又该怎样选购住房?

在新一轮的楼市调控中,明文规定要限购二套房,停售三套房,这些措施直接导致了房产交易减少,给开发商回笼资金带来很大压力。而土地的增值,也在一定程度上给开发商增加了建房成本。与此同时,部分银行也全面停止给开发商发放开发贷款。一定时期内的利空叠加对于一些经济实力雄厚的开发商而言,影响可能不算大,但对于一些经济实力较弱的开发商,就容易出现资金紧张的情况,甚至发生资金链断裂的情况。

那么,在这样的情况下,开发商会采取什

么方法来解决面临的资金难题呢?业内人士告诉记者,实力雄厚的大开发商短时期内一般都能轻松应付,而一些资金实力较弱的小开发商为了保全企业,可能会选择“抱团”的方式来联合开发项目。不过,这样虽然解决了他们所面临的资金难题,但也可能会出现对购房者不利的因素。比如,开发商在卖房子时争相收钱,但后期服务跟不上,房屋质量、小区美化等出现问题无人管等。

在银行停止向房地产开发商发放开发贷款的情况下,实力较弱的小开发商为了能尽快筹集资金,还会选择通过担保公司向民间借贷。这种方式融资,不仅借贷利息很高,而且还具有很高的风险,从而使其开发的项目建设成本提高,充满不确定因素。为了能及时还贷,降低成本,一些小开发商就会在房价不

能上涨的情况下,想方设法在项目上减少投入、偷工减料等,以达到盈利的目的。那么这类小区的房屋建筑质量、各种配套设施以及后期的服务质量可想而知。

为了解决资金问题,有些开发商甚至还会“空手套白狼”,在拿到地之后,只是画张图纸就开始以“团购”的形式售房,用低廉的价格吸引购房者,然后以各种方式催交房款,而这些钱他们有时候并不会真正地投入到建房上。

综合以上所述,本报提醒购房者,在购买房屋时,除了考察楼盘硬件以外,最好再通过一些途径适当地探探开发商的老底儿,尽量选择资金雄厚的大开发商开发的楼盘,避开小开发商或由多家单位合伙开发的楼盘,这可能会给自己以后省去很多烦恼和麻烦。

## 几经周折,终于买到了称心房子

日记主人公:王英(化名),女,28岁  
月收入:3000元左右  
买房时间:2010年12月  
整理:晨报记者 陈海寅

去年夏天,我和热恋男友开始谈婚论嫁,正式将买房提上了日程。

我是2007年大学毕业后到了新区一家事业单位工作,虽然最近两年涨了工资,但毕竟工作才三年多,而男友读研究生现在还没有毕业,所以我们两个人根本没什么积蓄。我们双方的家庭经济条件也不是很优越,在刚开始谈到要买房时,我俩对新区超过3000元/平方米的房价非常头疼。

结婚是人生大事,所以我俩还是决定咬着牙也要在新区成个家。最初看房时,我们每到一个楼盘都特别激动,毕竟是挑选自己未来的家。但每次一听到置业顾问报上房价,我

俩就不约而同地打起退堂鼓。这样慢慢看下来,我们都失去了激情。后来嫌来回跑太麻烦,干脆就不去看了,都是先打个电话问问大概的房价和户型,觉得靠谱了再过去。就这样,买房的事儿一直拖到了结婚前的两个月。婚期都定了,房子却还没着落,当时不仅家里人着急,我们自己也着急。

一次和朋友的闲聊,我知道了新区淇滨大道西段还有一个叫四季家园的小区,开发商营销主打的理念就是这里是“让老百姓买得起的房子”。起初我以为只是开发商一句招揽顾客的广告语,所以也没特别上心,只是抱着试试看的态度给售楼处打了个电话,得知五楼顶层每平方米才2400多元。这样的房价在新区确实不多。于是我马上跟在外地读研的男友联系,让他回来陪我去看房。

2010年的最后一个月,已是距婚期只有咫尺之遥,我俩一起去四季家园看了房子。不

看不知道,看后忘不掉。我看了新区那么多房子,没有比四季家园的房子更让我中意的了。我俩选中了一套面积122平方米的三居室房子,虽然是顶层,但是平顶层上面又加了一个坡顶,不仅防雨防漏,还隔热防晒。最重要的是,我俩对房子的价位和户型都很满意,小区周边的配套设施也很完善,商贸城、医院、学校、银行都距小区不远,交通也特别方便。我们看房后第二天就交了买房定金。

今年初,我的男友成了我的丈夫,我也有了一个属于自己的房子。如今的我非常幸福,我庆幸我在还年轻的时候就完成了自己人生中的两件大事。



## 房源实情没摸清 买二手房难称心

在本报3月4日9版《买二手房划算不?咱们一起算算账》一文中,我们分析了二手房表面优惠的价格背后所隐藏的其他费用,比如契税等各种税费和中介佣金,让购房者应接不暇。二手房和新房不同,购买的时候需要留心的因素有很多。在本期,我们就来分析二手房和新房的差别。

购房者买房时除了关注房子本身的质量问题外,还会关注小区位置、房子户型、面积、小区物业等因素。购房者如果购买的是二手房,在这些方面的选择性就大大低于新房。新楼盘的房源充裕,只要小区的地理位置符合购房者的要求,购房者就可以根据自己对户型、面积等各方面需求尽情挑选。而如果购房者想在某个区域内购买一套二手房,选择性就会大大降低。虽然也可能遇到自己各方面都很中意的房源,但这样的几率毕竟不大。一些曾购买过二手房的市民向笔者表示,自己当初买房时要么觉得房屋面积不合适,要么觉得房子户型、楼层不中意,或者对小区的配套设施、物业管理不满意。但因为没有什么太多的选择,就抱着将就的想法把房子买了。

购买二手房的市民,购房时还会面临一个问题,就是原房主为什么要卖掉这套房子。如果对方当初只是投资性购房,买房子就是为了让它升值赚钱,这样问题就简单多了。但如果原房主卖房隐藏着其他原因,那么接手者可能以后就会遇到麻烦和烦恼。

在新区一家企业工作的张先生去年因为结婚着急买现房,他就把目光瞄向了二手房。不久他在一个小区选定了一套二居室房子。这个小区的位置和房子的户型都让张先生很满意,并且房子价钱与周边相比也低了不少。张先生在觉得自己运气好之外,心中对原房主低价卖房的做法也有些疑惑,但在原房主坚称是儿子要出国急需钱后,张先生便打消了这个疑虑。就在张先生准备付房款办手续时,却意外得知,原房主的某位长辈不久前才在这套房子里意外身亡,原房主为了躲避晦气才要赶紧把房子卖出去。对于买房子结婚的张先生来说,这实在是不能接受的事情。所以,大家在购买二手房时,一定要提前弄清楚原房主卖房的真正原因,别因为图便宜或时间紧迫而匆忙下手,给事后留下“隐患”。

对于省钱难称心、省钱难省心的二手房,购房者购买之前,确实需要好好考察一番。但还有一些购房者,买二手房并不是用来自己居住。那么,在当前的形势下,投资性地购买二手房,能给购买者带来预想中的收益吗?在下期的《家园》中,我们将和您展开探讨。(陈海寅)

### 购房小知识

#### 6.建筑容积率

是指项目规划建设用地范围内全部建筑与规划建设用地面积之比。附属建筑物也计算在内,但应注明不计算面积的附属建筑物除外。

#### 7.绿化率

是指项目规划建设用地范围内的绿化面积与规划建设用地面积之比。对购房者而言,绿化率高为好。

#### 8.公用面积

公用面积是指住宅内保障正常生活所设置的公共走廊、楼梯、楼层间厅、水箱间、电梯间等所占面积的总和。消费者在购买商品房时,售楼单位将把公用面积分摊给用户,计入用户的建筑面积。

#### 9.使用面积

指住宅各层平面中为生活起居所使用的净面积之和,即住宅中分户门内全部可供使用的净面积,包括日常生活起居使用的卧室、客厅、厨房、卫生间、室内通道、壁橱、阳台等面积。

#### 10.建筑面积

建筑面积也称建筑展开面积,是指住宅建筑外墙外围线测定的各层平面面积之和。包括两项:套内建筑面积和公摊建筑面积。