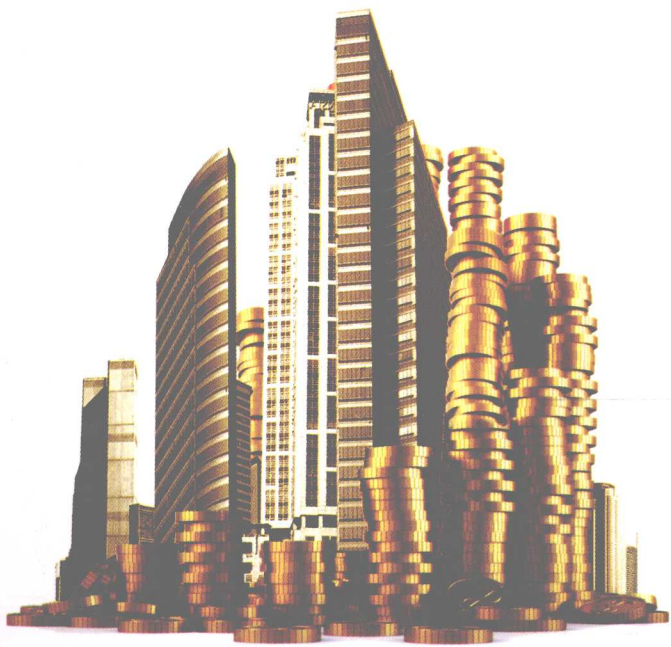


精明投资
规避风险

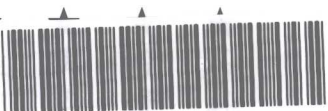
教你成为

蔡云 编著

商铺投资高手



- ★ 其他知识
- ★ 抵押贷款
- ★ 租赁实操



YZLI0890122262

头要点 要知识

中国建筑工业出版社

教你成为 商铺投资高手

蔡云 编著



YZLI0890122262

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

教你成为商铺投资高手/蔡云编著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2011. 12

ISBN 978-7-112-13803-6

I. ①教… II. ①蔡… III. ①房地产投资-基本知识 IV. ①F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 250816 号

教你成为商铺投资高手

蔡云 编著

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京科地亚盟排版公司制版

世界知识印刷厂印刷

*

开本: 787×960 毫米 1/16 印张: 14½ 字数: 104 千字

2012 年 1 月第一版 2012 年 1 月第一次印刷

定价: 29.00 元

ISBN 978-7-112-13803-6

(21562)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

第一章 基础知识

1. 投资房地产除住宅外还有哪些商品房可以购买?	2
2. 商业房地产是指哪些种类的商品房?	2
3. 什么是写字楼?	2
4. 酒店式服务公寓指的是哪一类建筑?	3
5. LOFT 是商业房产还是居住场所?	4
6. 什么是底商?	5
7. 什么是社区商业?	6
8. 专卖店、便利店、连锁店、百货店各指什么? 各有什么特点?	6
9. 什么是商圈?	7
10. 什么是商铺?	8
11. 商铺可分为哪几种?	9
12. 不同的商铺有什么不同的营利特征?	11
13. 独立商铺及产权式商铺各指什么? 有什么区别?	13
14. 铺面房和铺位各指什么? 有什么差异?	14
15. 商业街商铺分为哪几种? 各有什么特点?	15
16. 如何简单识别建筑图纸?	18
17. 房产(商铺)建筑面积测算都有哪些指标?	21
18. 房产(商铺)共有分摊建筑面积包括哪些内容? 哪些不应计入? 如何分摊?	22
19. 房产(商铺)建筑面积测算有哪些规定?	24
20. 购买商铺如何区分常见的一些“面积”专业名词?	25
21. 得房率指什么? 得房率越高越好吗?	26
22. 容积率是什么?	27

23. 影响商铺物业价值的最重要的要素有哪些?	28
24. 商铺(店)的“房价”如何构成?	28
25. 开发商对商铺定价的依据是什么?	30
26. 开发商如何具体对商铺定价?	32
27. 如何粗略评估自己商铺的价格?	34
28. 房价租金比指什么?	35
29. 什么是商业业态? 商业业态分为哪几类? 各业态选址和经营特征有什么不同? ...	35
30. 什么叫网签?	37
31. 商铺产权权益包括什么?	38
32. 什么是商业项目的“业权”?	38
33. 同一产权商铺的土地使用权和房屋所有权, 能否分别交易?	39
34. 什么叫共有商铺及商铺产权共有人?	40
35. 商铺的土地使用年限是多少?	40
36. 商铺的使用年限与商铺土地使用年限是一样吗?	41
37. 商铺的房屋所有权证书有什么作用?	42
38. 怎样慧眼识别房产证真伪?	43
39. 商铺交易中常见的几种“金”各指什么?	44

第二章 投资要点

1. 商铺投资指什么? 有哪几种形式?	50
2. 商铺投资有什么特点?	52
3. 商铺投资与其他投资品种比较有什么区别?	53
4. 与普通住房相比, 投资商铺有何不同?	54
5. 什么是商铺投资收益? 包括哪些部分?	56
6. 影响商铺投资收益的因素有哪些?	57
7. 商铺投资回收周期有多久?	59
8. 如何计算商铺投资回报率?	59
9. 如何判断商铺(店)的商业价值?	62
10. 哪些商铺不能投资?	64
11. 长线投资和短线投资哪个好?	64

12. 商铺投资选址需要注意哪些问题?	65
13. 从哪几个方面分析投资商铺(店)的外部环境?	67
14. 如何用简单的方法判断商铺所在地的繁华程度?	67
15. 如何避免陷入选择商铺(店)误区?	70
16. 目前市场上炒铺有哪几种方式?	73
17. 怎样判断一个具有稳定投资回报的商铺(店)?	74
18. 怎样判断一个商铺是否有升值潜力?	76
19. 投资商铺应关注哪些金融风险?	76
20. 投资商铺应注意哪些常见的法律问题?	77
21. “以铺养铺”有哪些好处和风险?	80
22. 如何降低投资商铺(店)的风险?	80
23. 投资交通设施商铺应注意什么?	82
24. 投资地铁站商铺需要注意什么?	82
25. 投资写字楼底商应注意哪些问题?	84
26. 社区商业选址需要注意什么?	86
27. 新开发区购买商铺(店)有哪些注意事项?	89
28. 投资专业市场商铺应注意什么?	90
29. 如何投资专业商业街商铺?	90
30. 旅游商铺有什么特点? 投资旅游地产应注意什么?	91
31. 购物中心商铺如遇整体经营不景气应怎样应对?	92

第三章 购买实操

1. 购买商铺前首先应考虑的问题?	96
2. 如何选择投资商铺的最佳时机? 有何指标可以判断?	96
3. 如何收集有商业投资价值的商铺(店)销售信息?	97
4. 如何甄别商铺虚假广告, 遴选购买信息?	98
5. 手续不全的商铺为什么不能买?	100
6. 已被长期租赁的商铺(店)可以购买吗?	100
7. 未经共有产权人同意, 能对商铺进行出租或出售吗?	101
8. 可用公积金贷款购买商铺吗?	103

9. 购买商铺(店)还用缴纳公共维修基金吗?	104
10. 购买商铺(店)后需要交物业管理费吗?	104
11. 购买商品房(商铺)应交哪些税费?	107
12. 业主出售商铺要交哪些税?	108
13. 购买商铺(店)期房有哪些风险? 又有哪些好处? 需要注意什么?	108
14. 购买商铺(店)现房有哪些优、劣势?	110
15. 购买商铺(店)定金与订金有什么区别?	111
16. 常见的无效房屋(商铺)买卖合同有哪些?	111
17. 签订商铺买卖合同时需要注意哪些问题?	113
18. 签订商铺(店)预售合同时应该注意哪些问题?	114
19. 购买商铺为什么要办理预售登记? 如何办理?	115
20. 预售登记备案后, 如要更改购房人姓名应怎样办理?	116
21. 已办理抵押贷款的商铺, 如遇退房或转让怎么办?	118
22. 开发商逾期交房怎么处理?	120
23. 如何应对商铺质量纠纷?	121
24. 商铺建筑面积缩水应如何处理?	122
25. 购买集体建设用地的商铺, 土地使用证怎么办?	124
26. 商铺购买中如何规避“违约金”风险?	125
27. 如何看“楼书”?	126
28. “楼书”可作为收房的依据吗?	127
29. 带租约的商铺有哪几种形式? 投资时应该注意什么?	130
30. 解决商铺购买交易纠纷有哪几种途径?	132
31. 购买商铺的纠纷处理有时效要求吗?	133
32. 怎样在发生商铺交易时申请仲裁?	133
33. 商铺(店)购买后可任意改变使用用途吗?	134
34. 如何避免商铺“一房二卖”?	135
35. 购买二手商铺需要注意哪些问题?	135
36. 产权式商铺能否购买?	138

第四章 租赁实操

1. 哪些商铺不能出租?	144
--------------------	-----

2. 怎样合理确定商铺的租金水平?	146
3. 房屋(商铺)租赁为何要办理登记备案手续?	147
4. 如何办理房屋(商铺)租赁登记备案手续? 需要注意哪些事项?	148
5. 签订承租合同前要做哪些调查?	150
6. 签订商铺租赁合同时承租人应注意哪些问题?	151
7. 签订商铺买卖合同时出租人应该注意的事项?	152
8. 如何确定商铺出租的“免租期”?	153
9. 商铺出租后,能否进行买卖或抵押?	154
10. 商铺出租人在哪些情况下可收回房屋?	157
11. 商铺出租后,出租人和承租人应负哪些责任?	158
12. 商铺转租指什么? 转租中应注意什么问题?	159
13. 租赁商铺后,业主将商铺出售了怎么办?	161
14. 出租商铺时如何选择中介?	161
15. 商铺出租期未滿,出租人能否解除合同? 要承担哪些法律责任?	163
16. 出租商铺应向政府交纳哪些税费?	163
17. 能否租赁非商业用房作商铺?	164
18. 商铺出租如何选择商家?	165
19. 怎样尽快地将商铺出租,减少空置时间?	167
20. 出租商铺时怎样才能获得较好的收益?	168
21. 出租商铺谈判时有哪些技巧和方法?	169
22. 承租人租赁商铺与业主谈判时有哪些技巧和方法?	173

第五章 抵押贷款

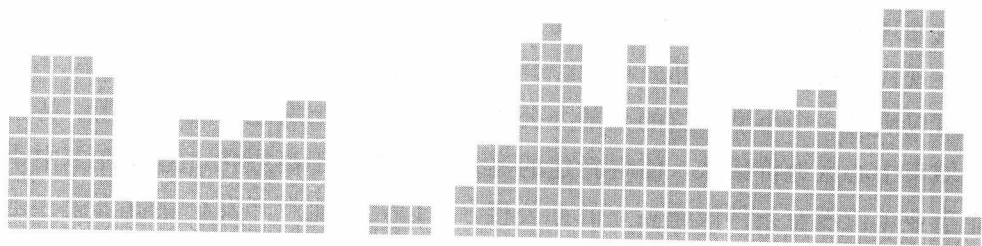
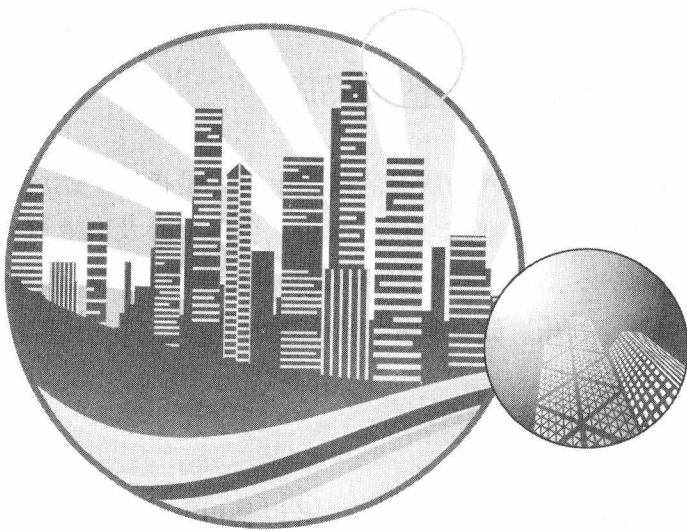
1. 什么是商铺抵押贷款?	176
2. 如何巧用贷款投资商铺?	177
3. 贷款购买一手商铺的流程?	178
4. 商铺典当和抵押贷款一样吗?	179
5. 以抵押贷款方式购买的商铺是否需要担保?	180
6. 办理抵押贷款,房产证是否即可拿到担保人手中?	180
7. 哪些商铺不能设定抵押?	181

8. 抵押贷款未办成, 能否退房或退还定金? 181
9. 抵押贷款的还款方式有哪几种? 183
10. 如何选择固定利率与浮动利率? 184
11. 怎样依照经营收入确定还款安排? 185
12. 商铺抵押贷款后, 遇到经营问题不能偿还贷款怎么办? 188

第六章 其他事项

1. 怎样办理商铺房屋产权变更的公证? 192
2. 商铺可以继承吗? 继承的手续如何办理? 192
3. 商铺出租后承租权能否继承? 193
4. 商铺赠与是否需要办理相关手续? 196
5. 共有商铺产权离婚时如何处理? 196
6. 商铺租赁期间如遇拆迁, 租赁权益能否得到法律保护? 如何补偿? 197
7. 遇到拆迁时, 被抵押的商铺如何处理? 198
8. 开店、盘店哪个好? 199
9. 盘店有哪些陷阱和风险? 如何防范? 200
10. 商业场所的商铺分割要遵循什么原则? 商铺分割的缺点和问题是什么? 203
11. 怎样利用保险的手段减少商铺经营中的风险? 206
12. 商铺的装修应注意哪些事项? 208
13. 投资商铺做餐饮应注意哪些问题? 209
14. 裙楼商铺(店)可以开餐饮吗? 211
15. 商铺业主如何规避中介公司的陷阱? 212
16. 如何判断商铺(房地产)中介公司是合法诚信的? 215
17. 房屋(商铺)租赁过程中, 中介应承担哪些义务? 发生纠纷时, 中介应该承担什么责任? 217

第一章 基础知识



1. 投资房地产除住宅外还有哪些商品房可以购买?

房地产是指土地、建筑物及固着在土地、建筑物上不可分离的部分及其附带的各种权益。房地产由于其自己的特点即位置的固定性和不可移动性，又被称为不动产。由于土地的稀缺性和不可再生性使得房地产具有保值增值的功能，因此使得房地产不仅可以用于居住或办公，而且可以用于投资。

房地产概念广泛，根据其利用方式可以分为住宅房地产、工业房地产、商业房地产、其他特殊用途房地产（如宗教房地产、军用房地产）等。投资房地产，除了住宅外，工业房地产和商业房地产也常常是人们投资的对象，尤其是商业房地产。

2. 商业房地产是指哪些种类的商品房?

商业房地产（简称商业地产）从大的概念上讲，是指用于生产产品或从事营利性事业的物业，一般包括写字楼、酒店、会议中心及商业服务经营场所等。狭义的商业地产，则是指专门用于商业服务业经营用途的物业形式，一般包括零售、餐饮、娱乐、健身服务、休闲设施等。

3. 什么是写字楼?

写字楼原来是指用于办公的建筑物，或者说是由办公室组成的大楼，是国家机关、企事业单位用于办理行政事务或从事业务活动的建筑物。使用写字楼的，既有不以营利为目的的事业性管理机构，也有以营利为目的的商业性、经营性组织或个人。随着社会经济的发展，为了满足公司办公和更好更快地处理工作的需要，写字楼就成为了一种很好的选择。

现代的写字楼正向办公功能综合化、一体化的方向发展，即一组写字间就可以满足一个小型单位的全部办公需要。由于城市房地产资源紧张，特别是城市中心区地价猛涨，使得新建的建筑物更趋向于高层化，造成许多中小企事业单位没有条件修建独立的办公楼，所以，房地产开发企业就修建一定

数量的写字楼，分层出售或者出租给需要在市区黄金地段工作的单位。写字楼售卖和租赁业务于是变得兴旺发达，反过来又推动了写字楼的开发建设。一般来说，写字楼不是用来住人的，因为在最初的设计和建设时，都不会配备完整的生活垃圾处理设备、自来水设备等。写字楼的房产证上都会明确注明它的这一个属性。

4. 酒店式服务公寓指的是哪一类建筑？

酒店式服务公寓，是指“酒店式的服务，公寓式的管理”，是一种只提供日常基本的生活服务，而不提供酒店经营性的、服务性的项目的一类公寓。酒店式公寓最早起源于欧洲，在当时的旅游区内，这种公寓是租给游客，供他们临时休息的物业，并由专门的管理公司统一上门管理和提供服务保证，既有酒店的性质，又相当于私人享有的临时性的生活、工作空间。

和传统意义上的酒店相比，酒店式服务公寓在硬件配套设施上毫不逊色，其房间类型也是以类似普通酒店的标准间为主，另外配有豪华的商务套房或总统套房，向前来住宿的客人提供家庭式的居住氛围、家居式的服务以及居家生活所必需的厨卫、家具等基本设施。高档的酒店式服务公寓一般都是统一装修，其物业管理由星级酒店负责，或者由具有专业酒店背景的物业公司进行管理。

这种公寓大致可以分为如下三类：

第一类是公寓式酒店。也称为产权式酒店，就是由个人投资者买断酒店客房的产权，即开发商以销售房地产的形式把酒店中每间客房的独立产权出售给投资者。由于每一套客房都各自拥有独立的产权，投资者就像购买普通商品房一样投资购买这些客房的产权，然后把它们委托给酒店管理公司经营来获取投资回报或者获取该物业的增值，同时还能获得酒店管理公司赠送的一定期限的免费入住权。这种酒店的实质，就是迎合普通老百姓对于不动产的投资理财需求。产权酒店商业模式和国外的权益性房地产投资基金、房地产有限合伙企业较类似，都是为了帮助大众投资者共同参与大型经营型住宿业房地产的投资行为，为的是共同得到房地产的增值和经营收益。现在，市场上出现的产权酒店的市场定位主要是为各类商务旅游、休闲观光和度假

旅游者提供住宿服务。这些酒店主要分布在各大旅游城市、旅游风景区、旅游度假区等。各类以投资经营为主要目的的旅游星级酒店、全套房酒店、主题酒店、精品酒店、经济型酒店等都属于此类。

第二类是 SOHO (Small Office Home Office)。SOHO 的中文含义是小的家居式办公间，它和酒店式公寓有着异曲同工之处，前者是将居住的概念与居家办公结合起来，后者则是把居住与酒店式服务相挂钩。SOHO 提供给住户的是较完善的办公空间，其设计的主要功能为满足居家办公的要求。除了功能与酒店式服务公寓有差异外，SOHO 还拥有物业的所有权、收益权和相对自由的使用权。在面积分割、投资使用权上，它和公寓式酒店、酒店式公寓没有什么不同，同样都是为中小投资者打造的一种过渡产品。

近两年，随着互联网在各个领域的广泛运用及电脑、传真机、打印机等办公设备的普及，SOHO 成为越来越多的人尝试体验的一种工作方式。互联网的兴起使 SOHO 成为可能。国际上以 SOHO 的方式工作的人数呈现出增加的趋势，办公自动化、互联网的普及以及分工的细化将会导致为数众多的 SOHO 人的出现。同时，SOHO 人群的存在，在客观上也缓解了就业压力这一越来越重要的现实社会问题。

第三类是酒店式商务式公寓。这是一种将酒店式公寓与 SOHO 相结合并全新演绎的新产品，它在充分考虑了满足各种商务个性化需求问题的同时，也将满足人们对高档住宿的要求纳入到规划范围之内。酒店式商务式公寓将居室分为居住与办公两大区域，既设计了酒店式公寓的高档生活区，又辟有满足 SOHO 工作的高级商务区，同时还配备了五星级俱乐部。更引人注目的是，它增加了给人以全新体验的 24 小时商务中心。在这里，人们可以享受 24 小时秘书服务、24 小时翻译服务以及 24 小时会议服务。它为用户提供了一个超 5A 级的办公场所。

5. LOFT 是商业房产还是居住场所?

LOFT，字面意义是仓库、阁楼的意思。但这个词在 20 世纪后期逐渐时髦而且演化成为一种时尚的居住与生活方式时，其内涵已经远远超出了这个词汇的最初涵义。它起源于 20 世纪 40 年代，这种居住生活方式首次在美国

纽约的苏荷区出现。当时，艺术家与设计师们为了远离城市生活的枯燥与呆板，决定利用废弃的工业厂房，从中分隔出居住、工作、社交、娱乐、收藏等各种空间。在空间宽阔的厂房里，他们构造各种生活方式，创作行为艺术，或者举办作品展，享受淋漓酣畅的快意人生。而这些厂房后来也变成了最具个性、最前卫、最受年轻人青睐的地方。在后来的发展中，又衍生出很高的商业价值，成为开办酒吧、举行艺术展览的最好场所。此外，LOFT 的出现，也改变了当时一些城市区域的功能，繁荣了当地商业。

在 20 世纪后期，LOFT 这种工业化和后现代主义完美碰撞的艺术，逐渐演化成为了一种时尚的居住与工作方式，并且在全球广为流传。如今，LOFT 总是与艺术家、前卫、先锋等词相提并论。LOFT 主要表现为：高大而开阔的空间，上下双层的复式结构，类似戏剧舞台效果的楼梯和横梁；流动性，户型内无障碍；透明性，缩减私密空间；开放性，户型间全方位组合；艺术性，通常是业主自行决定所有风格和格局。

LOFT 的空间有非常大的灵活性，人们可以随心所欲地创造自己梦想中的家、梦想中的生活。这种随心所欲的个性化设计布局，丝毫不会被已有的房间布局形式所制约。人们可以让空间完全打开，也可以对其分割，这完全取决于人们自己的审美情趣。这些价值观念决定了 LOFT 不同于普通的住宅，它在空间的感觉和创造力上更加丰富而有趣味。

6. 什么是底商?

底商，一般是指在住宅的第一层、第二层所设立的用于商业目的的物业。一般的商品房，特别是高层商品房的第一层、第二层的销售都较为困难，其价位也比其他楼层低一些，而开发商通过转向去做底商经营，价格就可以卖得更好，同时与社区配套的商业设施也得以解决。

目前市场上，大盘社区因为有多而稳定的住户，商铺的经营胜算相对较高，投资风险就要小一些，这类社区的底商经营就会优先得到投资者的青睐。

住宅底商属于“公共建筑”，不属于公摊面积，以出租或出售获利为目的，由开发商或业主自行经营。住宅底商与住宅配套设施在功能上有互补的作用，且能为开发商带来更多的利润，目前很多新开发的社区都建有底商。

住宅底商多用来经营娱乐设施、中小型连锁超市、各种品牌的专营店、商务设施等。由于未来有总面积近百万平方米的住宅、数千个住户作为投资消费的后备保障，因此投资者对底商的发展前景基本看好。这样一来，底层的楼盘项目销售也被带动了起来。

7. 什么是社区商业?

社区商业是一种以社区范围内居民为服务对象的，以便民、利民、满足和促进居民综合消费为目标的，立足于本地区的商业经营形式。社区商业是城市商业空间中一个重要的层次。社区商业所提供的服务主要满足社区居民日常生活服务的需要，这些服务具有综合性和便利性的特点，但并不一定是廉价的。通过经营这种商业，可以将社区居民平时的最基本消费需求简单地整合起来并加以满足。因此，社区商业具有稳定的市场基础。例如，交水电煤气费用、电信网络费用、日常生活资料的获取等，都可以通过开办社区商业的办法解决。随着居民收入水平的提高和消费观念的改善，这类商业形式将有望获得更为宽广的发展空间。

8. 专卖店、便利店、连锁店、百货店各指什么? 各有什么特点?

(1) 专卖店

专卖店是指专门经营销售特定商品，这些商品具有极强的关联度，或者是同一个品牌的商品，或者是一个系列专门的商品的商店。其特征为：非常讲究的店面装饰，给人以精品的感觉。

(2) 便利店

便利店，英文简称 CVS (Convenience Store)，是一种用以满足顾客应急性、便利性需求的零售业态。该业态最早起源于美国，继而衍生出两个分支：传统型便利店与加油站型便利店，前者在日本、中国台湾等亚洲诸国和地区得以发展成熟；后者则在欧美地区较为盛行。

便利店的兴起缘于超市的大型化与郊外化。超市的变化体现在距离、时

间、商品、服务等诸多方面，如：远离购物者的居住区，需驾车前往；卖场面积巨大，品种繁多的商品消耗了购物者大量的时间和精力；结账时还要忍受“大排长龙”等候之苦……以上种种使得那些想购买少量商品或满足即刻所需的购物者深感不便。于是，人们需要一种能够满足便利购买需求的小超市来填补空白。

(3) 连锁店

连锁店是指众多小规模、分散的、经营同类商品和服务的同一品牌的零售店，在总部的组织领导下，采取共同的经营方针、一致的营销行动，实行集中采购和分散销售的有机结合，并通过规范化的经营实现规模经济效益的联合体。

(4) 百货店

百货店可定义为：“在一个建筑物内，经营若干大类商品，实行统一管理、分区销售，满足顾客对时尚商品多样化选择需求的零售业态。”百货店是综合性的零售业态，应当从服务人群的细分化体现其个性定位。根据现代都市生活方式的要求，百货店结合自身条件可选择以下几种定位：奢华型、时尚型和生活型。

9. 什么是商圈？

任何一家商店的销售活动都受一定的地理条件的制约，这一地理限制就是以商店所在地点为中心，沿着一定的距离向四周扩展而形成的辐射范围，即所谓商圈。

商店的商圈一般由三部分组成：主要商圈，这是最接近商店并拥有高度密集顾客群的区域，通常商店 55%~70% 的顾客来自主要商圈；次要商圈，位于主要商圈之外，顾客密集度较稀的区域，约拥有 15%~25% 的顾客；边际商圈，指位于次要商圈以外的区域，在此商圈内顾客分布最稀，商店吸引力较弱，规模较小的商店在此区域内几乎没有顾客。

专业市场由于经营性质是批发，因此商圈的范围很大，要根据专业市场的规模和经营水平而定。

商圈可以分为以下几种：

(1) 商业区——商业集中的地区。其特征为商圈大、流动人口多，各种商店林立，繁华热闹。其消费习性具有快速、流行、娱乐、冲动购买及消费金额比较高等特点。

(2) 住宅区——住宅区住户数量至少 1000 户以上。其消费习性为消费群稳定，讲究便利性、亲切感，家庭用品购买率高。

(3) 文教区——其附近有一所或以上的学校，其中以私立和补习班集中区较为理想。该区消费群以学生居多，消费金额普遍不高，但果汁类饮品购买率高。

(4) 办公区——指办公大楼林立的地区。其消费习性为便利性，在外就餐人口多、消费水平较高。

(5) 工业区——工业区的消费者一般为打工一族，消费水平较低，但消费总量较大。

(6) 混合区——分为住商混合、住教混合、工商混合等。混合区具备单一商圈形态的消费特点，一个商圈内往往含有多种商圈类型，有着多元化的消费习性。

10. 什么是商铺?

商铺，由“市”演变而来，《说文》将“市”解释为“集中交易之场所”，也就是今日之商铺。北宋时期，商铺和市场是分开的，首都东京（开封）是当时最大的商业中心城市。据历史记载：“（东京）东大街至新宋门，鱼市、肉市、漆器、金银铺最为集中，西大街至新郑门有鲜果市场、珠宝玉器行，皇城东华门外，无所不有。”《清明上河图》曾翔实地记录了古代商铺、商业街市的景况。

到现在，商铺仍是经营者为顾客提供商品交易、服务或感受体验的场所。和过去商铺的定义相比，有相同的地方，即商铺首先是商品交易的场所；区别之处是现代商铺的概念不仅包含了交易功能，而且还包含了服务功能和感受体验的功能。

商铺作为交易的场所，很容易理解，从百货、超市、专卖店到汽车销售店都有规模不等的商品交易场所。