

本期
策划

楼市限购政策汹涌来袭,住宅市场略显低迷

合肥商业地产迈入“黄金期”



商业地产节后受瞩目

“国家在住宅这块力度比较大,这对于外地人、还有我们的中产阶层影响会很大,购房压力会继续很大”。合肥学院房地产专家宁建华教授表示,“城市这个蛋糕就这么大,住宅受到限制或多或少会刺激商业或者商住两用的房产发展。”

而记者在走访合肥部分楼盘时也发现,一些成熟楼盘的销售中心经常会接到询问商铺的信息,庐阳区某楼盘一位置业顾问对记者说:“我们现在商铺的价格在15000元/平方米以上,卖得还不错,节后每天有不少人过来看”。

据新浪乐居统计,合肥楼市第8周(2月14日到2月20日)的商业及办公地产备案分别达到178和142套。与此同时,住宅的销售并未出现火热的情况。合肥住宅类商品房备案1880套,即使在整体市场比上周有所回暖的情况下,住宅市场仍显出低迷姿态。

优势 限制小、投资易

“现在政策调控,利率高了,又有房产税,商铺这方面却没有太多限制,而且首付50%,从投资回报率来说还是不错的。”采访中,一位想买商铺的李先生直接指出了商铺的优点。

“2011年合肥房地产市场变化不会太大,受调控影响,第一季度、第二季度交易量会有

所下降,但是受实际需求影响,政策对房价影响不大”。合肥市房地产管理局副调研员、新闻发言人李慧秋分析道,这样一来,商业地产投资将会成为热点,而且2010年合肥商业地产库存比较多,有需求也有供应,这对市场是好事,而写字楼和商业地产一样,也会进入发展的黄金期。

实际上,在2010年底合肥商业地产的火爆在下半年已经露出端倪,合肥楼市进入11月份后连续12天销量未过300套,与此同时,一直受到开发商热推的“周末活动”,无论是开盘还是造势,一遇“商业”便人气沸腾。随着限购等一系列政策的实施,商业地产无疑将迎来爆发性的增长。

商业地产投资要做好定位

“一个城市人口规模的增大需要相应的生活配套,城市综合体就是比较典型的一种。但是如果我们的城市综合体这种大型商业模式如果只顾眼前利益,不断地增多,毫无节制,便

会打破这个人口门槛。”宁建华教授对于当前城市综合体的发展有着清晰的认识。

从微观上讲也是如此。虽然去年合肥商业地产库存比较多,此次调控下,2011年的

合肥楼市商业也将迎来新的契机,但是投资总是会有风险,抓住好的商业形态,找到自己合适的投资定位,这些“法则”在任何时候都不会失效。

近日,央行再次上调存款准备金率,这已经是年内存款准备金率的第二次上调了。频繁的政策和调整显示楼市调控正在升级,住宅市场面临的形势将更加严峻。调控最大可能地抑制了楼市投资需求,特别是住宅市场,而此时商业地产无疑迎来了投资的契机。

见习记者 张明龙/文

商业地产是时下房地产市场中增速最快的部分,但近来的统计数据表明,其上市量远大于需求量,致使其租、售价格明显下行。例如,北京市商业地产前几个月增幅高达120多个点,而反映需求意愿的销售增长仅有20多个点,其差额自然就是空置率大升,致使其销售均价下降千元之多。

对于信奉“一铺养三代”的商铺投资者而言,在商铺投资风险增加的同时,商铺投资的选择性、机会以及低成本性也在提高,因而掌握商业经营规律,明了商业择址的成功经验,是保障商铺投资决策正确的前提条件,“一铺养三代”才能真正变为现实。

投资商业地产莫“伤”业

商铺投资需谨慎

选低不选高

顾客在店铺内行走购物为省时、省力,往往不愿向楼上走,因而店铺低层往往比其他楼层创造更高的营利。为此,在择铺时,选择一、二层比选择三、四层店铺要更具有

经营上的安全性。换言之,一个商业楼的层高与其经济效益成反比关系,即楼层越高,销售越低,从而利润就会越少。这是由顾客的购物习惯与消费心理决定的。

离公交站点越近越好

国外称之为“TOD”导向,即商铺经营受制于公交线路。公交站点汇聚人流,周边的店铺自然会受到青

睐。在投资之前,要首先了解城市,特别是该区域的未来规划信息,而公交规划是其择址的基本依据。

社区内的商铺更具有投资价值

社区是居住人群常年生活的空间,因而接近消费地的社区商业能够提供充分的便利性,使商铺投资的安全性和营利性大为提升。当前的问题是,新兴社区入住率偏低,使

消费规模难以支撑商铺经营;社区商业规模往往大于社区的需要。但是,从长远看,社区商业的远景向好,因而,把握有利时机进入可以保证商铺投资坐收长期稳定回报。

选择“角”与“边”

“金角,银边,草肚皮”是商业内流行的择址、选铺的要诀。一条商业街制造的效益并不是均等的,街角上的铺位是择铺首选。因为街角汇聚四方人流,人们要立足的时间长,因而街角商铺因人流多必带来财气旺。“边”是指一条街两端的铺位处于人流进入的端口,也是刚进入商业街的客流有兴趣、有时间高密度停留的地方,商铺生意由此兴旺。“草肚皮”则指街的中间部分,因客流分散、购物兴趣下降、行走体力不支而使店铺经营困难重重。



了解城市及区域规划

规划是对未来发展的远景描画,从而改变未来城市在空间上的格局,使某些市场由此繁荣或由此变得沉寂。这种大背景、大环境的考量,是投资者在局部市场选择的先决性条件,否则一铺不但养活不了三代,反而成为三代人的负担。

总之,财富的持续增长,往往是一个正确而英明决策的衍生物,而不动产特别是商铺投资更具有资本化特征,不仅可以带来持久和丰厚的现金流,更可以带来远胜于其他地产项目的快速增值和大幅溢价的美好前景。正因为如此,它吸引了越来越多的眼球和越来越多的行动,以致商铺投资失败的案例俯仰皆是。如何在这种躁动中深刻理解商业经营规律,进而冷静分析,果断行动,是确保正确的投资决策所必须的逻辑保障。