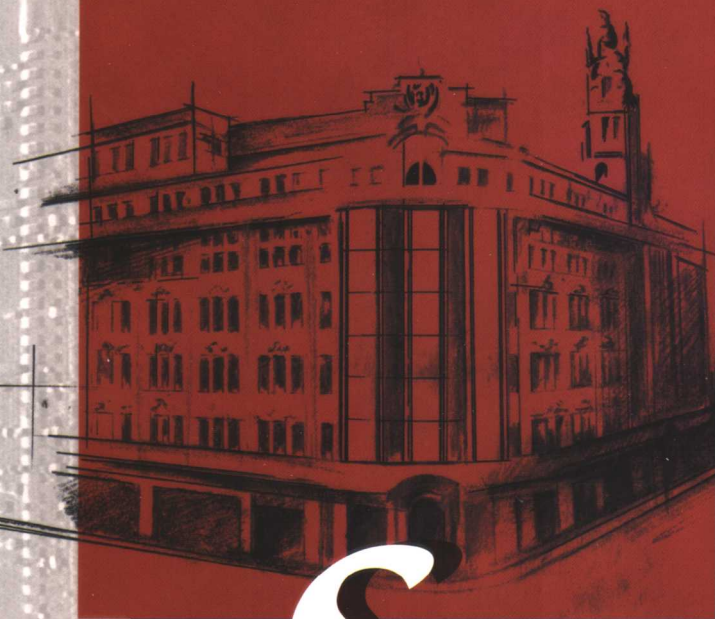


# 商

# 铺投资

姜新国 著 SHANGPU TOUZI



# S

HANGPU TOUZI



上海财经大学出版社

# 商铺投资

姜新国 著

上海财经大学出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

商铺投资/姜新国著. —上海:上海财经大学出版社,2002.6

ISBN 7-81049-758-8/F·647

I. 商… II. 姜… III. 商店-商业经营

IV. F717

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 038483 号

- 责任编辑 李志浩
- 封面设计 蒋珺 未名

SHANGPU TOUZI

商 铺 投 资

姜新国 著

---

上海财经大学出版社出版发行  
(上海市武东路321号乙 邮编200434)

网 址: <http://www.sufep.com>

电子邮箱: [webmaster@sufep.com](mailto:webmaster@sufep.com)

全国新华书店经销

上海市印刷七厂一分厂印刷装订

2002年6月第1版 2002年10月第2次印刷

---

850mm×1168mm 1/32 8印张 200千字

印数:3 001—5 000 定价:18.00元

# 序 言

我国的商铺历史由来已久，其最初是由“市”演变而来，发展至今归纳起来共经历了“渔猎时代”、“农业时代”和“工业时代”三大时代的变革。“市”为象形文字，由三部分组合而成，“丶”为日，表示远古时代人们日中而市；“巾”为交换物，以纺织物——“巾”字替代；而“一”代表着交换场所即今日的商铺。我们可以从“市”字笔画上下布排上，感受这个文字传递的信息。《说文》对“市”解释得十分清晰，曰：集中进行交易的场所，也就是今日之市场、商铺。古人是这样描绘“市”的：日中为市，致天下民，聚天下货。交易而退，各得其所。

渔猎时代，人类处于奴隶社会，生产力低下，经济很不发达，人们根据自身需要而进行使用价值的交换，即最初以物易物的“物物交换”。传说中炎黄、神农时代就有商业的存在，但从目前考古出土情况来看，人们还未发现这个时代的商业痕迹。我国有历史详实记载的“市”是从西周时期的丰京与镐京开始的，周代的典章——《周礼》就对商业制订了交易、税收、管理的“制”。

据史实记载：周成王即位后，营建洛邑（今洛阳王城公园内），设“市”于王官北，并按社会等级来划分交易对象和交易市场：即设午市、朝市、夕市。午市位于中间，是交易的大市场，以“百族”为主，且在中午进行交易；朝市位于东侧，早上开放，以商贾为主，进

行商品批发；夕市位于西侧，以小商小贩为主，是零售市场。“市”中的商铺鳞次栉比，市场周围筑有高墙，设立四座市门。“市”还严格规定了营业时间。

在世界范围内，我们可以从埃及出土的新王国时期（约公元前16～前11世纪）的墓画中看到表现商品交换的情景，其商铺交易形式清晰可见：妇女盘腿坐地，上有篷状的遮盖物，檐下垂挂着等待交换的物品。

总之，在渔猎时代，由于社会生产力低下，人们所获得的生活资料有限，可以用来交换的物品更少，因此商业化水平很低，商业设施也显得十分简单。氏族内部的物品交易，在“大屋顶”底下完成，氏族外的交换则往往是在树下进行。为了遮阳避雨，人们用树枝、树叶、兽皮搭制了简单的寮棚作为专门交换的场所。

在农业手工业时代，人类社会进入了封建社会时期，与奴隶社会相比，手工业已相当发达，人们对大自然也有了一定程度的认识，火药、指南针、炼铁术、地动仪等都是在这段时期相继发明的。手工业的发展为人们制造舟楫提供了条件，人类利用自然的能力有了提高，人们除了运用畜力代替人力外，又发现更廉价、更方便、更大荷载的天然动力——水运，这些都为商业发展提供了便利。

在这一时期，商业及商铺在世界范围内均有较快速度的增长。如在公元前600年，巴比伦已成为中东仍至亚洲的商业中心，是当时的国际大都市。巴比伦位于中亚，为南阿拉伯、地中海各港口以及小亚细亚、埃及商旅汇集点，可通达地中海、黑海、内海、波斯湾、红海，其城市规模约200万平方英里。由于当时整个世界的文明程度较低，科学技术还不发达，人们对外界不甚了解，异域罕见物产以稀为贵，商品流通利润甚丰，海上贸易使巴比伦积聚了大量的财富。城市繁荣，商业发达，商铺繁多的巴比伦“空中花园”名列世界七大奇观。

在古罗马共和时期的罗马广场是城市社会、政治和经济活动

的中心，公共活动较为频繁，广场周边建有敞廊，这些敞廊是进行商业活动的商铺，至今不少现代欧美商业街市布局和建筑形式还保留着这种传统。

在我国古代历史上几个比较繁荣的封建王朝，如秦、汉、唐、宋等朝代，商业及商铺的发展也出现了几度繁荣的景象。西汉时期，重要城市在关上、巴蜀一带，在京城长安设东、西、南、北以及柳市、直市、交门市、孝里市、交道亭市等九市，史称“长安九市”，九个市场中，以东市、西市为主要市场，各市占地 266 步，每隔 4 里设一市，市内店铺排列整齐，交易秩序井然。汉代司马迁的《史记·货殖列传》，十分详尽地记载和阐述了地理与经济的关系。

唐朝是中国封建社会的鼎盛时期，疆域辽阔、物产丰富。“丝绸之路”、“鉴真东渡”均发生于该时期。为了与域外通商，唐朝开辟了陆地、海上 7 条通道，这些通道可到达：高丽、塞外、回鹘、西域、天竺、南洋诸岛，重要商埠是广州、扬州、泉州。在这个时期里，社会生产力有所提高，流通的水平也有了提高，出现了钱币，人们为了各自所需进行价值交换，商业有了较快的发展，具体表现为商铺规格较多、商铺数量增长较快。

以唐朝都城西京（现西安）为例，西京有东西两市，南北十四街、东西十一街，分成 108 坊。东、西两市各占地 1 000 平方米，由官府管理。长安西市位于承天门大街西侧，在长安西南，商贾云集，社会分工很细，甚至出现了专门替人串钱和代客保管钱财金银的柜坊，市内店肆无数，非常繁荣。唐代洛阳的商业已经突破“市”的限制，市外许多地方出现各行各业的商店，成为“市”外的商业区。天门街是市外最繁华的商业区，该街长约 7 里，宽约十丈，街、路两侧开设了许多酒楼、客栈，顾客盈门，生意兴隆。唐朝著名诗人刘禹锡在《采菱行》中是这样描绘街市的：“家家竹楼连广陌，下有连槽多估客。”

宋朝也是我国封建社会的鼎盛时期，商铺独立于市，商业有较

大自由的发展就出现在这一时期。北宋定都东京(开封)以后,把居民区称之为“坊”,坊内不准开店设摊;商业区称之为“市”,可以进行商业活动。景佑年间,商人被准许完税以后可临街开设商铺、客栈,商业破“市”而出。东京城内街巷、路口都成了商业区域,而且没有营业时间的限制。从州桥往南,御桥两侧布满了饭店、酒肆、茶馆、妓院等。东大街至新宋门之间鱼市、肉市、漆器店、金银铺最为集中。西大街至新郑门有鲜果市、珠宝玉器行。皇城东华门外,无所不有。宋代东京的商业空前繁荣,盛况超过隋唐。《清明上河图》作于北宋后期,该画被称为中国古代的百科全书,十分生动地反映了那个时期的社会、政治、经济情况,翔实记录了古代商铺、商业街市的景况,充分地描述了古代街市的近水特征,以及内陆经济发达时的河埠商业特征。

自战国后期,新兴地主阶级登上历史舞台。李悝、商鞅为了巩固封建统治,发展社会生产力,提出了“重农抑商”的治国方略,这在当时的历史条件下,有其积极的意义,以后为历朝统治者奉为圭臬。但进入封建社会中后期,这项措施严重地阻碍了社会经济的发展。在君权、神权统治的社会里,封建统治者为自己建起了一座座高大巍峨的宫殿、寺庙、祭坛、陵墓,而促进社会经济发展的商业建筑却难以寻觅。现今保留的中国古代商业、商铺风貌的建筑已较少见。如比较著名的安徽屯溪老街,据说是南宋时期建造的,20世纪二三十年代按原建筑风貌修复;南宋朝廷偏安临安(杭州)时按东京(今开封)商业格局营造,屯溪仿建临安商业街市,保留了宋代商业街市的面貌,但其确切的形成时间应在南宋时期之后。屯溪老街是现存比较完整的古代商业街市。

总之,这一时期的商业街市多少还留有前期“市”的痕迹,但商铺已逐步演变成民居样式。

明清两代,中国封建社会已进入晚期。受西方先进科学技术的影响,蒸汽机、电报、汽车、现代钢铁冶炼技术等相继被官府采

用,我国开始进入工业时代,社会分工较以前更细,商业有了进一步的发展,商人的地位有所提高。商人往往借助于封建官僚的权势从事商业活动,统治者对商业的态度也有所改变。我国清代,在全国各地已出现了一些著名的商号及商业集散地。

在明清时期,扬州是大运河南来北往漕运的枢纽,千舫百舸停泊在扬州码头,南北特色商品荟萃,商贾云集。扬州的商业十分发达,主要商业区在城市中心,在小东门、秦淮河一带,名肆大店林立,专业市场分布各处。我们至今还能看见这个时期留下的商业建筑。

杭州胡庆余堂,位于杭州吴山脚下大井巷,建于同治十三年(1874年),面积约为4000平方米,系红顶商人胡雪岩出资建造,是我国现有保存得比较完整的近代商业建筑。

北京瑞蚨祥为山东孟氏家族出资修建,位于北京前门,建筑物保持着原来的风貌,门面朝北,与同仁堂相对,如衙门状。

山西平遥古城中的“日升昌”是中国第一家票号,创建于1823年左右(道光初年),由颜料商李大全兄弟将西裕成颜料庄改造而成,现已辟为中国票号博物馆。

在我国封建时代后期,已出现了资本主义的萌芽。占有土地及其他生产资料的部分地主阶级把地租等其他形态的资本,转化为货币资本,投资于工业、手工业,购置生产资料与劳动力,进行商品生产,谋求投资回报;失去土地而拥有相对人身自由的农民以出售自己的劳动力来维持自己的生存。雇主与劳动力形成一种新的雇佣关系,在这种关系中,劳动力也成为了商品,其价格就是工资。雇工、工资的出现进一步推动了商业的发展。

在这一时期,我国苏州的商业有了很大程度的发展,成了这个时期最具代表性的商业城市。由于明代中期以后,统治者推行了“与民休息”的政策,社会环境相对稳定,城市人口聚集,手工业、纺织业的发达以及近海临湖的地理优势,使苏州的商业有了很大的



发展。

明代以前，苏州的商业以乐桥为中心。乐桥原名戮桥，因时人讳其凶险，改称乐桥。南宋朝后，苏州商业逐步转移到阊门地区。苏州才子唐寅曾有《阊门即事》一诗描绘了阊门的胜景：世间乐土是吴中，中有阊门更擅雄。翠袖三千楼上下，黄金百万水西东。五更市买何曾绝，四远方言总不同。

时至清代，吴县人氏徐扬创作的《盛世滋生图》，以传统绘画手法详实地记载了苏州街市商业的情况，图中有店招 230 多处，涉及行业 50 多个，人像竟达 12 000 多个，画面记载的商业建筑形式，在“文革”前后我国江浙一带还依稀可见。

在封建社会，统治者大多建都北方。“五口通商”之后，上海因其地理位置，为中外商家所看重，开埠以后，城市高速膨胀，至 20 世纪二三十年代，上海已成为远东国际大都市，同时也是冒险家的乐园，被称为“十里洋场”。

上海位于长江三角洲东端，北濒长江口，南临杭州湾，在明清时期仅为江苏府所辖的一个县。人类进入工业时代后，科学技术昌盛，船舶制造业飞快发展，海运发达，世界经济从内陆型经济转变为海洋型经济，海外贸易日趋重要，由此，上海襟江带海的地理优势立刻凸现。

上海的崛起是以港兴商，以商兴市。上海背靠的长江三角洲，是中国人口最稠密也是最富庶的地方，滚滚的长江之水也为上海带来了源源不断的财富。五口通商以后，外国对华贸易由广州逐渐北移至上海。在 1844 年至 1864 年间，上海对各国进出口贸易额扩大了整整 20 倍，人口自 1900 年突破 100 万以后，在 1915 年为 200 万，至 1930 年为 300 万，上海已成为仅次于美国纽约，法国巴黎等地名列前茅的大都市。在解放前的几十年内，上海已成为全国最大的经济中心和商业中心，其商业用地及商铺的价格不断攀升并一路上扬。

据《上海通史》记载：1933年上海共有商店7.2万户，平均每平方公里136.5户。在该时期，由于南京路、静安寺、霞飞路（今淮海中路）等街区商业中心次第形成，闹市的商业地价十分昂贵。在20年代，最繁华地段的土地价格达到每亩约10万银两，最高达到29万银两一亩，尽管如此，一些有实力、善经营的名号老店纷纷盘置铺面，迁往闹市。著名的南京路上的许多名店，如：培罗蒙西服店1932年由四川路迁来；老介福绸缎店1935年由九江路迁来；吴良材眼镜店1935年由方浜路迁来；亨得利钟表店1928年由广东路迁来；新雅粤菜馆1932年由四川北路迁来。

店多成市，商业竞争向着综合性、大规模的方向发展。南京路上“四大公司”均是以大面积商铺经营百货的企业，堪称中国商业史上成功的典范，为日后上海的商业发展奠定了基础。1912年，先施公司在南京路浙江路口建立五层建筑，其中四层为商场，面积达1万多平方米，经营万余种商品。

1918年，永安公司在先施公司对面成立，规模超过先施。

1926年，新新公司在先施公司旁边建立，规模小于先施。

1936年，大新公司在南京路、西藏路口建立，面积为17000平方米，规模为四大公司之最。

上海商业的迅速发展，吸引各地巨贾名商纷纷投资上海，更进一步促进了上海商业的繁荣，这一时期迁入上海的各地名商巨贾有苏州的周虎臣笔庄和雷允上药店、徽州的曹素功墨庄、杭州的王星记扇庄等。

上海开埠以后至抗战前后，外商在上海也投资了不少商业企业，由于商业的本地化属性，在上海商界的华洋竞争中并不占优势。

至抗战前，上海已成为我国乃至远东的商业中心，商业空前繁荣，超过我国历朝历代。大型商业建筑的出现完全改变了传统商铺的寮棚或民居的建筑样式。商业建筑趋向于气派，外貌变得巍

峨高大，容量大大增加，可以与那些闻名的宫殿、寺庙、墓陵相媲美。外滩出现了被誉为“从苏伊士运河到白令海峡的一座最为讲究的建筑”——汇丰银行大厦（面积为 32 000 平方米）。其建筑雄伟，外貌壮观，内饰华丽，显示了正在崛起的商业资本的实力和地位。

经过建国初期巩固政权时期以及土改以后，中国共产党于 1953 年 8 月提出了过渡时期的总路线，首次提出对农业、手工业、资本主义工商业进行社会主义改造，消灭私有制，在农村建立集体所有制的人民公社，在城市中对资本主义工商业进行社会主义改造。

1956 年 1 月，北京市宣布实现工商业全行业公私合营，在全国率先完成社会主义改造任务。

在公私合营的高潮中，上海采用了和北京一样的办法：“先戴帽子后穿衣服”。即先批准合营，然后进行清产核资。至 1956 年 3 月底，全国工商业基本上实现全行业公私合营，合营企业定性为社会主义性质，由国家统一管理，按计划进行生产经营。

经过社会主义改造，作为生产资料的商铺均予没收（属官僚资本的）和赎买（属民族工商业的），商铺归国家所有，并在一个相当长的时期内为国家所垄断。在这个时期内，商铺权属国家，由房管所负责修缮责任，调配职能由政府的商业网点管理办公室负责。企事业单位在建造职工住宅或开发住宅区时，须按比例（几乎是无偿地）向政府交付商业网点。如上海市政府曾于 1982 年发出专门通知规定：居住区的商业服务设施按住宅面积的 5.5% 安排。由于商铺不准流通，没有商铺交易，商铺价值就此消失。

改革开放初期，由于“文革”的影响，我国处于百废待兴的局面。1979 年，伴随着就业高峰，全国急待安排的就业人员达 800 多万，媒体介绍北京市解决知青就业问题的经验，当年中央和国务院批转了《关于安排城市青年就业问题的报告》。全国各地城镇参

照北京经验,广开门路,向城市青年提供资金、生产资料、经营场地(包括商铺),并组成集体所有制的生产经营服务企业,其中部分经营场地和商铺日后成为某些私营性质的企业寻租的对象。同年10月,国务院下达关于国营企业自主权的五个文件,其中《关于扩大国营工业企业经营的若干规定》明确说明,企业可对多余、闲置的固定资产实行有偿转让和出租……

1984年7月14日,国务院批准商业部《关于当前商业体制改革的若干问题的报告》,同意报告中提出的“小型国营零售商业、饮食服务业转为集体经营或租赁给经营者个人经营”。自此,商铺交易活动开始了。

随着改革开放的深入,特别是邓小平同志南方讲话以后,我国的经济呈现了多种经济成分共存、共同发展的态势,极大地促进了社会生产力的发展。在房地产市场开放、商业领域允许外资企业和私营企业进入以后,国家先后出台诸多政策法规,对商铺投资、商铺交易以及商铺交易市场的形成、发展起到了推动作用。如在住宅区配套设施(包含商铺)建设中,明确了“谁投资、谁得益”的原则;在商铺交易方面明确规定了国有的商铺可以转让给本企业的职工;在税收方面,政府于2000年下半年停止征收与商铺投资、建设、交易有关的“投资方向调节税”;2001年10月在上海市人民政府公布的第一批取消和不再审批事项目录中,也有多项涉及到商铺投资审批方面的内容。

由于房地产市场的开放,出现了商品商铺的生产,以及大量商品商铺的上市。随着商业领域改革的深化,部分原来属于国有的商铺可转为私有并且可以交易,部分沿街的具有商业价值的住宅改变了用途,成了商铺。由于工业产业结构调整,部分“关、停、并、转”的工业企业厂房的用途也从第二产业转为第三产业,在商铺市场上形成了供方。

商业是我国最早实行开放的经济领域之一,随着外资商业企

业的准入,诞生了一批中外合资商业企业;私营商业企业的崛起,部分国有商业企业在改变体制后的迅速发展,产业结构调整,部分人员转行商业自谋职业,以及部分农业富裕人员经商等,对商铺产生了极大的需求,在商铺市场上形成了需方。

在法律法规许可条件下,有了供求关系、市场行情和实质性的交易,商铺交易市场也就存在并发展起来了。

我国商铺市场较之证券市场,其规模更大。以上海为例,约有商铺1300万平方米,如果以每平方米1万元计算,仅上海一地的商铺市场价值就有上千亿之巨。但是,商铺交易没有证券交易那么频繁,在房地产交易中心未必每天都能查到即时成交的记录。造成交易量小的原因有以下两点:一是商铺保值、增值能力较强,导致拥有者惜售;二是商铺投资数额较大,市场准入门槛较高。近一时期,由于新建商铺上市、国有商业企业转让等原因,使商铺市场的供应量有所增加,商铺投资已引起了投资者的关注,在形形色色的投资项目中,商铺投资呈现出异军突起的迹象,不少投资者在商铺投资和经营活动中获得了丰厚回报。但由于我国商铺恢复公开交易的时间较短,商铺交易又分散在各种形式的交易活动中,人们对商铺的价值与投资价值的认知程度还比较低,对商铺的概念、商铺价值的构成、商铺经营中的租金成本、商业网点开发中的商铺选址与商圈评价、商业规划和商业设施建设中的效益预测,以及商铺投资中的风险与防范等问题也无法作全面、深入的了解,这给投资者进行商铺投资、经营带来了许多不便。鉴此,作者试图通过本书向读者阐述商铺投资的基本理论与方法,揭示商铺的价值与价值变化的规律,介绍商铺经营操作的基本法则和商铺交易的基本形式,期望能为商业领域内的资产管理、资本经营、商业规划、商业房地产开发、资产评估、商业经营、商铺投资与经营、商铺融资等提供一些思路、方法和工具。同时,也希望本书能给广大投资者从事商铺投资、经营活动提供参考和帮助。

本书是作者多年从事商铺研究与商铺交易实务工作的经验总结。由于目前在我国图书市场系统阐述商铺投资理论与实务方面的出版物较不多见,况且撰写本书除了房地产知识、商业知识外,还涉及到法律、管理、财会、规划、交通、建筑等方面的知识,以及历史、地理、气象、医学、心理等方面的知识,这给本书的撰写工作带来了一定的困难。加之本人水平有限,书中难免会有错误或不足之处,恳请专家、读者批评指正。

姜新国

2002年5月于上海

# 目 录

序 言.....	1
<b>第一章 商铺概述.....</b>	<b>1</b>
第一节 商铺的含义与分类.....	1
一、商铺的含义 .....	1
二、商铺的分类 .....	1
第二节 商铺的特征与功能.....	3
一、商铺的特征 .....	3
二、商铺的功能 .....	5
<b>第二章 商铺价值 .....</b>	<b>10</b>
第一节 商铺商业价值的构成因素 .....	10
一、区域因素.....	10
二、商圈因素.....	14
三、商业企业因素.....	20
四、购买力因素.....	23
第二节 商铺的房地产价值 .....	27
一、土地价值.....	27
二、商业用地价值.....	28

三、建筑物条件·····	32
<b>第三节 商铺的广告展示收益</b> ·····	42
一、店招的广告收益·····	42
二、橱窗广告收益·····	43
三、楼顶墙面广告·····	44
<b>第四节 商铺价值的估算</b> ·····	45
一、商铺价值变化的影响因素·····	45
二、商铺的估价方法·····	52
三、商铺的商业价值量化·····	57
<b>第三章 商铺投资</b> ·····	59
<b>第一节 商铺投资概述</b> ·····	59
一、一般投资概述·····	59
二、商铺投资的特点·····	61
三、商铺投资与其他投资项目的比较·····	63
四、周边市场与我国商铺的关系·····	64
<b>第二节 商铺投资前期研究</b> ·····	65
一、规划调研·····	65
二、商圈模拟·····	69
三、商铺选址·····	72
<b>第三节 商铺投资效率</b> ·····	74
一、影响商铺投资效率的因素·····	74
二、商铺投资效率取向·····	75
<b>第四节 商铺投资形式</b> ·····	76
一、商业房产开发·····	76
二、商铺租赁·····	77
三、转租·····	78
四、存量商铺转让·····	79



五、改变房屋用途·····	80
六、并购商业企业·····	81
七、期租与顶租·····	83
第五节 商铺融资·····	84
一、商铺融资原理·····	84
二、商铺按揭与资金效率·····	86
三、商铺项目融资·····	95
<b>第四章 商铺交易</b> ·····	101
第一节 商铺产权·····	101
一、商铺权属·····	101
二、商铺产权拥有的形式·····	103
三、商铺产权的权能·····	104
四、商铺权属的管理形式·····	105
五、商铺交易管理·····	107
第二节 商铺交易的形式·····	110
一、商铺转让·····	110
二、商铺租赁·····	112
第三节 商铺交易实务·····	116
一、商铺市场·····	117
二、商铺获得成本·····	119
<b>第五章 商铺经营</b> ·····	124
第一节 商铺经营的基本法则·····	124
一、长期投资·····	124
二、合适的业态·····	126
三、价格比较·····	129
第二节 商铺经营利得·····	132