

● 易铺赢家丛书

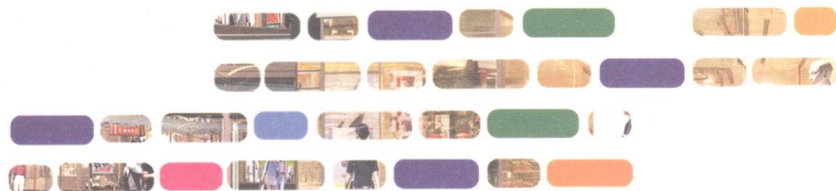
铺铺

赢

陈建明◎编著
PU PU WEI
YING

为

商铺投资创富完全手册



【易铺赢家丛书，商铺创富工具】

分享41个商铺投资者的经验和教训

本书要为读者解决的问题：

- 投资商铺怎么赚大钱？
- 投资商铺如何才能保值、升值两不误？
- 商铺投资究竟适合谁？



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

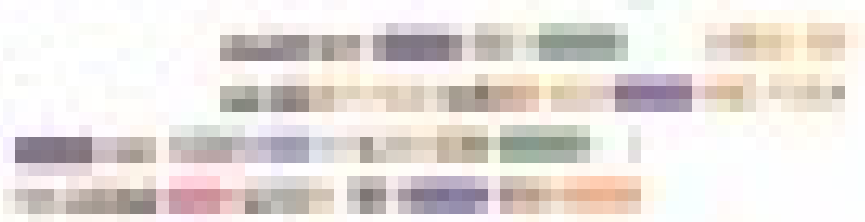


知识



提升专业技能
提高工作效率

加强团队协作
提升沟通能力



工作成果与展望

- 完成年度重点任务
- 提升团队整体效能
- 加强跨部门沟通
- 持续学习与创新

2024 年度计划



易铺赢家丛书

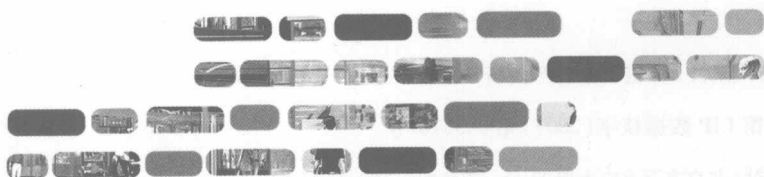
铺铺

赢

陈建明◎编著
PU PU WEI
YING

为

商铺投资创富完全手册



【易铺赢家丛书，商铺创富工具】

分享41个商铺投资者的经验和教训

本书要为读者解决的问题：

- 投资商铺怎么赚大钱？
- 投资商铺如何才能保值、升值两不误？
- 商铺投资究竟适合谁？



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

俗话说：“家有万贯，不如有个店面”，“一铺养三代”。鉴于商铺投资的较高回报率，越来越多的投资者开始关注商铺投资。本书从商铺投资步骤、投资分析、投资热点、投资风险规避等角度详细介绍了商铺投资的技巧和操作方法，并结合近 50 个商铺投资案例，帮助商铺投资者提高投资能力，从而作出精明的投资选择。请相信：凭借独特的投资眼光和合理的操作方式，抓住机遇，你一定能成为财富新贵！

图书在版编目(CIP)数据

铺铺为赢——商铺投资创富完全手册/陈建明编著. —北京：机械工业出版社，2007. 4

(易铺赢家丛书)

ISBN 978-7-111-21256-0

I. 铺... II. 陈... III. 房地产投资 IV. F715

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 045870 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

责任编辑：曹雅君 责任校对：侯 灵

封面设计：任燕飞 责任印制：李 妍

北京铭成印刷有限公司印刷

2007 年 4 月第 1 版第 1 次印刷

169mm × 239mm · 6.375 印张 · 1 插页 · 181 千字

0 001—6 000 册

标准书号：ISBN 978-7-111-21256-0

定价：25.00 元

凡购本书，如有缺页、倒页、脱页，由本社发行部调换

销售服务热线电话：(010)68326294

购书热线电话：(010)88379639 88379641 88379643

编辑热线电话：(010)88379001

封面无防伪标均为盗版

前 言

俗话说：“家有万贯，不如有个店面”，“一铺养三代”。一般来说，一个市场的繁荣程度从当地商铺经营的收入情况就可以一目了然；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，各地商铺的租金水平正在不断上涨，为商铺的售价上升奠定了基础。

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，但由于其发展潜力看好，回报率高，所以受到投资者的关注。其发展势头之迅猛，连业内人士都始料未及。不仅在北京、上海、重庆、天津、广州、武汉、深圳等大中城市如此，在其他中小城市商铺也成为投资者追逐的投资对象。随着商业房地产开发规模的不断扩大，商铺投资受到各种因素的影响，其投资风险不断增加，“一铺养三代”的“好”铺越来越少，而且越来越难找。但是，我们也应该看到，商铺投资这种投资方式，相对于其他投资方式有很大的优势，盈利空间仍然巨大。这就产生一个问题，不是没有好铺位，关键是投资者怎么寻找。人人都知道商铺投资很赚钱，但是怎么赚？

鉴于商铺投资已经成为老百姓的热点投资理财方向，各种类型的商铺充斥市场，而目前国内又普遍缺乏对商铺投资的专业指导，我带领易铺网、创业开店网和赛睿顾问继2003年推出《商铺投资指南》后，再次对此进行专门的研究，出版《铺铺为赢——商铺投资创富完全手册》，供商铺投资者参考。

环顾今天中国的商业地产行业，在商铺投资市场和创业开店领域，有欣慰也有忧虑，虽然赛睿顾问丛书应该发挥了一定的作用，我本人也在全国很多城市奔波演讲、开讲座，但更多的应该是忧虑——假如有一天这些忧虑能够不属于大家，那将意味着行业的伟大进步，也意味着通过商铺赚钱的道路不再那么



荆棘丛生：开发商开发商业地产可以获得巨大的利润，商铺投资者可以投资商铺赚钱，创业开店者可以用商铺经营获利，甚至铸就品牌。

本书从投资理财的角度对各种理财工具进行了深入的对比，从而发现商铺是中老年人理财的理想选择；依托易铺网进行广泛的商铺投资市场调查，为广大投资者提供了可参考的数据；对商铺投资的概念、类型、步骤进行分析阐述，有助于形成商铺投资的基础思维；对商铺投资的十大典型失误、商铺投资赢家的心得以及商铺投资兵团进行案例分析，无疑会让大家形成系统化商铺投资思维。

总之，希望本书对大家投资商铺有所帮助。鉴于本书篇幅所限，不可能把所有商铺投资的问题都讲清楚，大家可登录易铺网，关注商铺投资。

陈建明

2007年3月

前 言

分门别类话理财，

商铺投资价值高

第
①
章

1.1 理财的宏观背景	2
1.2 不同理财产品的两种收益特点	3
1.3 理财的年龄特征	6
1.4 25 ~ 50 岁适合的理财方式	7
1.5 50 ~ 75 岁适合的理财方式	8
1.6 商铺投资已经使不少投资者致富	9

2007 中国商铺投资市场调查

第
②
章

2.1 是否有过投资经历	12
2.2 2007 年投资计划	15
2.3 商铺投资调查	17



2.4 商铺投资热点区域·····	22
2.5 商铺投资环境·····	25

第

3

章

商铺投资概念及类型

3.1 商铺投资概述·····	30
3.2 商铺投资的分类·····	35

第

4

章

商铺投资“四”步走

4.1 第一步：确定投资商铺的类型·····	40
4.2 第二步：选择商铺投资的收益目标·····	42
4.3 第三步：熟知12个价值因素·····	42
4.4 第四步：利用商铺投资原理，进行投资决策·····	44

第

5

章

不同类型商铺的投资分析

5.1 购物中心商铺的投资分析·····	48
5.2 商业街商铺的投资分析·····	56
5.3 交易类市场(简称市场)商铺的投资分析·····	65
5.4 社区商铺的投资分析·····	73
5.5 底商的投资分析·····	80
5.6 商务楼商铺的投资分析·····	86
5.7 交通设施商铺的投资分析·····	91
5.8 旅游区商铺的投资分析·····	97



5.9 店铺的投资分析	104
-------------------	-----

第
6
章

商铺投资的十个典型失误

6.1 因为“一铺养三代”，所以忘了个案投资风险	110
6.2 迷信开发商承诺，不管开发商做得是否内行	112
6.3 不清楚投资是为了稳定的租金，还是商铺升值	116
6.4 混淆商铺“投资”和“投机”的概念	119
6.5 不了解“不同类型商铺收益能力一定不同”	121
6.6 居然根据“地段、地段，还是地段”进行商铺投资	124
6.7 盲目进行产权商铺的投资	127
6.8 对城市扩张产生的金子商铺视而不见	130
6.9 看别人投机商铺赚钱，盲目跟风	132
6.10 不考虑或不懂商铺的功能问题	134

第
7
章

商铺投资赢家的投资心得

7.1 住宅、办公楼、厂房变商铺，大赚特赚	138
7.2 轻视租金，狠赚升值	142
7.3 投资大铺猛压价，留下升值空间	146
7.4 瞄准投资时机，出手就进饷	149
7.5 炒店铺	151
7.6 “养”商铺	154
7.7 不看短期萎靡，“放长线，钓大鱼”	158
7.8 宁要城边一线铺，不要城中三线铺	161



7.9 一个普通市民的婚前投资计划	164
7.10 “二铺东”也疯狂	166

第
8
章

商铺投资市场上的各路“兵团”

8.1 温州“兵团”	172
8.2 晋商“兵团”	179
8.3 海外“兵团”	184

附
录

商铺投资小工具

附录 A 商铺投资租金收益率的计算	190
附录 B 商铺投资升值收益的计算	191
附录 C 商铺贷款政策	192
附录 D 商铺投资政策性规定	193



铺铺为赢——商铺投资创富完全手册

第1章 分门别类话理财，商铺投资价值高

伴随中国经济的高速发展，人们手里的闲钱多了起来，当然房价、股价、金价也是不断上涨。在这种情况下，人们都希望能用“钱生钱”，于是理财成了目前最流行的词汇。老百姓开始用心学习理财，力求实现资产的升值和资金的合理规划。

为了让大家更加准确地理解商铺理财的概念，本章将对各种理财方式进行介绍和分析，对不同理财品种的收益特征、理财的年龄特征以及不同年龄阶段适合的理财品种进行分析，从而有利于大家建立理财的整体观念，并且能够全面理解商铺投资及创业开店的价值。



1.1 理财的宏观背景

我相信不少人都正在进行投资理财，比如投资股票。看着 2006 年指数翻番的中国股市，2006 年底大家很激动，但也有越来越多的困惑。股市的确在创造传奇，但是对于绝大多数人来说，却意味着风险。

投资理财关乎每个人的利益，越来越多的人也开始意识到投资理财的必要性。投资理财种类繁多，包括房地产的投资，比如住宅。从 2005 年开始，很多人都在想买房投资可不可以，绝大多数老百姓在 2006 年并不敢做房产投资，大家觉得价格已经很高了。两周前中央电视台采访一位先生，这个人在 2006 年初政府出台一系列调控政策的时候，就把他的房卖了，卖了以后发现房价一路上涨，现在想以当时卖的价格把住宅买回来已经不可能。回顾过去几年在长三角地区、环渤海地区以及珠三角地区陆续发生的房地产价格的快速上涨，这的确是投资理财的好机会。但真正主动进行房产投资赚钱的人却为数不多，绝大多数人是简单意义的理财，有钱买房，或者出于需求被动买房的人。在目前阶段，房地产还能不能投资以及怎么投资，无疑是大家普遍关注的问题。

目前国内经济发展很快，各个地区、各个城市差别很大，各个行业的特点也不太一样，在投资理财的时候稍微不专业，或者考虑问题不清楚，发生大的投资损失是不可避免的。

在当前的中国投资市场，如何进行投资理财，面对涨声一片的股票、基金、住宅、商铺，乃至其他的理财产品，该如何选择并进行操作呢？下面就此进行分析，以利于大家正确理解，并作出选择。



1.2 不同理财产品的两种收益特点

所有投资理财的产品都有两种收益：资本的收益，比如说你把钱存在银行，会有利息；你买房出租会有租金；股票、基金会有分红；住宅、办公楼、商铺出租都有租金。也就是说任何一种投资理财的产品都有资本收益。这些理财产品都会存在资本的升值和贬值，这就是理财的第二种收益。房价上涨，创造的就是资本的升值；股价飞涨，创造的也是资本的升值。相反，资本贬值则意味着房价下跌、股价下跌等。

1. 股票投资两种收益的特点

从资本收益的角度，股票的分红会比较少，所以说股票投资的资本收益很低。

深圳证券交易所的一支股票，叫做泛海建设，这个公司的股票从2006年1月的每股3元涨到现在的20元左右，意味着巨大的资本升值。谁能够找到这样的黑马，谁就可以赢定股市投资。但是，同时大家也看到过去的银广夏，从每股38元跌到后来的0.8元。股票的分红比较少，但股价却是很让人心动的，可以跌得剩1/10，也可以涨到10倍。换言之，投资股票的本金可能缩水，个别股票的本金甚至灭失。

2. 基金投资两种收益的特点

基金投资靠分红，市场不好的时候，也可能不分。2001年国内股市行情很差的时候几乎所有的基金都亏钱，很少有人得到分红。当然，基金的分红要比股票好一些，涨跌的幅度空间也比股票小，就是说涨得没那么多，跌得也没那么狠。基金和股票有相似之处，本金大幅度缩水也很



正常。

3. 银行储蓄两种收益的特点

储蓄很稳健，储蓄利息很低。无论经济怎么发展，本金一般不会发生任何变化。银行储蓄具有低风险、低收益的典型特点。

4. 写字楼投资两种收益的特点

写字楼租金收益率是5%~8%，当然在20世纪90年代的时候北京的写字楼租金收益率曾经达到20%，原因在于那个阶段北京的写字楼不多，而市场有强劲需求。但是，投资写字楼的人眼看着住宅都翻了一两番，住宅卖得都比写字楼贵了，写字楼却没动静。所以从目前来讲，写字楼市场的资本升值效果和住宅相比有很大差距。

5. 别墅投资两种收益的特点

别墅的租金收益率也曾经达到20%左右，比如一些高端的靠近北京东北角温榆河一带的涉外别墅，在1995年，这种别墅一平方米卖到一万多元，一套房子两百万元左右；租金很高，大概五年可以收回投资。当然现在的租金收益率基本上都在5%~8%。需要说明的是，别墅投资的资本升值也很高，北京别墅的售价几乎涨了2~3倍。

6. 住宅投资两种收益的特点

住宅的租金收益率大约为5%~8%，与资本升值相比，后者显然属于重点。就现在的住宅来说，以北京顺义为例，五年以前的房价也就是每平方米两千多元，到目前已经涨到了四五千元，这就是资本升值。住宅或商铺属于不动产，肯定不会灭失，更何况经济发展一定会推动衣食住行的需求，所以住宅、商铺的投资趋势似乎更加明朗。住宅的资本收益比储蓄高，本金升值的空间较大。天津有的房子价格从过去的每平方米两三千元涨到现在的一万元左右。需



要提醒大家的是，房价也不是永远上涨，亚洲金融危机的时候，香港房价就跌得很厉害。综合看，住宅本金贬值的幅度小，升值空间大。写字楼贬值空间也没那么大，但是升值空间有限。

另外，住宅投资也是搭国家经济增长的顺风车，大家很清楚国内经济保持每年10%左右的增长速度，最直接的影响就体现在地产投资上，当然最终上涨的空间不是无限的。国家经济高速增长一定会推动整个社会消费水平的提高，消费水平的提高带来两个最直接的结果：对居住有很高的要求和期望值，也需要更多的商铺为大家提供服务。

7. 商铺投资两种收益的特点

商铺的租金收益率大约为8%~15%。商铺价格上涨有一定空间，像有的批发市场的商铺，一年涨七八倍。

目前商铺市场的状况跟住宅不太一样：住宅从20世纪80年代末期开始发展，到现在已经经过了十几年的成长，进入了不太理性的阶段。但是商铺投资市场是从2001年才开始启动，大家可以关注。

8. 外汇投资两种收益的特点

外汇投资，本金的升贬值就要靠外汇交易，但是炒外汇是一般人很难专业化操作的。比如说欧元兑美元5年多时间几乎倒置，外汇投资对一般老百姓来说，不易作出判断，不太适合投资。

9. 期货投资两种收益的特点

期货投资风险特别高，几乎是众人皆知的事实。期货投资的资本收益几乎为零，但资本升值、贬值幅度巨大，可以升几十倍，也可以变成几分之一。建议一般的投资者不要轻易参与期货投资。期货属于控制实物商品市场风险的工具，逐渐被一些投机者、投资者用来盈利。



10. 关于不同投资类型两种收益的总结

综合上述分析，可以看出任何投资都有两个方面，资本收益和资本升值、资本贬值收益，不同的投资产品两种收益的情况是不一样的。

从资本收益看，商铺算是比较高的。从本金的安全性来讲，储蓄本金最安全，但是资本收益最低；商铺、住宅一方面会有租金收入，另一方面本金虽然有市场波动，但是目前阶段，更多是升值性质的波动，后期升值的空间很大。对于老百姓来说，本金的稳定性是判断投资品种好坏的主要标准。对于本金风险很高的品种，大家要客观考虑自己的实际状况再作投资。

住宅和商铺这两种投资类型，前者是解决中国庞大的消费市场的居住需求，后者是解决人们日常的吃、喝、穿、娱乐的需要。中国经济持续高速增长，这两种投资类型具有投资机会就很正常。股票、基金诱惑力很大，但是不确定性非常大，住宅、商铺收益相对稳定，但是升值却不一定少，北京一些房子的价格已经翻倍了。现在，二手房卖得十分好，说明房地产市场的繁荣并非虚假。

1.3 理财的年龄特征

根据易铺网团队的研究，假设把人从出生到死亡按75年来考虑，那么有三个25年：0~25岁基本是人成长的阶段，成长、读书、学习、刚开始工作；中间的25~50岁是年富力强，需要自己发展也需要养家糊口，还要置家置业的阶段；50~75岁是准备退休或已经退休的25年。人在不同的年龄阶段投资理财，抵御风险的能力不太一样，这一定会影响到大家选择什么投资理财类型，以及怎么来投资理财。



0~25岁赚钱的数量也就相当于一生赚钱总数的3%左右，基本上都是支出。从23岁毕业到25岁，自己挣的钱也都花掉了，投资、攒钱都不太可能。25~50岁这个阶段可能赚的钱在一辈子会占到87%的比重，对绝大多数人来讲当中的32%是自己的支出，45%用于子女的消费，加上置业，能攒的钱也就占5%，能投资的钱也就占5%。在中间这25年，也就是25~50岁挣的钱攒下来的对绝大多数人来说其实并不多，也就剩10%左右。到了50岁之后，退休后赚的钱也较少。这个阶段日常的消费并不高，但是从支出结构看，一到50岁，健康消费会很高。另外，假如中老年人退休以后要旅游、观光，加上自己的消费，这个比重要占收入的20%，可能还会帮助子女，资金往往会呈现一定的缺口。

三个25年，头25年不赚钱，是成长阶段，为的是中间那25年赚得多一点。从国内目前普通老百姓的生活情况看，中间的25年赚的钱更多的是在给孩子做贡献，加上自己消费，其实手里剩的钱并不多，而且剩的钱在退休以后还要使用。

1.4 25~50岁适合的理财方式

理财方式有很多，大家需要区别对待。股票、基金、住宅、商铺都是25~50岁投资者的关注点。

1. 股票、基金投资

25~50岁，大家年富力强有精力，赌得起也输得起，真有什么意外，今后也可以挣回来，不会感觉有明显的压力。所以我理解，这个年龄段的人可以比较激进一点，股票、基金是可以选择的投资品种。