

李雯 著

商铺投资 创富手册

投资住宅是铜，投资写字楼是银，投资商铺是金。

投资时代 商铺掘金

投资商业地产是资金的避风港？


地段、价格、户型、楼层、环境、交通、人口数量、消费能力、商业布局，甚至门开在哪个方向、离马路有多远、距离停车位有多远……都关系到商铺投资的成与败。

看，投资商铺真是个技术活。

商铺投资创富手册

李雯 / 著



 经济科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

商铺投资创富手册 / 李雯著. - 北京: 经济科学出版社, 2012

ISBN 978 - 7 - 5141 - 2741 - 6

I. ①商… II. ①李… III. ①商店 - 商业经营 - 手册
IV. ①F717 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 287976 号

责任编辑: 张 力

责任印制: 王世伟

商铺投资创富手册

李雯 著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

总编部电话: 88191217 发行部电话: 88191537

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

香河县宏润印刷有限公司印装

710 × 1000 16 开 20 印张 247000 字

2013 年 3 月第 1 版 2013 年 3 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5141 - 2741 - 6 定价: 39.80 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换。电话: 88191657)

(版权所有 翻印必究)

前 言

面对当下股市等金融投资渠道狭窄以及盈利前景模糊的现状，随着房地产价值的不断高涨，商业房地产逐渐被广大投资者所挖掘并日益成为房地产投资的热点。

“投资商铺是金，投资办公楼是银，投资住宅是铜。”作为不动产投资理念，商铺投资热正在持续升温，并以其短期内的丰厚回报成为各类投资中最耀眼的亮点。

商铺作为房地产的重要组成部分，随着商业地产的飞速发展，其发展潜力看好。商铺投资市场持续升温，作为一种实物性的投资，凭借其高收益、低门槛的特点越来越受到世人的钟爱。

投资成功的商铺，其回报率比投资住宅要高2~3倍，比存款要高8~10倍。商铺投资中孕育的巨大利润吸引了众多的目光和投资，时至今日，“商铺是金”的说法已经深入人心，每个在售的商铺物业都吸引了大量的投资者。

同行没有同利。商铺投资前景虽然看好，但并不意味着每一个投资者都保赚不赔。与住宅市场相比，商铺市场受到更多政策、行业、操作等因素的制约。涉足这样一个市场，起初最重要的也许是胆识；在市场逐渐成熟的过程中，需要更多的理性和控制风险的技巧。

如何成为商业房地产投资的高手？除了具有良好的投资心态和资金实力外，还必须掌握专业的知识和经营管理之法！

“投资商铺是金”，高收益使商铺投资备受追捧。但近年来，商铺投资

的高风险开始显现，商铺成了“伤铺”，“一铺养三代”变成了“三代养一铺”。

在新形势下，作者在剖析国内商铺投资案例的基础上，深入分析了国内商铺投资的现状，全面总结了在各个环节中存在的问题，对商铺投资的政策和法律、投资种类、投资技术、投资财务和后期经营风险，进行了系统的解析，并提出了应对和防范的措施，以帮助读者提高投资决策能力，规避风险，实现精明投资，不失为商业房地产投资操作的秘籍宝典！

作者

目 录

Contents

前 言

第一章 商铺投资你准备好了吗

1. 商铺投资的潜质 3
2. 商铺投资门外汉的“触礁” 6
3. 商铺投资入行需慎重 8
4. 投资商铺初体验 10
5. 四类人“吃”商铺 11
6. 资金决定商铺投资规模 13
7. 投资商铺的黄金法则和六大置业锦囊 15
8. 解开商铺投资的六大心结 18
9. 买商铺缺钱怎么办 21
10. 什么样的商铺投资中介合你心意 23
11. 高薪家庭可尝试商铺投资 25

第二章 哪些商铺投资能获利

1. 商铺投资前要作好细致考察 31
2. 投资商铺前期五大要素 34
3. 投资商铺 10 个重点注意事项 36
4. 投资过程需考虑 5 项技术条件 39
5. 八大指数决定商铺投资价值 42

6. 投资者如何评估店铺价值 46
7. 黄金商铺与边缘商铺利润倒挂 48
8. 商铺选址投资指南 50
9. 四步骤找到最具投资价值的商铺 53
10. 正确评估商铺价值的要素 55
11. 不看地段看“商机” 59
12. 买商铺除了地段还要看消费群体 61
13. 商铺规划设计必看四原则 62
14. 商铺投资理财规划：自营、以租养铺、租赁经营 64
15. 商铺投资也要“五观端正” 66
16. 四类商铺投资价值各不同 69
17. 选铺需相当“技术含量”，单凭喜好行不通 71
18. 影响城市商铺定价的因素 73
19. 黄金地段选店铺7条标准 76
20. 商铺投资成功与否在于技巧 78
21. 商铺选址也要看风水 82

第三章 如何使商铺投资滚滚利

1. 投资商铺五大常胜秘籍 87
2. 商铺投资不只看宣传 91
3. 淘二手商铺“六步走” 93
4. 向品牌店学习商铺选址的“成功法则” 98
5. 小区底层商铺投资抓好四要诀 101
6. 投资商铺如何傍大盘 103
7. “养铺”是商铺投资的制胜法宝 106
8. 商铺投资高手大起底（一） 108
9. 商铺投资高手大起底（二） 112

- 10. 淡市如何选铺才有赚头 116
- 11. 高房价下如何投资商铺 118
- 12. 好铺的“第六元素” 121
- 13. 非热点区域淘铺也能创收 124
- 14. 社区商铺要分阶段调整投资策略 127
- 15. 商铺选“熟”慎“生” 129
- 16. 商铺投资需谨慎掌握技巧赚钱不难 131
- 17. 温州人成群炒铺有攻略 133
- 18. 看香港人是怎样投资商铺的 137

第四章 如何规避商铺投资风险

- 1. 投资商铺受宠买铺还需谨慎 141
- 2. 看商铺如何防“变脸” 144
- 3. 购买商铺，不可忽视产权问题 146
- 4. 四招让“商铺”变“伤铺” 150
- 5. 数字游戏设陷阱 154
- 6. 闹市也有人气孤岛 158
- 7. 售后返租，不可盲目跟风 160
- 8. 投资城市综合体商铺，选择很重要 163
- 9. 盘店要关注 10 点风险 165
- 10. 商铺投资法律问题勿忽视 169
- 11. 投资市场变幻莫测，异地买铺要谨慎 174
- 12. 出售型商铺的五大软肋 176
- 13. 专业市场商铺投资三大注意 181
- 14. 产权商铺投资利好与风险分析 184
- 15. 商铺投资“十大陷阱” 189

- 16. 投资商铺别轻信“包租”承诺 195
- 17. 商铺租赁纠纷“绸缪”方案 197
- 18. 慎买虚拟产权式商铺 203
- 19. 堵住买铺合同漏洞 207
- 20. 投资商铺市场应关注哪些金融风险 211

第五章 商铺投资项目的投资看点

- 1. 八大热门商铺投资项目 215
- 2. 餐饮业的商铺投资分析 219
- 3. 便利店小“超人”欲占大市场 221
- 4. 买小商铺去 224
- 5. 社区商铺投资便利好赚钱 226
- 6. 商务楼商铺的商业氛围 231
- 7. 交通设施商铺的创业结构 233
- 8. 学校周边的商铺投资分析 237
- 9. 旅游区商铺的广阔前景 241
- 10. 地铁商铺投资潜力巨大 243
- 11. 连锁加盟商铺投资分析 246
- 12. 农贸市场商铺投资贴士 249
- 13. 专业商业街商铺人多好聚财 251
- 14. 商业街的业态组合研究 254
- 15. 主题小商铺投资选“对”的才能成功 258
- 16. 百货商场、购物中心商铺投资指南 263
- 17. 投资服装商铺选址应注意事项 268
- 18. 保健型美容店成投资热点 271

第六章 商铺投资辅助工具

1. 商铺预租的 6 个步骤 275
2. 商铺租赁注意十大问题 277
3. 投资商铺收益率这样计算 282
4. 商铺投资相关的政策性规定 285
5. 商铺抵押贷款政策 287
6. 商铺投资市场调查方法 289
7. 商圈意识成就商铺投资 295
8. 商铺财富之源——客流测评 299
9. 实际案例：麦当劳的客流测算方法 304
10. 商铺售价如何确定 306

参考书目 309



第一章 商铺投资

你准备好了吗

1. 商铺投资的潜质
2. 商铺投资门外汉的“触礁”
3. 商铺投资人行需慎重
4. 投资商铺初体验
5. 四类人“吃”商铺
6. 资金决定商铺投资规模
7. 投资商铺的黄金法则和六大置业锦囊
8. 解开商铺投资的六大心结
9. 买商铺缺钱怎么办
10. 什么样的商铺投资中介合你心意
11. 高薪家庭可尝试商铺投资

商铺投资的潜质

商铺投资近年来走进了投资者的视野，众多投资者纷纷涉足这一领域。俗话说“家有万贯，不如有个店面”、“一铺养三代”。作为房地产的重要组成部分，商铺和住宅产业相比，总量虽然不大，但由于其发展潜力好，回报率高，所以受到投资者的关注。其发展势头之迅猛，连经验丰富的投资专家都始料未及。



一般来说，一个市场繁荣的程度从当地商铺经营的收入情况可以一目了然，而经营收入的多少会直接影响到商铺的租金多少，可以说，商铺的交易行情是消费市场的晴雨表。据来自北京、上海、深圳、杭州等大中城市的信息显示，其商铺价格正在不断上涨。下面简单谈一下商铺投资的特点。

(1) 商铺投资的稳定性特点

投资商铺具有稳定性。住宅的租约期限一般为半年至一年，相对较短，而商铺的租约通常为3~5年或更长。承租户对商铺的装修投资、盈利预期

及长期规划，决定了商铺租约的稳定性。此外，租金的递增保证了商铺长期的收益增长。租金预付的付款方式使租金收取也较有保障。

(2) 商铺增值的特点

商铺投资是一个长期过程，一般它不会因房龄增长而降低其投资价值。相反，好的商铺因其稀有性或特定供应条件，会随着商圈的发展成熟不断升值，价值提升的同时，租金增长是必然的。长期租用从资金成本的角度看肯定不如买下来，如果说住宅的价值还可以相对准确地衡量，那么成功商铺的价值正所谓“无价”。

(3) 商铺投资回报率较高

与人们传统的资本增值方式比起来，投资商铺利润率高。前几年，北京等大城市涉外公寓、别墅的投资回报率曾经达 15% ~ 20%，但目前，住宅用房的投资回报率基本上下降到大约 6% ~ 8%，但商铺的投资回报率仅租金收益就可能达 10% ~ 15%，有的甚至达到 20% 以上。购买社区商铺的业主，随着住宅区的业主入住，人气上升，商铺价值提升成为必然。

对于商铺投资者需要特别注意的是，除商铺租金收益之外，精明的商铺投资者还充分利用商铺增值提高投资收益，在商铺买价升值到一定水平时及时卖出，完成该商铺的投资过程。

(4) 商铺的投资潜力

近几年来商铺投资已经在国内热烈地展开了，但事实上商铺投资的概念还未全面普及，一般商铺与住宅的价格之比还远达不到成熟市场情况下 1:5 ~ 1:4 这样的比率，可见商铺价格还有较大的上涨空间。当然，商铺投资者不可以简单依据此比例去套用投资操作，因为市场环境、市场供应状况的差异等因素将对商铺的价格发生重大影响，而且如果住宅价格透支，

这一比例更不可以参考。我国加入世贸组织后，商业、零售业、服务业出现蒸蒸日上的局面，许多金融机构、零售业开始了一轮又一轮的对于商铺的“圈地运动”。

(5) 商铺可出租，可经营，方式灵活

一般商铺的投资者主要有两种：一是专业的商铺投资商，拥有较雄厚的经济实力，通常会做大型商铺交易，即购买一些商铺的产权或经营权，然后出租给各个经营商，自己也捎带经营，但不以经营为主；二是小型商铺投资商，通常是拥有一定闲置资金，投资一两个商铺。这中间有55%的投资者是为了出租后盈利而购买商铺的，而出于自营目的购买商铺的投资者为35%，另外有10%的投资者纯粹是为了在买进卖出中赚取差价，这几年来上海市场商铺投资的回报率为10%~14%。

虽然，商铺投资能够给投资者带来诱惑力很强的回报，但是，一切投资都是有风险的，投资者还需谨慎操作，最好根据一定的专业指导作为投资引导。

商铺投资门外汉的“触礁”



在商铺投资业内流传着这样一句话，“做铺的不买铺，买铺的不做铺”。意思是真正做生意的人不会买铺，只会租铺经营。大多数非商铺投资者认为，与其把大量资金用于购买商铺，还不如租铺令资金周转更灵活，同

时也能减少自己的资金压力。而购买商铺的人，则往往不是自己用作经营，一般的目的是出租获利。如果能顺利租出去，而且租户经营得又好，就能获得不错的租金回报。可是，如果商铺租不出去，业主的损失也就可想而知了。

任何商铺投资都是有风险的。眼光精准运气又好的投资者，自然可获得丰厚的回报，甚至可以“一铺养三代”。可是，商铺投资一旦失败，所带来的亏损就不是普通业主所能承受得了的。

商铺投资已经日渐走入普通大众的视线，商场铺更是得到许多投资者和商家的青睐。然而，投资商场铺并非如“门外汉”想象得那么简单，投资稍有不慎，“触礁”事件随时可能发生。

通过下面两个商铺投资案例的分析，为各位打算投资商铺的人士提供一些专业的建议。

位于××市北京路商圈内近年涌现的大型百货商场，照常理，旺地商铺很容易做旺的。然而，该商场早期的经营一波三折，无论是对发展商还是商户来说都造成了经济损失。

该商场从开发到完成建设耗时超过10年，导致发展商资金回笼周期加长，以至于该商场一建成发展商就选择了散卖场内商铺以图快速回笼资金的经营下策。业权分散为商场日后的统一经营埋下了隐患。

其次，该商场的经营定位不准，最初的定位为中高档的传统百货，租售金额均较高。事实上，若从事传统百货业，该商场的实力未必赶得上在北京路稳扎稳打多时的其他百货商场。而且，他们也忽略了北京路步行街的临街铺更是其有力的竞争对手。

某商业城也是北京路商圈中又一个刚开始就卖散了的商铺，导致日后难以统一经营，这也是个一直半红不紫的典型案列。该商业城从推出开始就标榜项目为“地铁交汇站上盖物业”，吸引了不少中小型投资者纷纷进场。而发展商急于套现，把商场进行了整铺散卖，使商场的门面铺全部出售一空，致使商场落成后很长一段时间内无法进行统一经营，最终导致商场难以全面开业。