

中国房产信息集团 编著

金铺在否

打造金铺的 私人投资全攻略

误区解读 · 交易技巧 · 实
风险防范 · 投资策略



 机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

个人房地产投资丛书

铺在人为

打造金铺的私人投资全攻略

中国房产信息集团 编著



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

本书是个人房地产投资丛书的一本，侧重对商铺投资的要点知识进行讲解，基本内容包括商铺投资基本功、投资的三大核心事项、七类商铺投资的策略要点解析、中国商铺投资热点区域的市场状况分析和影响商铺投资绩效的三类疑难问题解析。本书内容由浅入深地为投资者展示一个具有远见的投资视角，将投资者提升到一个精湛的投资高度。

图书在版编目(CIP)数据

铺在人为：打造金铺的私人投资全攻略/中国房产信息集团编著. —北京：机械工业出版社，2010.7

(个人房地产投资丛书)

ISBN 978 - 7 - 111 - 31777 - 7

I. ①铺… II. ①中… III. ①房地产—私人投资 IV. ①F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 173399 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

策划编辑：闫云霞 责任编辑：张荣荣

责任印制：李 妍

北京富生印刷厂印刷

2011 年 1 月第 1 版第 1 次印刷

152mm×235mm·14.75 印张·250 千字

标准书号：ISBN 978 - 7 - 111 - 31777 - 7

定价：45.00 元

凡购本书，如有缺页、倒页、脱页，由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服务中心：(010)88361066

门户网：<http://www.cmpbook.com>

销售一部：(010)68326294

教材网：<http://www.cmpedu.com>

销售二部：(010)88379649

封面无防伪标均为盗版

读者服务部：(010)68993821

● 编委会

编著单位：中国房产信息集团

总 编：周 忻 张永岳

编 委：丁祖昱 罗 军 张 燕 金仲敏 喻颖正 陈小平 彭加亮 龙胜平

刘文超 于丹丹 黄子宁 吴 洋 章伟杰 陈啸天 肖 鹏 张兆娟

陈倍麟 李敏珠 汪 波 杨 莹 叶 婷 刘丽娟

主 编：丁祖昱

执行主编：刘丽娟 仲文佳

美术编辑：杨春烨

特约校审：顾芳恒 李白玉 李石养 罗克娜

专业支持：  *E-house China* 易居中国研发机构
R&D INSTITUTE

网站支持：  **sina** 新浪乐居

DiChan.^{beta}
com
中 国 地 产 网

 **中国房商网**
Winfang.com

序言



管用的个人房产投资圣经

国外把个人理财分为生活理财与投资理财两部分。生活理财，指的是如何把未来妥善安排好，不断提高生活品质，即使到老年，也能保持相当高的生活水平；投资理财，指的是不断调整存款、股票、基金、债券、房地产等投资组合，取得最好的回报。投资理财才能真正帮助一个人实现财务自由。

随着中国投资市场的不断扩展，越来越多的人开始熟悉理财产品及理财方式，并加入到了投资理财的队伍中来。房产投资一直被视为一种稳妥的、高回报的投资品种，受到投资者的青睐。

住宅、商铺、写字楼及产权式酒店等都是个人投资房地产领域不错的选择。但由于产品性质不同，投资策略及投资风险也各不相同。没有专业知识的投资新手，如何加入房产投资，实现财富的三级跳？自有资金少，如何利用银行的财务杠杆进行资本运作？温州炒房团这些房产投资高手们有哪些房产投资的独门绝技？地段与价格，如何在投资中权衡二者的加权系数，获取最高的投资回报？合同关乎成败，签署合同前要做足哪些功课，合同中又存在着哪些陷阱？房产投资中暗藏着哪些投资风险，如何规避这些投资暗礁？



个人房地产投资丛书一套四本：《以宅生金—高回报的住宅投资智慧》、《铺在人为—打造金铺的私人投资全攻略》、《制胜写字楼—私人投资全攻略》、《一店万利—产权式酒店的高利润投资术》。在这套丛书中，您不但能找到上述问题的答案，还能获得更多的思想启发、实战技能、投资技巧。书中每一个观点的提炼都是投资高手们在房产投资领域中摸爬滚打得来的。

投资也是门学问，学习它需要付出努力和代价。在成长为一名成功的投资者的道路上，如何不走弯路，少交学费？本套丛书无疑就像房产投资者的导师，引领投资者们朝正确的方向，一步步向前迈进。

用购买一套书的代价去换取别人用血和泪换来的投资圣经，这完全符合投资中低投入、高回报的投资准则。个人房地产投资丛书是房产投资者们在资本市场运作的激流中值得拥有的一套实战技能手册。

编者

2010-10-01

目录

CONTENTS

序言

001 | 第一章 |

修炼投资基本功，在商铺市场淘金

002 修炼一 完备掌握商铺投资基本要素

002 一、商铺有很多投资种类

009 二、精确掌握各类商铺投资升值特点

011 三、按照商铺投资形式找准投资偏好

014 四、透彻研究商铺投资贷款的相关规定

018 修炼二 打造旺铺一定要具备现代理财观

018 理财观一：全面地评估商铺物业的价值

020 理财观二：找准判断好商铺物业的标准

021 理财观三：清晰把握商铺投资的各项税费

024 理财观四：选择合适的经营者利于收取回报

024 理财观五：准确计算商铺投资的回报率

029 修炼三 解读商铺投资最常见的十大误区

029 误区之一：开发商实力强、信息好的项目就值得投资

030 误区之二：好地段决定一切

031 误区之三：售价越高未来回报也会越高

032 误区之四：投资现在就是投资将来

033 误区之五：商铺租金高低决定投资价值

034 误区之六：人流量大就代表客流多

037 误区之七：商铺使用率越高越好

038 误区之八：银行贷款资金越多越好

040 误区之九：带租约销售和售后返租的商铺稳赚不赔

042 误区之十：铺面房和铺位房一概而论

046 修炼四 全面具备规避投资风险意识

046 一、商铺投资在使用过程中的风险

048 二、商铺投资的政策风险

052 三、售后返租模式的风险

054 四、房地产投资组合是分散投资风险的有效途径

059 | 第二章 |

打造旺铺 精细处理投资三大核心事项

060 事项一 选准黄金铺址，掌握商铺升值攻略

060 攻略一：是否处于核心商圈

060 攻略二：找准地区商圈的可能变动因素

061 攻略三：一定要衡量主力店效应

061 攻略四：有广场就可能有冲天人气

061 攻略五：考虑到品牌店效应

062 攻略六：研究立地条件

063 攻略七：权衡商铺的通用性

063 攻略八：考虑周边租金水平

065 事项二 把握选铺三大诀窍，出手即盈利

065 诀窍一：选铺从周边环境开始选起

065 诀窍二：选择适合商铺投资的地段

067 诀窍三：排除禁忌投资商铺的地段

068 诀窍四：选择适合自己的铺位

目 录

CONTENTS

073 事项三 注重商铺投资细节，圈定高利润金铺

073 细节一：关注产权，规避产权风险

076 细节二：投资商铺要注意规避“坑子铺”

078 细节三：特别注重商铺本身的结构和功能

083 | 第三章 |

七类商铺的投资策略要点解析

084 类型一 商业街商铺

084 一、商业街商铺的类型

087 二、商业街商铺的特点

090 三、商业街商铺的投资策略

100 类型二 市场类商铺

100 一、市场类商铺的类型

101 二、市场类商铺的特点

102 三、市场类商铺的投资策略

109 类型三 社区商铺

109 一、社区商铺的类型

109 二、社区商铺的特点

111 三、社区商铺的投资策略

117 类型四 住宅底商

117 一、住宅底层商铺的类型

- 119 二、住宅底商的特点
- 120 三、住宅底商的投资策略

124 类型五 百货商场、购物中心商铺

- 124 一、百货商场商铺的特点
- 125 二、购物中心商铺的特点
- 127 三、百货商场、购物中心商铺的投资策略

133 类型六 商务楼、写字楼商铺

- 133 一、商务楼、写字楼商铺的类型
- 133 二、商务楼、写字楼商铺的特点
- 134 三、商务楼、写字楼商铺的投资策略

138 类型七 交通设施商铺

- 138 一、交通设施商铺的类型
- 138 二、各类交通设施商铺的特点
- 141 三、交通设施商铺的投资策略

149 | 第四章 |

中国商铺投资热点区域的市场状况分析

150 珠三角地区 价格洼地投资前景好

- 150 一、广州商铺市场供过于求成为主旋律
- 153 二、深圳商铺投资略有降温，龙岗区仍是投资重点
- 161 三、珠三角1小时生活圈内的商铺吸引投资者

目 录

CONTENTS

166 长三角地区 市场投资势头良好

- 166 一、长三角地区商铺市场异地投资者增多
- 167 二、长三角三线城市商业地产投资优势显现
- 168 三、三大商业中心形成商业地产块状区域发展态势

172 其他地区 特别甄选热门投资市场

- 172 一、北京：理性化投资，谨慎投资“商场式产权商铺”
- 176 二、天津：未来的20年将是商铺投资兴起的20年
- 178 三、海口：商铺投资，馅饼虽大不好啃
- 179 四、成都：2009年成都商铺投资走高，是上年的1.2倍

191 | 第五章 |

影响商铺投资绩效的三类疑难问题解析

192 第一类 投资基本知识的10大关注问题解答

- 192 一、产权式商铺有哪些利弊？
- 194 二、开发方、经营方若为一体，能否主张共同担责？
- 195 三、买商铺投资只验“五证”够不够？
- 196 四、房屋买卖合同何种情况下无效？
- 197 五、商铺物业管理有哪些问题？
- 198 六、商铺投资能否成功的影响因素有哪些？
- 199 七、商铺的公摊问题如何处理？
- 199 八、商铺的相邻权是指什么？
- 200 九、只有预售契约的商铺可以购买吗？
- 200 十、商铺购买前要向房屋所在区房地产交易中心确认哪些信息？

203 第二类 投资攻略的10大关注问题解答

- 203 一、二手商铺投资具有哪些特征，有何注意细节？
- 205 二、投资者“养铺”的重点和难点是什么？
- 206 三、成功投资地铁物业的诀窍是什么？
- 206 四、如何计算与商铺投资相关的数据？
- 208 五、有没有降低商铺投资风险的办法？
- 209 六、如何挑选一个可养三代的商铺？
- 209 七、哪种商铺投资风险相对较低？
- 210 八、考虑投资商铺做餐饮业时，在商铺的内部结构上需要注意哪些事项？
- 210 九、选择商铺的面积和用途结构要注意哪几点内容？
- 211 十、如何判断商铺购买后是否能升值？

214 第三类 10大问题轻松解答投资步骤难点

- 214 一、入市购房投资需要准备多少钱，如何向银行贷款？
- 214 二、购买商铺时有哪些方面要注意？
- 215 三、有没有购房砍价省钱的窍门？
- 216 四、签约时应注意什么？
- 217 五、办理商铺过户需要缴纳哪些税？
- 218 六、商铺转让的步骤及注意事项有哪些？
- 219 七、商铺转租存在哪些法律问题？
- 220 八、许多承租人经常担心承租商铺后，业主将商铺出售了怎么办？
- 220 九、出租人和承租人的税费承担情况？
- 221 十、租赁合同登记备案，此登记的效力主要包括哪些内容？



商铺投资是一种不可多得的投资品种，它有较强的保值增值功能，而且风险小、回报高。鉴于上述投资特点，将进行商铺购买、租赁的行为称之为商铺投资。经常有投资者问及这样的问题：这个商铺值多少钱？其实这个问题的答案不在任何专家，也不在开发商那里，也许投资者应当自己去做一些小的研究，答案就在自己的手中。

修炼投资基本功， 在商铺市场淘金

《铺在人为》

CHAPTER 1 第一章



修炼一

完备掌握商铺投资基本要素

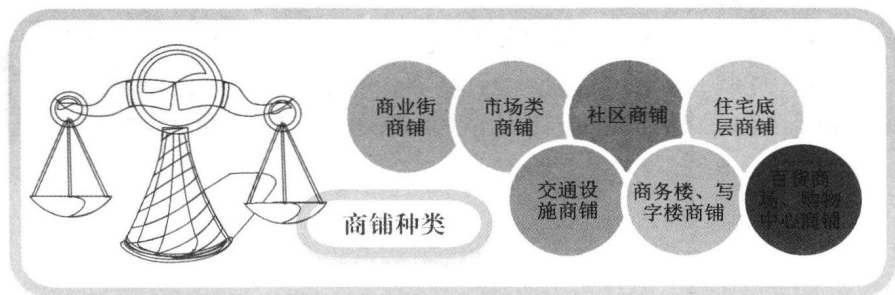
一、商铺有很多投资种类

2009年年中以来，楼市形势日益好转，在通胀预期的压力下，房产投资大热，而商铺投资因其具有保值增值潜力且租金收益稳定的特性深受广大投资者的青睐。在目前形势下，商铺投资为城市中产阶级所热衷，是相当不错的投资渠道之一，如何选择商铺投资的种类至关重要。

从商铺的概念可以看出，其范围极为宽泛，不对它进行有效分类是无法深入进行相关研究的，更不要说对商铺投资进行专业的剖析了。

商铺投资涉及到商业活动，类型多样，对投资者的要求远远高于住宅投资。作为一名商铺投资客，需要掌握一定的投资分析方法，了解商铺的类型和特点，才有可能在商海中淘到黄金。

1. 按照开发形式进行分类



(1) 商业街商铺：由沿街商铺聚势形成的购物步行街是形成黄金商铺的重要区域

商业街是商店、商场等密集的道路；是以平面形式按照街的形式布置的单层或多层商业房地产形式，其沿街两侧的铺面及商业楼里面的铺位都属于商业街商铺。在城市商业中心或住区中心，由沿街商铺聚势形成的购物步行街是

形成黄金商铺的重要区域。但这样传统的商业中心推出的新商铺非常少，投资机会非常少，投资时，应多注意新商圈，例如旧街通过改造后形成的新商业街，郊区城市商业中心的商业街，大型住区形成的商业街等，释放的商铺多，投资机会也多，如果及时发现并把握住机会，投资回报将会非常可观。

投资理念：

商业街商铺的经营情况完全依赖于整个商业街的经营状况：运营良好的商业街，其投资者大多数已经收益丰厚；运营不好的商业街，投资商、商铺租户、商铺经营者都面临损失。

投资忌讳：

对于规模超大，集中投放的商业街，应保持理性，另外对于缺乏有效人流，快行车道商业街商铺、缺乏停车位等交通设施的商业街商铺都须慎重对待。

（2）市场类商铺：某类综合商品批发、零售经营的商业楼宇里的铺位

在这里，所说的“市场”是指各种用于某类或综合商品批发、零售、经营的商业楼宇，大多是多层建筑，有些是单层建筑。这类市场里面的铺位即市场类商铺。

投资特点：

市场类商铺在零售业中所占比重比较高，在全国各地都有大量从事某种商品经营的专业批发和零售市场，比如图书交易市场、电子市场、家用电器市场、家具城、建材城等。

（3）社区商铺：设在住宅小区内，以提供社区便利消费为主的商铺

社区商铺指设在一定规模住宅小区内，以提供社区便利消费、充实社区生活为主的住宅底商型商铺，是目前增长数量最为迅速的商铺类型。典型的如北京的大型居住区天通苑、世纪城。其经营对象主要是住宅社区的居民。社区商铺的表现形式主要是1~3层商业楼或建筑底层商铺，有些铺面可以直接对外开门营业，但多数属于铺位形式。



社区商铺具有较强的针对性，主要服务于社区范围内人群，因此，投资时必须充分考虑附近楼盘的规模及入住率，还要分析该社区住户的年龄层、消费水平、行业的比例与分布等。而社区商铺的经营种类受到限制，只能根据社区内的消费习惯而定。但相对于其他类型的商铺，投资社区商铺的资金最少，风险也相对降低。社区商铺将成为潜力最大的商铺类型之一，这在业界已形成了共识。一般来说，一个新的社区只要项目定位准确，发展环境良好，随着社区的成熟所带来的商铺价值提升毋庸置疑。

投资理念：

社区商铺对支撑社区居民日常消费的作用较大。虽然小区商铺的投资回报率一般不及商业中心的商铺高，但其回报却较为稳定，风险相对较低，目前相对城区商铺来讲，其售价也相对较低，适合个人投资。

在投资中应尽量选择相对成熟或已有入住户的规模型项目，选择好具体位置。因为社区的商铺在销售时之间的价格差异不大，但不同位置的租金差别非常大，尽量购买距社区主入口附近的商铺单元，以提高投资收益。

（4）住宅底层商铺：位于住宅等建筑物底层的商用铺位

住宅底层商铺指位于住宅等建筑物底层（可能包括地下1、2层及地上1、2层，或其中部分楼层）的商用铺位。

投资忌讳：

住宅底层商铺是目前市场关注、投资者热衷的商铺投资形式，很多房地产开发商充分认可住宅底层商铺的巨大价值，不仅避免了过去住宅底层不好卖的尴尬局面，而且获得了更大的投资收益。对于住宅底层商铺的投资者来讲，鉴于住宅底层商铺上面建筑将会带来的稳定的客户流，住宅底层未来的客户基础将相对可靠，换言之，投资者的投资风险相对较小。

（5）百货商场、购物中心商铺：位于百货商场、各种类型购物中心里面的铺位

百货商场、购物中心商铺指百货商场、各种类型购物中心里面的铺位。百货

商场及各种类型购物中心的运营好坏对里面商铺的经营状况影响直接而深远。

此种类型商铺特点是投资门槛相对较低，有一定收益承诺保证，适合个人长线投资。但是从市场经验来看，此类型的商铺承担的风险也是较高的，因为它需要发展商进行准确的市场定位、完善的经营管理、有力的市场推广等，如果缺乏准确的市场分析，定位混乱，加之招商渠道不畅，缺乏经营租户支持，致使项目建成后无法正常开业或亏损经营，这样投资者的钱就打了水漂。

投资理念：

一、需要通过对商业市场大环境的分析，确定项目的定位是否符合地域商业市场的发展趋势，而不能盲目跟从广告宣传。比如像城区内小商品批发城之类的低层次市场，虽然有一定消费群，但随着城市消费水平的普遍升级，定位已不适应终端消费更新换代的要求，这种市场的租金收益也不可能太高，投资前景暗淡，需慎重介入。

二、要看一个市场或购物中心的招商和业态划分，继而确定其是否有充分的商户经营基础和市场消费支持；项目的营销代理商和经营管理公司对保证正确的招商、经营方向所采取的措施是否属实等。

005

投资忌讳：

投资此类商铺力戒盲从、跟风，应选择具备商业定位合理，业态划分清晰，具有后期专业管理的项目。

（6）商务楼、写字楼商铺：写字楼里面用于商业用途的商业空间

商务楼、写字楼商铺指诸如酒店、商住公寓、俱乐部、会所、展览中心、写字楼等建筑用于商业用途的商业空间。这类商铺的规模相对较小，但商业价值很值得关注。

商务中心商铺一般位于市区核心地段，规模大，周边商贸服务人员居多，因而向来受到投资者的青睐。商务中心商铺一般单价都比较高，投资成本大，适合投资预算大的投资者。由于供应量不多，热门商务中心的铺位更是“万金难求”，欲投资该类型商铺就必须看准时机。商务中心商铺有客流消费对象相对稳定、消费能力相对较高的特点。故在具体投资定位上，选择酒吧咖啡馆、健身健美中心、美容美发厅、高级餐厅等业态较为合适，投资这些优质地段的