



“到不了的是远方，回不去的是家乡。”每到春节，天南地北的“候鸟”们用回家的热情表达着对故乡的眷恋。

他们常年在外面打拼，有汗水也有收获，虽然有不少积蓄，但在大都市里购房的梦依然难圆。据统计，2012年12月北京新建住宅均价为每平方米24518元，上海新建住宅均价为每平方米27034元，深圳新建住宅均价为每平方米24525元，这些数字，去掉第一位的“2”，差不多就是二、三线城市的住宅均价。在此，笔者总结了业内人士对现房和商业地产的诸多投资建议，给返乡置业者购房提供参考。

楼市上演“回家的诱惑”

返乡置业为圆梦 专家支着选好房

现房篇

自住需求看性价比

返乡人群买房大多是出于自住或改善性需求。

在深圳工作了6年的刘先生表示，深圳的房价太高，买房实在太难。“二、三线城市的房价还是比较合理的，回家买房是在我能力范围内的，压力不大。”刘先生说。

对于有自住需求的返乡者来说，性价比是最关键的。地段、配套设施、环境一样也不能少，但这样的楼盘价格自然不低，因此要先衡量楼盘的性价比，再根据自己的需求和喜好做出选择。

养老地产看环境

现在，让父母安享晚年，为父母在城里购置房产成为很多年轻人表

达孝心的一种方式。目前随着房地产配套设施的逐渐完善和楼盘品质的逐渐提高，许多老人也逐渐适应了城里的生活，养老住宅的比例逐渐提高。

选养老地产要注意四点：一是配套设施，医院、公园、银行、购物场所越全越好，越近越好。一处附近有市场、出门有公园、楼下有公交的居所，对年迈的父母来说是不可多得的宝地。二是环境，老人喜静不喜动，养老住宅最好远离闹市区，城郊空气好、环境优良的区域更为适宜。三是楼层，传统多层情结仍然存在，为父母选择房产时，多层产品为首选，其次是小高层，选择高层产品作为养老住宅的人仍是少数。四是户型，不宜选择户型过大的房屋，同时装修结构应该尽量紧凑。独住的父母如果住在室内空间过大的房子里，可能会产生孤独感。70~100

平方米的中小户型是最佳选择。

小贴士：选房时注意细节

勿以样板间为判断标准

装修精美的样板间常令人产生购买的欲望。但是，购房者不能只根据样板间来估计房屋大小和实用性。要知道样板间是没有管道的，床、沙发比较小，也不会放置许多生活用品。同时，购房者不要只关注建筑面积，应重视得房率和公摊面积。

人车分流更安全

一个社区的人性化设计可以体现在多个方面，例如人车分流，既能保证老人、小孩的安全，也能减少对居住环境的影响；商住分区，娱乐购物影响到居住的安静和安全；住宅布局成街

区式，有利于形成良好的邻里关系。

斜边、弧线设计中看不中用

专家介绍，有时开发商为了建筑外立面的美观会采用斜边、弧线设计，造成套内空间利用率较低，购买时应多注意。

选小户型要考虑投资价值

与大户型相比，小户型设计时制约因素较多，在通风、采光上都有一定的局限，因此，挑选时要尽量选择采光好、开间大的户型。

此外，在购买小户型房屋时除了了解性价比，还要考虑小户型是否具有投资价值。小户型往往只是置业的第一步，考虑到之后可能换房，现有小户型将会进入二级市场，其主要购买者一般都是经济能力有限的工薪阶层，因此项目的交通和配套设施显得更为重要。

商业地产篇

选商铺需多方考察

返乡置业者选择本地商业地产，多是因为看好其发展前景，而且其门槛较低，适宜长线投资。其中，商铺投资很受欢迎，既有临街商铺，也有大型商圈商铺，该选择哪一种？业内人士认为两者各有利弊。

临街商铺的优点是没有业态限制，使用率高、供应量少，转手也容易。相比之下，大型商圈的商铺风险大些，不仅业态要以开发商的经营模式而定，收益也与开发商的经营能力相关，判断不准还可能遇到商业诈骗。

临街商铺虽好，但也难选。投资者不仅要考虑地段，还要研究周边的产业分布、建筑形态、人流动向、消费水平。业内人士举例，店

门口的天桥、隧道、绿化带都可能影响租金，因此临街商铺适合考察能力较好的投资者。选商圈商铺则要看开发商的经营模式、能力、理念等。对于不善于考察者，选择品牌开发商就好。有能力的话还是建议选临街商铺，怎么说都是自主经营，不求人。

投资商住两用房需慎重

如今的商业用房已经过了短期内快速增值的时代，如今，短时间内的回报率并没有投资者预期的那么高，增值速度变得平稳。这种态势更适合长期投资的买家，对于追逐短期投资回报的投资者来说，由于商业用房未来短时间内的增值率低，短期投资购买商用房并不是好的选择。

除此之外，根据相关规定，非

住宅项目一般不强制要求设计配套服务设施，也就是说不会被强制配套幼儿园、学校、医疗机构和相应的养老服务场所等，而这无形中造成了购房者生活、学习上的不便。目前大多数“商住两用”项目都是酒店式公寓设计，一梯往往容纳很多住户，出入也很不方便，安全问题也值得担忧，投资者需慎重。

小贴士：投资商铺考察要点

投资回报率：单位面积的租金除以单位面积购买的价格，乘以12，再乘以100%，得出的结果即为年回报率。如年回报率在8%~10%之间，该商铺即值得投资，否则不值得。而高于10%的年回报率，自然最好。临街的比大堂内的贵，一楼比二楼贵，单边铺位最贵。

商圈成熟度：非商业中心区的新建大型商业设施可能是未来商圈的萌芽，但是处于幼儿期的商圈雏形，不利于小商铺投资者。

管理水平：一个商圈的管理水平决定着该商圈是否具有健康发展的基本素质。

人流量：人流量是商铺赢利的根本条件之一，投资大型商业设施内的小商铺时，尤其要注意该商业设施的主要人流是否经过该商铺。

硬件配套设施：完备的配套设施是保证商铺正常运营的基础设施；同时随着生活水平的提高，人们对购物环境的要求越来越高。

投资收益：不能忽略物业费、税费、空租率和免租期等因素；同时要注重租金反算，对商铺价格进行验算。

(李林)