

2011年4月18日 星期一

本刊责编:刘黄周

编辑/李永高 校对/宋蕊蕊

轻松理财·快乐生活

财富

周刊

总第35期

本期8版

采编热线:65233696

广告热线:63258690



精彩导读

消费不必再等“贷”
信用卡分期巧安排

工行洛阳分行协办 电话:63336932

银行·收藏·创富——

花开盛世 轻松理财

▶▶ C02、C03、C08

C04

理财QQ:
专家与投资者
聊一季报

C05

提前筹划子女教育金

理财实战:
李红军边学边干获益
300%

C06

合同推行统一标准
担保签约更放心

C07

担保公司
如何做“保前体检”

C08

创富帮办:
有你合作
“我能让车更省油”

大伙支招
“妈妈创富”

建行二手住房贷款中心

全市首家 专业专注

电话:64628163/8102/8131
地址:南昌路建行大厦二楼

如何投资洛阳商业地产



财经观察

□ 席升阳

通过投资理财来取得财产性收入已经是大家较为平常的思维取向与行为选择了。这么多年来不计其数的人或投资股市,或投资楼市,或投资金市,这可称之为投资理财“老三篇”。通过几经波折的“老三篇”学习,大家体验到了过程中的充实,结果里的欢乐与无奈。经过一次又一次的折腾,大家越来越谨慎了。在谨慎之中,开发公司的目标渐渐集中在商业地产上,家庭理财的目标也渐渐转移到商业店铺上。

非常明确地说,商业地产或商业店铺对于投资理财来说,具有三重效应。

第一,它可以升值,并且升值的空间远远大于住宅地产。

第二,它可以出租,取得的租金收益也远远高于住宅地产。

第三,它可以抵押贷款,取得下一轮理财的资金。

但是,商业地产或店铺对地理位置要求相当苛刻。有人说,它的成败,第一是位置,第二是位置,第三还是位置!当然,对于这个位置,不仅要考虑它的历史,是否为著名商圈,而且要考虑它的现在,是否繁荣依旧,还要考虑它的未来,是否上行、平行或下行。

以上所说的都是常识,针对洛阳的商业地产或店铺来说,我们必须添加一些具有洛阳特质的元素。以下的拙见仅供感兴趣的投资者参考。

第一,投资于商业店铺,要看

这个商业圈有没有洛阳古文化的或者外埠典型文化的元素。纯粹的商圈已经不太符合洛阳消费者的口味,原因在于:洛阳的人均GDP已达到4000美元,正在朝着小康的目标发展。小康水平的一个重要特征就是讲究消费场所的文化品质。纯粹的商贸城很难满足这种审美需求和休闲需求。洛阳火爆的商圈,像沿着中洲路的王府井、中央百货等都有这种文化品位的元素在发挥着作用。

第二,投资一个商铺,要看看它所在的商贸区中有没有一个中心区,必须要有知名的旗舰店、主力店扮演中心带动、人气积聚的角色。否则,这个商贸区就无法形成自己的特色和竞争力。我们在近十几年逐渐衰落的老城十字街、七里河、广州市场、上海市场的商圈里找不到这种旗舰店或主力店的影子。

第三,就是选择商贸区要充

分考虑到周围产业的特质,因为它能直接影响到人流的层次与类型。如果商贸区在劳动密集型产业的区域,则应考虑其消费者的层次应是处在中低档的水平。例如,老城区与涧西区。如果是知识、技术密集区,例如,金融业和信息产业的所在地,则其消费层次在中高档的水平上,例如西工区。

第四,要考虑旅游景点的带动作用。洛阳的十二五规划,已经明确地把我市定位于国际性的文化旅游目的地城市。这预示着文化旅游的品牌会在未来的五年当中被倾力打造。现有的旅游景点和待开发的旅游景点都会侧重于其文化内涵的挖掘与释放,它所吸引的游客将会以有知识的中老年群体为主。在旅游景点附近选择商圈与商铺,铸造出适合旅游文化与游客消费口味的商业地产。

(作者系河南科技大学管理学院院长、教授)