

商铺投资 策略

姜新国 著

投
资

商
铺
的



搜索 商铺投资机会
点击 商铺市场行情



个

金

点

子



商铺韬略

——投资商铺的N个金点子

S HANGPU
姜新国 著

T AOLUE

百家出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

(2005.5 重印)

商铺韬略 / 姜新国著. - 上海: 百家出版社, 2003.8

ISBN 7-80656-950-2

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 (2003) 第 060326 号

书 名 商铺韬略——投资商铺的 N 个金点子

编 著 者 姜新国

责任编辑 唐少波

出版发行 百家出版社 (上海天钥桥路 180 弄 2 号)

经 销 全国新华书店

印 刷 商务印书馆上海印刷股份有限公司

开 本 880 × 1230 $\frac{1}{32}$

印 张 5.125

字 数 88 000

版 次 2003 年 8 月第 1 版 2005 年 5 月第 2 次印刷

印 数 6001—9400

ISBN 7-80656-950-2/F · 101

定 价 16.00 元



姜新国 上海在行置业投资咨询有限公司高级咨询顾问，国内第一本商业地产理论专著《商铺投资》一书作者。

姜新国先生曾任职于上海高等学府，从事房地产、商业工作十余年，具有丰富的实践经验和理论知识，对商业、商业地产有着深入的研究，其“美感商业”一文被选入中华大型学术文库，被中央党校列为参考读物；他的“动态租金成本理论”，被多家上市公司所接受并付诸于实施，已经取得了良好的经济效益。“商铺开发的郊区化趋势”、“一铺养三代”、“买个好铺睡一觉”等文章被全国各种媒体争相转载，广为流传。经他咨询、策划的“巴比伦生活”、“曹安国际妇女儿童商品中心”等商铺项目均是目前商铺市场上投资的热点。

姜新国先生担任了多家上市公司、国企机构、大型民企的顾问，还是多家媒体的特约撰稿人。



本书策划/木童创意
封面设计/梁业礼
责任编辑/唐少波
本书漫画/金 勇



序

《商铺韬略》一书问世了，这是姜新国先生撰写的第二本有关商铺的著作。

作为姜先生的多年好友，我在此书出版前始终关注着它的进展情况，所以知道姜先生常常为此书而伏案工作到深夜。姜先生作为一名房地产资深的专业人士，我最佩服的还是他那种对专业执着追求的精神，这也着实深深地打动了我，让我想从更多的方面去了解他。

首先了解的是他的为人。在房地产领域潜心钻研十多年，他从来不曾厌倦过，众多业内人士都称姜先生是一位真正的专家，因为他是一位实干家，他的这样的态度同样体现在待人接物上，热情与豁达，这是我最深的感觉。

了解他又在于读了他第一本有关于商铺的专著——《商铺投资》，在书中，他对于当今的商铺市场作了详尽的分析和论述，指出了未来商铺新的发展趋势，商铺理论的研究在国内是空白，《商铺投资》无疑是为该领域的研究筑造了架构，提示了研究方向。

收入本书的文章许多都在媒体上公开发表过，这些文章在业内外曾产生了不小的影响，对发展中的我国商业房地产市场起了一定的推动作用。细细阅读此书，发现内中不乏真知灼见，不少案例对现时的我国商业房地产市场具有不小的借鉴及启迪作用。许多案例分析是姜先生自己用心体验过的。因此，贴近市场，贴近实践，相信会对业内人士及商铺投资者有不少有益之处。

现在，在住宅的投资热愈演愈热的同时，商用房产的投资理念也越来越深入人心，而近一段时间上海许多大型聚居区的建设，使“社区商铺”这样的概念得以形成，



序

也为商铺投资注入了新的活力。对此姜先生就提出，上世纪后期，美国的零售业开始出现了郊区化的发展趋势，把握了居住区郊区化趋势的商业巨头沃尔玛在这一时期迅速成为全美商业领袖。从上海的商业发展趋势来看，已开始显现“聚集”和“扩散”的趋势，即高档商品向中心商业街区聚集，其他商品或商业服务向社区扩散的趋势。总体来看，繁华的中心商业街市的空间逐步变化，集聚程度进一步提高，而从另一商品终端市场——社区商业来看，它的异军突起也正在成为主流商业关注、争取的焦点。而这个观点，已经在当前的市场中引起了许多共鸣。

的确，在商业房产的投资领域还有许多问题需要我们去思考，而姜先生在这方面已经迈出了一大步，非常感谢他，相信他也会继续努力，做得更好。

谨此为序

黄罗维

2003年7月

目录

1 识铺

- | | |
|--------------|-------------|
| 旺铺掘金 / 3 | 钝化的资本 / 15 |
| 商铺的投资价值 / 5 | 商铺规模 / 17 |
| 商铺投资比较 / 7 | 买商与买铺 / 19 |
| 商铺投资收益 / 9 | 老树新葩 / 21 |
| 商铺含金量 / 11 | 铺市“多空” / 23 |
| 商铺投资与经营 / 13 | |

2 选铺

- | | |
|-------------|----------------|
| 天、地、人 / 27 | 金角、银边、草肚皮 / 44 |
| 商圈效应 / 29 | 交通设施(一) / 46 |
| 性价比 / 31 | 交通设施(二) / 48 |
| 街市类型 / 33 | 立店障碍 / 50 |
| 建筑结构 / 36 | 挪活 / 52 |
| 内部空间 / 38 | 逢低吸纳 / 54 |
| 三个主要部位 / 40 | 买珠索椽 / 56 |
| 位置 / 42 | 大树底下 / 58 |



目录

平方米之战 /60

心碎了无痕 /61

购铺与“把脉” /63

脱离居住区 /65

3 易铺

逼宫 /71

撒豆成兵 /72

彩球招亲 /74

伤心的理由 /76

壮士断臂 /78

“小城故事” /79

心痛的感觉 /81

商铺期房 /83

适时而为 /85

商铺转让 /86

4 租铺

鹊巢鸠占 /93

一分为二 /95

醉翁之意 /96

拧木当犁 /97

一计两用(一) /99

一计两用(二) /101

信誉生钱 /103

蒸发 /104

商铺租赁 /106

商铺租金 /108

租赁形式 /112

5 养铺

现炒现卖 / 119

种银得金 / 121

绿色商铺 / 122

买个好铺睡一觉 / 123

回租 / 125

养铺周期 / 127

6 做铺

合二为一 / 131

一夫当关 / 132

与狼共舞 / 134

生态化商铺 / 135

借鸡生蛋 / 137

牧童遥指 / 138

某街变迁 / 139

借巢生蛋 / 141

猛料兴铺 / 143

歪打正着 / 145

别有洞天 / 146

股份商铺 / 148

小吧风情 / 150

跟庄 / 152

.....
贬值的知识(代后记) / 155

商铺，是一种商业地产的概念，不过很多人对它可能还并不是完全了解，商铺既具有房产的特性，又有商业的属性，所以它的投资价值也可以从多方面来理解。

对于商铺的概念有一个清晰的了解，以及对于它的投资价值能有一个全面的把握，这是投资者开始进行这项工作之前所要做的基础性的事情。由此，以下的几篇小文章也许能带给你一些这方面的启迪。



1

识铺

旺铺掘金

商铺是什么，商铺是有房地产形式存在，面对公众进行商业零售、商业服务的场所。商铺的根本属性是房地产，但其价值的表现形式是商业性，几乎可以肯定地说：商铺是一种以房地产形式存在的商业价值，和住宅等消费型的房地产有着巨大的差异。商铺是生产资料，人们投资它、使用它的目的就是得到了增加的价值，而住宅则不同，使用的过程也就是消耗的过程。

在投资市场上，商铺是一种优良的投资品种，综合了其他各种投资品种的优点。首先是其具有稳定性，因商铺具有房地产的属性：如永不灭失、土地稀缺、不可复制、不可移动等，使商铺具有了先天的稳定性和价值还原功能；其次是良好的成长性：即商铺所拥有的商业价值和商业特性，使商铺具有良好的成长性，位处上海西区的南方商城的租价是周边其他商铺价格的数倍，而繁华的商业街市上的商铺与办公室或住宅的价差近10倍左右，其成长性由此可见一斑。最后是商铺的多因素性：影响商铺价值、价格的因素很多，有政治的、经济的、文化的、地理的，几乎与人类有关的各种因素都有可能影响到商铺价值、价格的变化。另外商铺缺乏可比性，即地球上没有



两块完全相同的地，也没有两幢完全相同的房子或商铺，从而使每个商铺都具备明显的个性特征，每个商铺投资项目都可能蕴藏巨大的收益，故而使商铺充满了投资的魅力。如何判断商铺的价值，如何旺铺掘金，使投资效益最大化，这是商铺投资者需要认真研究的课题。

商铺是一种优良的投资品种，综合了其他各种投资品种的优点。

商铺的投资价值

投资是投资人为了获得预期的效益，投入一定量的货币资金而不断转化为资产的全部活动。它的目的在于取得投资回报。投资的理想状态是风险小、收益高，而商铺(购置)投资就是具备了这个特征。

1、商铺是一种以房地产形式存在的物化资本，因其固定性和耐久性，不会产生重大的资本损失；房地产的价值主要在于土地价值，土地的永存和不会损失的属性，使得商铺的房地产价值具有稳定性。

2、商铺因土地资源的稀缺性，尤其是适合商业的土地的紧缺，市场总是处于有限供应的状态，从而使商铺具有保值和升值的功能。

3、商铺在直接投资时，能生成新的价值——商业利润。商铺在间接投资的租赁经营时，能够获得租金收益，商铺具有良好通用性。

4、由于商铺的总量供应不够，市场需求量大，使商铺具有很强的变现能力。

5、商铺还具有很强的融资功能。商铺因其房地产属性的固定性、稀缺性以及保值升值的功能，是银行欢迎的抵押品。理由是：商铺是不动产，借款人无法转移财产实



物，且保管方便。商铺具有良好的保值性，贷款人不用担心资不抵债。对借款人而言，在使用商铺实物的同时，还可以用权证作抵押从而获得融资。

因为商铺具备了上述投资价值，拥有旺铺已成为许多投资人梦寐以求的向往。

投资的理想状态是风险小、收益高，而商铺(购置)投资就是具备了这个特征。

商铺投资比较

商铺是一种极具投资价值的投资品种，其优点是投资风险小，投资回报高。这里，我们把商铺与投资市场上的其他投资品种作一比较。

	增值能力	风险因素	供应总量	变现能力	保管难度	通用性	回收周期
商铺	强	小	有限	强	小	强	较短
贵金属	--	小	有限	强	一般	一般	一般
古董	强	大	有限	强	大	强	长
住宅	一般	小	有限	一般	小	差	较长
证券	强	大	无限	强	小	无	--
期货	强	大	无限	强	小	无	短
无形资产	强	小	--	弱	小	无	长

商铺与证券相比，风险较小，投资回报较高。据统计2001年前3年，投资证券的收益约为10%；而商铺的投资回报平均约为12.5%。商铺增值比较稳定，而证券市场风险极大，近期股指狂泻，不少投资者被深陷套牢。

商铺与住宅相比，商铺的收益率、投资回报率明显高于住宅。因为住宅是国家扶持产业，供应量巨大，而商铺因商圈、购力等原因，始终处于供应量小、需求量大的状态。在目前市场情况下，住宅收益率约为8%左右，