

# 投资商业地产要有好眼光



随着楼市调控力度不断升级,2011年商业地产的投资价值逐渐显现,已经成为众多投资者比较关注的投资领域。对于投资者来说,如何才能放心大胆地去投资商业地产?投资商业地产最需要注重哪些因素?选择什么样的商业地产才能取得较高的收益?

“商业地产和住宅地产不同,不能用投资住宅的思维来投资商业地产。如果说投资住宅是小学生的水平,那么投资商铺就是大学生的水平,投资者必须对商业地产有深刻认识,才能对计划投资的商业地产做出正确的前瞻性的判断,最后在投资活动中挣得金银满钵。”昨日,房地产业内人士赵先生在接受记者采访时如此表示。

赵先生介绍,投资商业地产首先要看项目的类型和位置,类型和位置几乎就已经决定了最后的投资收益。赵先生认为,选择要投资的商业项目,首先要看这个项目的类型。对于商业地产来说,大致可以分为市级商业中心、区级商业中心、社区临街商铺以及专业市场等。类型不同,项目的层次

定位就有很大的差别,也就直接关系到它以后的发展前景。赵先生建议在选择商铺时,要重点考虑这个项目所在的位置,了解项目周边的交通情况、周边居民的消费能力、整个商圈所辐射到的区域半径以及商业项目的定位、规划和后期经营等因素。

此外,还要关注商铺的产权性质。如果项目定位为百货公司或大卖场等,因产权不能分割,销售的是虚拟产权商铺,不能独自经营,业主的投资风险是与百货公司的经营情况直接挂钩的。而步行街及临街商铺则属于产权式商铺,可以独自经营,即使周边商铺经营状况不是太好,也不影响自己购买的商铺的经营。

对习惯了住宅投资的投资者来说,必须明白并不是所有的商铺都能赚钱。投资者选择商铺投资,就是希望获得租金及商铺升值等收益。“所以说,商铺的物业价值也是个很重要的因素,这主要体现在它保值增值的属性上。不仅现有价值要保值,潜在价值也要增值。地价上涨、物价上涨都能让它的现有价值保值,而城市的发展、市场

经济的繁荣、消费者消费观念的改变和消费能力的提升,都能使它的潜在价值升值。”赵先生说。

赵先生还提醒,投资者在投资商铺之前,也要了解所投资商业项目的运营情况。有没有经过专业化的商业规划、是不是专业化的招商团队在进行招商、运营管理工作有没有较高的运营管理水平和经验等,这些因素都会影响到商铺价值的提升程度和速度。以上因素越专业,商铺升值就越快,投资收益就会越大。

“毕竟商业地产和住宅地产有许多不同,投资商铺不会很快就见到收益,一般都需要3年~5年的市场培育期。在此期间,就需要开发商、投资者、运营管理商和经营商的人共同先把市场‘养’起来。不仅如此,商业项目能否快速稳健地发展,前期运作上还需要政府给予宽松的政策支持、开发商前期让利支持以及商家本身的尽心经营。”赵先生说,政府、开发商和商家在前期对市场培育越好,这个项目就越具有升值能力,对投资者来说就收益越大。(陈海寅)

## 购买二手房,细节问题要注意

这一期,我们来聊聊购买二手房需要注意的细节问题。

笔者认为,在购买二手房时,除了房屋的建筑质量之外,还需要注意房屋的其他建筑状况,如房屋坐落、户型、结构、朝向、通风、采光、面积、层高等。如果是已经居住过的二手房,还要考虑室内的装修情况和家具质量。除此之外,房子所在小区的状况如何也很重要。如周边交通、生活配套、小区绿化、噪声、保安、业主委员会和物业管理等。

新区的刘先生去年夏天来鹤壁工作时,曾想要买一套二手房,一则用来居住,二则当成一种投资。他从一则卖房广告上看到,一套欲出售的房子描述得特别好,价格也比市场价略低,于是就动了心。他很快跟房主取得联系,并去看了房。但看房后刘

先生马上打消了买房的念头。“那个小区里连物业管理公司都没有,里面垃圾成堆,门卫形同虚设。”刘先生说,要是住进了这样的小区,他心里实在不舒服、不踏实。

另外,购买二手房还需要考虑房屋的产权情况,如土地使用权类型、使用期限、土地及房屋用途、房屋所有权性质及是否存在抵押、查封、冻结、转让、列入拆迁范围等情况。这些情况如果事先不核实清楚,购房者就不容易控制交易的实际成本和风险。如果购房后发现了这些问题,只能后悔不迭。

购买过二手房的市民都知道,购买二手房的大概交易程序可分为看房、签约、按合同付款、过户、交房。如果房屋涉及抵押或买方需要按揭付款的,还需要办理相关的解除抵押或按揭贷款等手续。办理这

些手续,都需要一定的时间。在这期间,如果出现房价波动、税费改革等情况时,原房主临时违约要抬高房价或是以其他原因拒绝卖房,购房者就会很被动。小额的定金处罚或简单的“违约方应承担守约方的损失”等合约,不仅缺少实际效果,相关细节也太模糊。所以,确定自己要购买二手房后,购房者一定要做到以下两点:写清楚合同的履行时间,避免使用模糊的时间概念;对每项规定都要写明详细的违约责任,违约金的数额也要写清楚。这样如果真出现了卖房者违约的情况,购房者也能得到一些经济补偿。

总之,在二手房交易的过程中,多注意以上细节,可以降低交易过程中所存在的风险,很大程度上也维护了购房者的利益。(陈海寅)

## 搬进新家那一刻,我喜极而泣

日记主人公:张勇(化名),男,33岁  
月收入:3300元左右  
买房时间:2008年底  
整理:晨报记者 陈海寅

我的老家在大西北。2000年我从部队转业后,来到了现在的单位。那时我已经到了该结婚的年龄,但因为经济状况不如人意,每当有朋友热心地帮我介绍女朋友时,我都是婉言拒绝。其实我并不是不想尽早成个家,而是总觉得在自己没有能力为生命中的另一半营造一个舒适的家之前,我不想让她跟着我吃苦。

工作之初,我的工资每月仅几百块钱,买房子当时对我来说就是一种奢求。但即便如此,我还是做着买房子的梦,省吃俭用,拼命攒钱。这样的日子持续了3年多,后来经朋友介绍认识了我现在的妻子。妻是土生土长的鹤壁人,她家早在新区刚建

时就买了一套房子。结婚后,我住进了她家,跟岳父岳母一起生活。虽说我们的生活很幸福,但因为没有自己的房子,我心中还是不时会出现一种仍在漂泊的感觉。女儿出生之后,我心中的在鹤壁安个真正属于自己的家的想法更加强烈。

随后工作时间的增长,我的工资也逐渐上涨,这让我增加了许多买房的底气。2008年,女儿上了幼儿园,我正式将买房提上生活日程。

考虑到孩子上学,我买房最看重的就是周边的教育环境。在看了不知多少家楼盘之后,我最终确定把家安在清华园小区。因为对孩子上学来说,这里有着很多小区无可比拟的优势,小学、初中、高中

多所学校与小区都是咫尺之距,孩子上学的问题基本不用怎么费心,能省去不少接送的时间和麻烦。

根据自己的经济状况,我选择了一套面积85平方米的三居室小户型房子。2009年底,我终于拿到了新房钥匙。为了把家装扮得温馨、甜蜜,我用去了半年的时间对它进行了精心装修,去年夏天,我们正式搬进了新家。住进新房的那一刻,我喜极而泣:以前的漂泊成了历史,现在的我真正地在鹤壁扎下了根。



## 锦绣·巴黎华庭 作伴市政公园 尽享惬意生活

晨报讯(记者 王磊)身处闹市,却有着田园般的生活;居于东方,却可尽览法国巴黎风情。记者昨日从即将开盘的锦绣·巴黎华庭小区了解到,这里以欧式建筑风格,将东方古典美与法国巴黎风情融为一体,不仅给人以美的享受,更以贴近市政公园的独有区位优势,为追求惬意人生的人士创造出新选择。

锦绣·巴黎华庭位于新区兴鹤大街与海河路交叉口,西临太行路(即107国道),北侧为渤海路,总占地面积约12万平方米。巴黎华庭不仅是具有高尚风格的法国巴黎风情社区,更紧依市政公园,最大程度享用优美环境和配套便利。

据了解,规划中的市政公园与巴黎华庭近在咫尺,巴黎华庭小区朝南的12栋多层住宅和西边的3栋多层住宅可以直接享受到公园美景,开窗即是公园。该公园规划有种类丰富的花草树木,还有水烟浩渺的人工湖,蜿蜒的湖岸线和美丽的湖心岛使这里不仅景观宜人,更给大家提供了充足的水汽和新鲜空气。公园内丰富的植被还能有效吸收和阻隔交通噪音,充分保障居民们过上静谧、惬意的生活。

锦绣·巴黎华庭是我市环洲置业有限公司自成功开发了锦绣江南小区之后,精心打造的又一大型居住社区,不久即将开盘。我市一位资深置业顾问表示,如今的购房者目光都放得很长远,大家在购房时首先就会看地段及社区的宜居性。从这一点来说,位处新区北部,依傍公园,建筑尊贵,景观丰富,房型实惠的锦绣·巴黎华庭,以其特别的风格和特有的优势,必将受到众多购房者追捧。

### 楼市面面观

#### 【成交】

部分城市楼市成交量回暖  
三地上周涨幅超50%

在前一周多个城市成交量跌至谷底之后,上周(3月14日~20日)多数城市楼市成交触底反弹。在中国指数研究院监测的35个城市中,有六成城市楼市上周成交量出现上涨,10个城市涨幅在20%以上,3个城市成交量涨幅超过50%。重点城市中,6个城市成交量环比上涨,其中成都涨幅最大,达51.26%,其次是北京,涨幅为30.98%。

快评:调控之下,楼市3月“小阳春”仍然应时而来,多数城市成交量触底反弹。上升的成交量虽不足以证明楼市正在回暖,但反映了强大的市场需求仍然足以维持楼市前行。

#### 【开发商】

楼市密集调控致39家上市房企负债激增至6435亿元

经历了2010年的积极扩张,再遭遇此后的频密调控,开发商的负债正在激增。据Wind数据的不完全统计,已公布2010年年报的39家两市上市房企,负债合计总额高达6435.31亿元,较2009年末增长55.12%。四大龙头房企“招保万金”中的其他3家——万科、保利地产、金地集团发布的2010年年报同样显示,过去一年龙头房企的负债率在上升。

快评:国内越来越窄的融资渠道,对于开发商巨大的资金需求来说是杯水车薪,在资金链持续紧绷的情况下,仍有开发商坚称目前房企的资金状况“仍未到需要降价回款的地步”。同时,该开发商声称,从刚刚落幕的上海春季房展会上可以看出,在现有政策背景下,即使开发商降价,对成交也无帮助。

#### 【市场】

“十二五”期间全国保障房与商品房平分住房市场

全国两会上公布的“十二五”住房规划明确,将建设保障房3600万套。而今年全国将建1000万套保障房,按去年商品房供应900万套来看,今年保障房供应量将首次超过商品房,也就是说,从未来几年的保障房和商品房供应来看,两者将平分住房市场。“十二五”期间,保障房将成为人们住房中极为重要的一部分。

快评:随着保障房建设量的大增,由政府出资建房的模式也将改变,其中由社会力量筹集的资金占比超过六成。但是,开发建设保障房利润极低,如何吸引社会力量参与建设,将是未来保障房建设的一大问题。这关键要看保障房制度的进一步细化,制定社会力量建设保障房的规章制度,更要确定通过什么样的办法鼓励、吸引企业参与建设保障房。(东金)