

商业地产升温 如何投资有讲究

投资商业地产 要先看准回报率

近段时间以来,商业地产成交量步步攀升,这是代表调控下商业地产迎来了发展黄金期? 挑选怎样的商业地产才能使回报率最高? 笔者罗列了一些选择要点,供购房者参考。

酒店式公寓——选择余地大,性价比高

酒店式公寓有的是纯酒店式公寓,有的是综合体中作为居住功能的配套。但无论身处怎样的商业氛围中,挑选酒店式公寓总有几个不二的规律。

整体上讲,酒店式公寓具有户型小、总价低、生活环境相对便利等特点。“双限”下,这种“百变”非住宅类项目异军突起,LOFT、精装小户型、不限购不限贷产品等大多以酒店式公寓的形式出现。

如果要精挑细选,有三个基本要素需要掌握:第一,区域内要有完善的商业配套,如最好有一站式服务,购物、休闲、餐饮、娱乐同时都能享受到。酒店式公寓的居住功能应大于投资功能,所以选择酒店式公寓首先要关注的是已有和未来的生活服务配套。

第二,交通的便利性也是酒店式公寓要考虑的因素之一,无论是公共交通系统还是周围道路建设,都需要充分考虑在内。

第三,选择性价比比较高的酒店式公寓作为投资,出租率是其价值

保障的关键,直接影响出租率的是商务客流。

从硬件配套条件来说,一般的酒店式公寓基本采用精装修交付,可让购房者拎包入住。酒店式的星级管家服务也必不可少,这样才能体现商务型物业的价值。当然最后客户可依据自己的经济条件,选择总价合适的酒店式公寓。

写字楼——内在品质、物业服务很关键

写字楼的选择与投资十分有讲究。

第一是企业的资质和形象。专家表示,一般5A甲级是选择入住写字楼的标配,还要拥有优良的物业以及符合高端商务人士的生活配套。当然,如果是地标性建筑,那其投资回报率会更高,它代表了企业的形象和实力。

第二是写字楼的内在品质,像精装挑高大堂、双电梯厅等设计都为楼盘加分;停车位也是优秀写字楼需要考虑的重要方面;银行、咖啡厅、健身中心等高端商务配套也会影响整体写字楼的品质。

还有一点容易忽略,就是写字楼的纯粹性,一些写字楼有住有商,鱼龙混杂,办公条件很差,这样就严重降低了写字楼的品位,因此,在选择写字楼时,产品的定位十分重要,一般选择高端品牌或是拥有白金级物业服务的写字楼,这样可以保证良好的办



(资料图片)

公条件,同时也可以获得不错的出租回报率。

商铺——买铺更需“养”铺,成熟区域最吃香

挑选商铺,一般会选较成熟的板块,商铺的培育周期在5年~10年,如果有开发商引进品牌企业或是自持物业,培养商业氛围,这样就最好。至于一些社区型商铺,对于物业类型的选择十分关键,不同的小区选择的经营业态也要不同。

业内人士为商铺投资者总结了三点:第一,买单边铺不如双边铺,双边铺商业氛围更容易被“养”起来;第二,购买商铺一定要关注周边的消费人群,人流量是关键;第三,在同等条件下选择商铺时,

尽量挑选房屋结构简单,门面整洁、漂亮的。此外,手头有大量资金的客户,专家推荐周边商业氛围比较成熟、配套较为完善的区域,比如市中心,其次是新区,前者地段、配套各方面都比较成熟,后者则发展潜力较大。

当然,一些专业类服务市场内的商铺也越来越受到投资者的关注,但专家提醒,在购买这些商铺时,首先关注的是商家自身的抗风险能力和资金实力,特别重要的是后期的运营能力;另外,选择成熟的行业也非常关键,行业的饱和度以及相关政策的优惠扶持也需要在前期做好功课,专业市场商铺的投资价值,很大程度上取决于商铺所在行业的发展状况。

(晓晨)

在楼市新政影响下,不少原来热衷于购买住宅的投资者把目光转向商业地产市场,但商业地产投资的难度和复杂性要明显大于住宅,因此不少非专业投资者无法看准商业地产的投资回报率。业内人士表示,商业地产投资难度大,对投资者的要求更高,如果没有绝对的实力,在选择标的时一定要谨慎。

投资商业地产需要对区域的规划有较深刻的了解,对整个城市的规划和各区域功能的规划都要有所了解。商业地产不仅要考虑交通、地段、品质,还需要看商圈定位和商业配套能否给项目带来不断的升值。

业内人士表示,之前购买住宅的投资者对房价的上涨预期比较大,而商业地产则更适合长期持有。投资商业地产除了考虑房产本身的增值外,还要考虑住宅所达不到的租金回报率。值得注意的是,各区域相关税费和政策有所不同,投资者应该对自己投资的区域政策有足够的了解,才能节省转手时的费用。

对于一些已经能够看到投资回报率的二手商业地产项目,虽然投资风险较小,但也有弊端。对于商铺来说,越“养”越值钱,而办公楼则有一个黄金增值期,一般五六年是黄金持有时间。投资办公楼最好购买有良好规划的新盘或已持有两年左右的项目,这样未来几年的收益能达到一个比较高的水平。

(李林)

洛阳市经济适用住房购房资格公示(一)

经济适用住房是党和政府的德政工程和民心工程,是解决城市普通居民住房困难的重要途径,是搞活房地产市场,促进经济发展的重大举措。经济适用住房购房对象应具备条件:具有洛阳市城市常住户口;无房产或住房困难户;属低收入家庭;大龄青年。凡具备以上条件者可持身份证、户口簿、结婚证、收入证明、现住情况证明等证件到洛阳市房地产大厦三楼楼申请购买。下列购买经济适用住房的申请人已经洛阳市住房委员会办公室初审,现予公示,公示期限为2011年10月27日—2011年12月2日。对购房申请人的购房资格有异议的,请拨打举报电话:64812624,如情况属实,将取消申请人购房资格。

公示号	姓名	工作单位	所购小区
19339	曹丽萍	洛阳天慧房地产经济有限公司	怡心苑
	郭举纲	洛阳市瑞福物业管理有限公司	
19340	王卫	无业	怡心苑
	赵景桃	洛阳市第十二中学	
19341	冀春生	洛轴退休	怡心苑
	刘叶梅	洛轴退休	
19342	马清香	洛阳轴承集团众诚金切有限公司	怡心苑
	刘双林	瑞林进口汽车修理厂	
19343	高平	红豆服饰专卖	怡心苑
	李彦侠	红豆服饰专卖	
19344	范丽霞	洛阳市从众汽车销售有限公司	怡心苑
19345	赵犁花	第三地质探矿队	怡心苑
	席金强	洛阳康梁地质工程勘查公司	
19346	杨亚萍	洛阳正泉商贸有限公司	怡心苑
	黄洛兵	阿特斯光伏电力(洛阳)有限公司	
19347	吴佳楠	无业	怡心苑
19348	宋杰	洛阳铜加工集团洛铜宾馆有限公司	怡心苑
	蒲春让	无业	
19349	裴海林	洛阳黄河同力水泥有限责任公司	怡心苑
	李霞	洛阳黄河同力水泥有限责任公司	
19350	王社权	洛阳市洛龙区向阳轮胎经营部	怡心苑
	李俊辉	无业	
19351	曲晓伟	洛阳市容大文化传播有限公司	怡心苑
19352	安振生	镇平县人民代表大会常务委员会办公室	怡心苑
	赵秀梅	无业	
19353	冯玉桃	洛阳市第五人民医院	怡心苑
	孙建国	济源市济源职业技术学院	
19354	陈小红	陕西建工有限公司洛阳项目部	怡心苑
	张晓燕	无业	
19355	张克峰	河南省国防工业设计研究院有限公司	怡心苑
	罗茜	无业	
19356	闫杜娟	洛阳第十四中学	怡心苑
	白通民	无业	
19357	陈锦永	凯迈(洛阳)测控有限公司	怡心苑
	董蓉蓉	无业	
19358	何斌	宜阳丰李强华建筑设备租赁站	怡心苑
	李兰兰	无业	
19359	张喆卿	洛阳市老城区实验小学	怡心苑
	徐波	无业	
19360	方亮	洛阳市雅雯服装有限公司	怡心苑
19361	叶世军	洛龙区第二实验学校	怡心苑
	孙素珍	务农	
19362	刘洪涛	洛阳市农业生产资料总公司	怡心苑
	李玉萍	洛阳市一拖寅生幼儿园	
19363	孔凤英	付记手工浆面条店	怡心苑
19364	张小红	新安县保安公司	怡心苑
	杨道勋	失业	
19365	高丽	洛阳市房地产市场管理处	怡心苑
	陈怀东	无业	
19366	付振朝	河南六建建设发展有限公司	怡心苑
	刘大霞	无业	
19367	张书成	驻洛某部	怡心苑
	丁道菜	驻洛某部	
19368	郭元才	中钢集团耐火材料有限公司	怡心苑
	刘惠敏	无业	
19369	王爱荣	洛阳洛粉面业有限公司	怡心苑
19370	郭晓冬	洛阳市万疆物资经贸有限公司友谊招待所	怡心苑
	仇锐锐	无业	
19371	王继良	洛阳市西工区英惠五金交电供应站	怡心苑
19372	李国国	洛阳市融华物资处	怡心苑
19373	焦晓雨	洛阳米诺商贸有限公司	怡心苑
19374	李朝磊	洛阳市残疾人联合会	怡心苑
	魏金晓	无业	
19375	张俊丽	河南国安建设集团有限公司	怡心苑
	孙长久	河南省煤田地质局二队	
19376	朱立峰	无业	怡心苑
19377	刘爱云	无业	怡心苑
19378	李菊霞	洛阳市水务集团有限公司	怡心苑
	武作强	河南国安建设集团有限公司	
19379	陆红光	洛阳市接星房地产开发有限公司	怡心苑
19380	张洋	洛阳铂都国际饭店有限公司	怡心苑
19381	王玉良	洛阳龙新玻璃有限公司	怡心苑
	苏爱粉	无业	
19382	徐代勇	洛阳市顺达装饰工程有限公司	怡心苑
	李存娣	洛阳市顺达装饰工程有限公司	
19383	吕翠英	退休	怡心苑
19384	王旭辉	洛阳健联药业有限公司	怡心苑
19385	田向东	洛阳协和医院	怡心苑
	王慧婷	洛阳市鼓浪屿洗浴健身有限公司	
19386	王丹	无业	怡心苑
	张百林	洛阳市寰保再生资源有限公司西城分公司	
19387	孙长金	洛阳茂捷通信设备有限公司	怡心苑
	白万改	无业	
19388	宋小萍	洛阳诺途曼商贸有限公司	怡心苑
	符延军	洛阳鼎力工程机械租赁有限公司	
19389	孙唯一	洛阳市劳务派遣服务中心	怡心苑