



一铺养三代

商铺投资技巧

刘兵 主编



暨南大学出版社
Jinan University Press



一铺养三代

商铺投资技巧

刘兵 主编



暨南大学出版社
Jinan University Press

中国·广州

图书在版编目(CIP)数据

一铺养三代:商铺投资技巧/刘兵主编. —广州:暨南大学出版社,
2005. 8

(房产投资决策咨询丛书)

ISBN 7 - 81079 - 577 - 5

I. 一… II. 刘… III. 商店—商业经营 IV. F717

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 055112 号

出版发行:暨南大学出版社

地 址:中国广州暨南大学

电 话:编辑部(8620) 85226561 85221601

营销部(8620) 85225284 85228291 85220602 (邮购)

传 真:(8620) 85221583 (办公室) 85223774 (营销部)

邮 编:510630

网 址:<http://www.jnupress.com> <http://press.jnu.edu.cn>

排 版:暨南大学出版社照排中心

印 刷:江门市新教彩印有限公司

开 本:890mm × 1240mm 1/32

印 张:5.75

字 数:160 千

版 次:2005 年 8 月第 1 版

印 次:2005 年 8 月第 1 次

印 数:1—6000 册

定 价:10.00 元

(暨大版图书如有印装质量问题,请与出版社营销部联系调换)

主编 刘兵

编者 赵 薇 张赵宝 钱 墨 刘有文
孙集业 巴力通 李阜希 陶赤平
应昌南 李双春 刘里德 周居城
马亿涛 杨石霞

目 录

一、基本概念

1. 商业街商铺	(1)
2. 市场类商铺	(1)
3. 社区商铺	(1)
4. 住宅底商商铺	(1)
5. 百货商场和购物中心商铺	(1)
6. 商务楼和写字楼商铺	(1)
7. 交通设施商铺	(1)
8. 小型商铺	(2)
9. 中型商铺	(2)
10. 大型商铺	(2)
11. 自用商铺	(2)
12. 租赁商铺	(2)
13. 转租商铺	(2)
14. 国有商铺	(2)
15. 集体所有的商铺	(2)
16. 私人所有的商铺	(2)
17. 经济成分复合体所拥有的商铺	(2)
18. 超市商铺	(3)
19. 地铁商铺	(3)
20. 地下商铺	(3)
21. 街铺	(4)





22. 铺位式商铺	(4)
23. 产权式商铺销售模式	(4)
24. 虚拟产权式商铺常见销售模式	(4)
25. 百货型商铺	(5)
26. 可视性因素	(5)
27. 商情因素	(5)
28. 商铺初始售价	(5)
29. 客流量	(5)
30. 停车条件	(5)
31. 硬件条件	(6)
32. 交通条件	(6)
33. 商圈的范围	(6)
34. 商铺直接租赁	(7)
35. 商铺转租	(7)
36. 二手商铺的购买	(7)
37. 商铺的使用率	(8)
38. 纯商业建筑与底层商业	(9)
39. 零售业态	(9)
40. 商业氛围指数	(9)
41. 百货店	(10)
42. 超级市场	(10)
43. 大型综合市场	(11)
44. 便利店	(11)
45. 专业店	(12)
46. 专卖店	(12)
47. 家居中心	(13)
48. 仓储商店	(13)
49. 购物中心	(14)
50. 商铺投资的主体	(15)

二、投资理念

- 51. 商铺的分类 (16)
- 52. 商铺投资的优势 (17)
- 53. 商铺投资的方式 (18)
- 54. 商铺投资的原则 (18)
- 55. 商铺选择的要素 (19)
- 56. 商铺投资的收益分析 (20)
- 57. 商铺投资的财务分析 (21)
- 58. 商铺收益率计算注意要点 (22)
- 59. 商铺的投资回报 (23)
- 60. 商铺投资注意要点 (24)
- 61. 商铺投资的风险 (26)
- 62. 正确看待商铺价格 (27)
- 63. 商铺的价值分析 (28)
- 64. 天价商铺投资评估 (28)
- 65. 商铺的商业价值 (30)
- 66. 商铺价值的制约因素 (31)
- 67. 商铺投资原理 (31)
- 68. 商铺选择的判断性因子 (32)
- 69. 商铺的四种使用年限 (32)
- 70. 商铺使用年限的价值 (33)
- 71. 商铺选址的最佳区域 (34)
- 72. 商铺店址的具体细节确定 (36)
- 73. 商铺的理想方位 (37)
- 74. 怎样选择街道铺面 (37)
- 75. 店铺投资不宜选址的区域 (38)
- 76. 商业形象与租金 (38)
- 77. 确定适宜的收益方式 (39)



78. 购买商铺应检查的法律文件	(41)
79. 商铺出租的风险预防	(41)
80. 合理对待回报率问题	(42)
81. 商铺投资市场态势分析	(42)
82. 投资商铺的最佳时机	(43)
83. 商铺投资四种主要风险	(44)
84. 房地产投资风险	(44)
85. 商铺投资政策风险种类	(44)
86. 商业政策对商铺投资的影响	(44)
87. 房地产产业政策对商铺投资的影响	(45)
88. 商铺投资的企业风险	(45)
89. 商铺投资的市场风险	(46)
90. 商铺投资的自然风险	(47)
91. 分散投资风险的有效途径	(47)
92. 各店型商铺特征及投资提示	(47)
93. 购买虚拟产权式商铺应避免的隐患	(48)
94. 商铺预租需具备的条件	(49)
95. 商铺价值衡量方法	(50)
96. 商铺投资五大要点	(51)
97. 投资商铺需缴纳的税金	(52)
98. 商铺的投资性	(52)
99. 商铺投资的“经济增长点”	(54)
100. 商铺转让活动成立的条件	(54)
101. 商铺转让的四种形式	(55)
102. 购买或租赁商铺的依据	(57)
103. 市场风险和操作风险的规避	(58)
104. 考核商铺投资价值的特征因素	(59)
105. 如何防范投资商铺的操作风险	(60)
106. 商铺租赁信托	(64)

107. “商铺零售 + 主力店群租赁信托化” 租售模式	(65)
108. 商铺投资前景	(66)
109. 购买发展商短线操作下的商铺注意要点	(68)
110. 万达商业地产模式中商铺销售存在的问题	(70)
111. “证券化” 商铺投资	(70)
112. 商圈形态	(72)
113. 商圈的确定	(73)
114. 商圈分析的内容	(73)
115. 商圈内的人口特征分析	(74)
116. 商圈内的竞争分析	(75)
117. 商圈内经济状况的分析	(75)
118. 商圈分析的步骤	(76)

三、投资分析

119. 社区商铺的选择	(77)
120. 社区商铺投资评价	(77)
121. 社区商铺投资分析	(77)
122. 影响社区商铺价值的因素	(78)
123. 社区商铺投资要点	(78)
124. 社区商铺的选择重点	(80)
125. 社区商铺是否好卖不好租	(80)
126. 社区商铺长期投资价值高过城区	(81)
127. 社区商铺投资技巧	(81)
128. 社区商铺物业管理怎么收费	(82)
129. 商业街商铺投资分析	(82)
130. 从建筑设计的角度考虑商业街商铺	(83)
131. 购物中心、专业市场铺位式商铺投资分析	(84)
132. 办公楼底商投资分析	(85)

133. 成功底商必须具备的条件..... (85)
134. 住宅底商的优点..... (86)
135. 投资底商应注意的问题..... (87)
136. 住宅底商增值的要素..... (87)
137. 住宅底商获利的途径..... (89)
138. 住宅底商投资心得..... (90)
139. 不宜购买经济适用住房的底商..... (91)
140. 地铁商铺投资要点..... (92)
141. 如何投资地铁沿线商铺..... (92)
142. 专业街商铺投资要点..... (92)
143. 慎选换手率较高的专业街商铺..... (93)
144. 专业市场商铺投资要点..... (94)
145. 如何投资小商铺..... (95)
146. 商场的地下商铺投资要点..... (96)
147. 商圈商铺的选择重点..... (97)
148. 专业商铺的选择重点..... (97)
149. 商铺与住宅的投资价值比较..... (98)
150. 铺面房与铺位的区别..... (99)
151. 社区商业投资与商业街投资的区别..... (100)
152. 复合商业街商铺与专业商业街商铺比较..... (102)
153. 老商铺的投资..... (103)
154. 对于商铺投资的相关调查..... (103)
155. 深港商铺比较..... (106)
156. 内地、香港物业租金回报率比较..... (106)
157. 国外零售业集团的选址指标..... (107)
158. 肯德基的店铺选址步骤..... (107)
159. 麦当劳商铺投资策略..... (108)
160. 以租验售..... (109)
161. 买新铺还是二手铺..... (110)

162. 商铺投资的重要经验	(110)
163. 商铺售卖产权如何回避投资风险	(111)
164. 融资借贷与收入的稳定性	(113)
165. 商铺投资误区	(114)
166. 商铺投资重视法律保障	(115)
167. 商铺贷款	(115)
168. 个人投资经营贷款业务	(116)
169. 商铺出租时的注意事项	(117)
170. 商铺转租时的注意事项	(117)
171. 投资非住宅房产的成本	(118)
172. 不宜将商铺转租不止	(118)
173. 不宜轻信“售后包租”	(119)
174. 怎样看待天价商铺与旺铺	(121)
175. 商铺租金的估价	(122)
176. 签订商铺买卖合同时要注意的常见问题	(123)
177. 选址与定位的基本原则	(125)
178. 酒店式公寓、写字楼、商铺三种物业投资比较	(126)
179. 购买商铺小心抵押风险	(128)
180. 二手商铺要看商铺“存活期”	(129)
181. 好铺未必有回报	(130)
182. 银行对商铺贷款的限制	(131)
183. 商铺按揭大多只能办理五成贷款	(131)
184. 投资主力店营销模式中零售商铺的注意事项	(132)
185. 出租人有权终止商铺租赁合同的情况	(133)
186. 如何寻找“黄金宝地”	(133)
187. 商铺投资经验	(134)
188. 什么是好的商铺物业	(136)
189. 商铺投资两大忌	(136)
190. 何种商铺投资办法最保险	(137)

- 191. 投资商铺要规避“坑子铺” (138)
- 192. 最具房地产投资价值的 100 个二、三线城市的商业地产潜力 (139)
- 193. 商铺投资收益算法比较 (148)
- 194. 商铺投资价值取向 (148)

四、写字楼与商务楼投资

- 195. 写字楼的种类 (151)
- 196. 纯写字楼和商业办公写字楼的区别 (151)
- 197. 写字楼的一些限制 (151)
- 198. 写字楼的投资途径 (152)
- 199. 写字楼的投资要点 (152)
- 200. 投资写字楼的注意事项 (153)
- 201. 写字楼的品质 (154)
- 202. 写字楼出租的注意事项 (155)
- 203. 办理租赁手续的程序 (155)
- 204. 选择带租约写字楼的优势 (155)
- 205. 写字楼短期包租的注意事项 (156)
- 206. 写字楼的收益途径 (156)
- 207. 写字楼投资收益评估方法 (156)
- 208. 写字楼收益率的计算 (157)
- 209. 投资写字楼的费用估算 (157)
- 210. 非住宅业主需交的专项维修金 (158)
- 211. 如何确定商住房的商用性 (158)
- 212. 商务楼 (159)
- 213. 商务楼与纯写字楼比较 (159)
- 214. 商务楼投资的注意要点 (160)
- 215. 不能出租的写字楼 (162)
- 216. 写字楼租赁中的注意事项 (163)



217. 写字楼投资选址要点 (165)

五、商铺投资实例

218. 失败的商铺投资实例之一：定位不准 (169)
219. 失败的商铺投资实例之二：盲目听信开发商，未作冷静分析与判断
..... (169)
220. 失败的商铺投资实例之三：商业规划盲目、招商无力被殃及 (171)
221. 失败的商铺投资实例之四：超越自身经济能力 (173)



一、基本概念

1. 商业街商铺

商业街商铺是指商业街沿街的商铺及商业街里面的商铺。

2. 市场类商铺

市场是指各种用于某类或综合商品批发、零售、经营的商业建筑，这类市场中的商铺就是市场类商铺。

3. 社区商铺

社区商铺是指作为社区配套设施建造和销售的商铺，其经营对象主要是住宅区的居民，但是目前许多社区商铺已突破了这一概念，其经营对象覆盖了周边地区的消费者。

4. 住宅底商商铺

住宅底商商铺是指位于住宅底层的商铺，其功能与经营对象均与社区商铺有交叉之处。

5. 百货商场和购物中心商铺

百货商场和购物中心商铺是指在百货商场和购物中心内的商铺。因为百货商场和购物中心项目规模庞大，开发与经营复杂，所以百货商场和购物中心商铺投资风险也较高。

6. 商务楼和写字楼商铺

商务楼和写字楼商铺是指酒店、商住公寓、写字楼商铺里面用于商业用途的空间。

7. 交通设施商铺

交通设施商铺是指交通设施中以及周围的商铺，包括交通设施如公用道路两侧各类中小型商铺。





8. 小型商铺

小型商铺通常是指店铺面积在 100 平方米以下的商铺。

9. 中型商铺

中型商铺通常是指店铺面积在 100 ~ 1 000 平方米的商铺。

10. 大型商铺

大型商铺通常是指店铺面积在 1 000 平方米以上的商铺。

11. 自用商铺

自用商铺是指商铺产权人自行使用自己名下的商铺。

12. 租赁商铺

租赁商铺是指产权人将一定时间内的商铺使用权与承租人交易，取得或分时段取得现金收益；对承租人而言，承租人用现金或分时段租金付出取得一定时间内的商铺使用权利。

13. 转租商铺

转租商铺是指商铺最终使用人并非与商铺权利人直接建立租赁关系，而是通过转租人取得使用商铺的权利，商铺最终使用人与转租人发生权利、义务关系。

14. 国有商铺

国有商铺是指商铺权利的主体资本或主要资本来自于国家，即国家拥有的商铺。

15. 集体所有的商铺

集体所有的商铺是指商铺权利的主体资本或主要资本来自于集体，即集体拥有的商铺。

16. 私人所有的商铺

私人所有的商铺是指商铺权利的主体资本或主要资本来自于私人，即私人拥有的商铺。

17. 经济成分复合体所拥有的商铺

经济成分复合体所拥有的商铺是指商铺权利的主体资本或主要资本，来自于各种不同经济成分组成的经济实体，即多种经济成分混合体所拥有的商铺。



18. 超市商铺

超市商铺是指位于超市内的商铺。超市一般都是该居住区域内日常生活用品的集中选购地，大型超市拥有聚集人气的先天优势，因此超市商铺具有低价位、低风险、易经营等优势。大型超市内的商铺大多是分割型的，较独立封闭的商铺而言成本要低，经营灵活，因此风险也较低。从目前大型超市的商铺销售情况看，在超市开业时就几乎销售一空，不存在闲置现象。

超市商铺是依赖于超市而产生的，超市经营的好坏直接影响超市商铺的赢利状况，因此选择有实力的超市经营商或者已经树立起良好口碑的超市会起到事半功倍的作用。

19. 地铁商铺

地铁商铺一般分为三大部分：地铁过道商铺、地铁商业街（城）、地面物业。地铁过道商铺是指建造在地铁过道或地铁售票站附近的商铺，这种类型的商铺在各个地铁站到处可见。地铁商业街（城）是指在地铁车站附近，通过地下通道连接的地下商铺群，如上海地铁1、2号线交汇的人民广场站的迪美商场、美食广场等，1号线的徐家汇站的徐家汇地铁商场等。地面物业是指建造在地铁车站地面以上的商铺，如上海1号线莘庄站的华联吉买盛超市等。需要说明的是，这三类商铺中真正属于地铁公司的商铺只局限在地铁售票站附近的地铁过道商铺。人们通常把地铁过道商铺与地铁商业街（城）称为地铁商铺，而没有把地面物业包括其中。

20. 地下商铺

地下商铺通常是指以下三种商铺：

(1) 商场负一层的商铺。(2) 人防工程内的商铺。(3) 地下通道内的商铺。

投资者还需要注意地下商铺与地铁商铺的区别。一般认为，在地铁车站旁、与地铁车站相连的地下商铺才可以称为地铁商铺，而另一些与地铁有一定距离并且没有与地铁相连通道的地下商场并不是地铁商铺，比如上海浦东世纪公园附近的亚太盛汇虽然有地铁概





念在里面，但它并不是真正意义上的地铁商铺。

21. 街铺

街铺又称铺面房，是指临街有门面、可开设商铺的房屋，是较好的一种商铺形式。

22. 铺位式商铺

铺位式商铺一般来说是指大型综合百货商场、大卖场、专业特色街、购物中心等整体商业物业中的某一独立单元或某些独立的售货亭等，亦称店中店。

23. 产权式商铺销售模式

我国现有的产权式商铺模式主要有“分零租赁 + 零售产权”、“整体租赁 + 零售产权”、“零租零售 + 整租不售”和“整体租赁 + 不售产权”四种模式，其区分主要以租赁和销售的不同方式为依据。

24. 虚拟产权式商铺常见销售模式

虚拟产权式商铺常见的销售模式有：

(1) 先有租约后销售。

部分商铺采取带租约销售模式，向投资人承诺前3年每年9%的租金回报。而且，这一模式是由开发商先和租赁方签署租赁协议，然后再进行销售，从而减少商铺销售以后的不确定因素，降低投资人风险。统一招租可以避免零散出租造成的互相压价，也可以控制租赁的节奏。同时，成立业主委员会，业主按持有物业比例投标，全体业主必须遵守统一经营管理的原则，用3年的时间培育商场的人气，解决“新手上路”的问题，3年后继续统一经营，同时调整业主收益率。

(2) 地产类“信托”。

地产类“信托”产品同样采取统一经营管理，以出售方式销售商铺，即把卖场分割成几平方米为一个单位进行销售，并且规定在4年合同到期后必须由开发商回购。地产类“信托”产品与带租约销售两者各有优势。带租约销售的模式要求项目定位准确，今后经