

# 学会商铺投资技巧 做个精明的投资者

商铺吸引投资者的主要是其诱人的投资回报。要使所投资的商铺长盛不衰,取得丰厚的投资收益,就要从最初的选购开始“眼观六路,耳听八方”。商铺选购要考虑的因素很多,比如:房地产环境、商铺的商业环境、供求关系等。

## ★技巧一

### 因地制宜选行业

位于交通枢纽处的商铺,应以经营日常用品或价格低、便于携带的消费品为主。位于住宅附近的商铺,应以经营综合性消费品为主。位于办公楼附近的商铺,应以经营文化、办公用品为主,且商品的档次应相对高。位于学校附近的商铺,应以经营文具、饮食、日常用品为主。在投资商铺之前,就应该为它寻找“出路”。

## ★技巧二

### 坚决“傍大款”

如果你相中的商铺位于著

名连锁店或强势品牌专卖店附近,甚至就在这些店面的隔壁,那么,你大可省去考察商铺市场的时间和精力,因为你的商铺可以借助这些店面的品牌效应招徕顾客。

## ★技巧三

### 巧用“物以类聚”

管理部门并没有对某一条街道、某一个市场的经营进行规定,但在长期经营中,某条街道或某一个区域,很可能自发形成销售某类商品的“集中市场”。

## ★技巧四

### 独立门面不可少

有的店面没有独立的门面,自然就会失去独立的广告空间,你也就失去了在店前施展营销智慧的空间,这会给店面今后的促销带来很大麻烦。

## ★技巧五

### 建筑结构必须好

建筑物的结构也直接影响到商铺的价值,这一点很多人都没想到。建筑物的结构多种多样,理想的商业建筑结构为框架结构,或者大跨度的无柱类结构(如体育场馆),这些结构的优点是:展示性能好,便于分隔、组合,利于布置和

商品摆放。

## ★技巧六

### 周边民众购买力需知晓

商铺周边人群购买力的大小和质量,决定了商铺的基本价值。当然,在那些购买力较强的区域,商铺的价值高,你获得投资回报的成本也相对高。

## ★技巧七

### 人流量很重要

投资商铺的收益在很大程度上取决于人流量。真正支撑商铺长期盈利的是固定人流,其次是流动人流、客运流(公交、地铁的客流)。

## ★技巧八

### 路边店能讨巧

如果商铺位于一条道路的一侧,就拥有了道路上来回两个方向的客流,这种临街的商铺,价值不低。

## ★技巧九

### 了解商铺的开发商

选择品牌开发商,确保资金安全,是成功投资商铺的一个重要方面。实力雄厚的开发商往往拥有完善的开发流程以及众多的

合作伙伴,这对商铺的商业前景来说就是一种保证。

## ★技巧十

### 周边交通要便利

理想状态下的商铺或商业街,应具备接纳八方来客的交通设施,周边拥有轨道交通、公交车站点,当然,停车场也是不可或缺。

## ★技巧十一

### 不忽略发展空间

投资商业物业要具有发展的眼光。有一些看似位置较偏的商铺,前期租金很低,商户难寻,似乎没啥“钱”途,不过你可别忘了,任何事情都可能发生变化。

## ★技巧十二

### 把握投资时机有诀窍

从总体上说,经济形势良好、商业景气、商业利润高于社会平均利润的时期,未必是投资商铺的最佳时机,投资者选择商铺的空间很小,而且获得商铺要付出的成本很高。反之,在有发展潜力的区域,商业气候尚未形成或正在形成中,投资者可以在较大的范围内选择商铺,需要付出的成本也相对低。

(时文)



楼市知识

## 如何投资 商业地产

商业地产正步入黄金时代,对想投资商业地产的普通投资者来说,掌握如何正确考量商铺、规避投资风险等相关投资知识十分必要。

影响商铺价值的主要因素,主要有以下六点:

### 一、周边的环境

周边环境直接影响商业地产的价值:过宽的路面,虽然方便交通车流,但不易积聚人流,直接影响租金的标准;路面有障碍物也会影响到租金水平。

### 二、设施配备

1.要有通风环保等设备有效留住客户,这是最基础的,独立经营的铺位需要互联网接入等;2.电梯的数量足够是客流充分的保障,电梯的位置和安排也同样重要。

三、整体的规划布局,合理的布局可以使客流有效地流动。

### 四、科学的铺面设计

包括:1.面积大小。2.进深的设计。一般来讲,当进深大于面宽的两倍,影响店内货品的展示;当进深小于面宽时,影响进店率。3.层高。层高太低会影响经营,一般一层的经营用房在4.5~5.5米比较合理。

### 五、停车位

充足的车位保证有效消费人群的到达,另外停车场设计要合理,保证进出方便,使客流能够有效的流动。

### 六、售价

购买商业地产之前,应该估算出这个商业地产的合理售价,同类地段商铺售价可这样计算:售价=(同类地段商铺月租金+X)×150倍。X指市政规划对租价的提升,是隐性租价,现在没有体现出来。如果这个X很大,那么这个房子一定值得买,它可能就是一个原始股。

(柏言)

## 青年创业者:小成本投资商铺五大攻略

“为别人打工,还不如自己当老板。”欲投资商铺选择自主创业的人一年比一年多,而当前商铺的类型和地点也日趋多样化。那么青年投资者该如何选择适合自己的商铺呢?

### 超市商铺

大型超市往往伴随居住区的诞生,拥有聚集人气的先天优势。大型超市内的商铺大多是分割型的,较独立商铺来说成本要低,经营灵活,因此风险也较低。提醒超市商铺是依赖于超市而产生的,超市经营的好坏直接影响超市商铺的赢利状况。因此选择有实力的超市经营商或者已经树立起良好口碑的超市,会起到事半功倍的作用。

### 商务区商铺

商铺投资的诀窍之一就是“看客买铺”,哪里的消费能力高,哪里的商铺投资就越有价值。从城市的发展看,每个城市的CBD商务区规划都非常有限,因此特别适合一些现代商贸服务行业的业态入驻。

在高质量定位的前提下,此区域内的商铺投资潜力较大,甚至在未来几年会成为商铺中的稀缺资源。提醒在具体投资项目选择上,一般来说,CBD商务区的商铺客流消费能力相对高。以商务楼白领为目标消费群的酒吧咖啡馆、健身健美中心、美容美发厅、高级餐厅都会是这些地方主角。

### 社区商铺

社区商铺将成为潜力最大的

商铺类型之一,这在业界已形成了共识。一般来说,一个新的社区只要项目定位准确,发展环境良好,随着社区的成熟所带来的商铺价值提升毋庸置疑。值得投资者注意的是,一些开发商通过对项目的包装宣传,从而促成了社区商铺销售价格虚高,这样商铺就丧失了升值的空间。因此投资前进行详细的考察,理性投资非常关键。

### 商业街商铺

商业街的“经典”旺铺,其优越的商业氛围、稳定的客流量决定了该类商铺运营收益水平较高。但其租金或单位面积价格也是高不可攀,在商业较发达的城市甚至会出现千金难求的局面。

提醒商业街商铺的投资回报

率高,风险也会相应增加。商铺投资专家认为,这类位置佳、地段好的所谓“经典旺铺”,其价格已经被抬升到一个很高的价位区间。如果盲目入市,存在巨大的套牢风险。

### 网上电子商务平台商铺

相比以上四种商铺,利用网上电子商务平台开商铺,成本最低,展示的舞台大,利润也最高,但在开展这一部分的工作时应该注意一些弊端,比如说安全问题,所以说在选择电子商务平台的时候应该是考虑到这个平台是否给你提供强有力的支付平台,还要看它资料功能不完全等。

(飞飞)

