



本期话题:如何选择投资回报更高的商铺? 本期嘉宾:郑州仟禧置业有限公司策划经理 樊绿营

商业地产投资 欲速则不达

记者:受新政影响,目前郑州住宅成交量锐减,但是商业地产却备受追捧,目前郑州商铺的投资回报率如何?与住宅相比,其投资价值体现在哪些方面?

樊绿营:郑州楼市受新政影响,售楼部人气依然低迷,加上国内投资渠道的狭窄,让不少拥有资金的人们把目光聚焦到商铺。俗话说“一铺养三代”,因此,在住宅投资受影响的情况下,很多投资者会把目光聚焦到商铺、写字楼上。

投资商铺、写字楼的收益主要来自其租金和物业增值两个方面:就租金而言,新的商业项目需要一定的培育期,而培育期的租金相对较低,一般在5%左右,静态投资回收期为20年,发展和成熟期租金呈现动态上升,动态投资回收期为10~15年。

至于价值增值方面,一方面是抗通胀的收益,另外对于比较新的区域的商铺、写字楼来说,升值空间还是比较大的,住宅有折旧率,但商铺通常是越往后越能体现其价值,像二七周边的成熟二手街铺,有些单价达到4万元/平方米,其增值空间是非常大的。

记者:现在,不少投资者对商铺、写

字楼很感兴趣,但是还存在着一些投资误区,有些人觉得商铺越小越好,有些人会盲目追求大面积,请您谈谈商铺、写字楼的投资需要避免哪些误区?

樊绿营:商业地产投资的确存在一些误区。但是最关键的是要选对合适的,大小并不是最重要的因素,这还要区分不同商业区域和情况而定。

就小区的分散性商铺来说,小面积的可能好一点,但是就商业中心区和商业街区来说,面积大一点可能更好。面积小一些的商铺,总价较低,大家会认为风险小一点,但是其门面会受到面积的制约,加上业态的局限,只能做小生意。

大商铺适应的业态比较多,比如一些品牌商家或者是旗舰店,对于面积的要求都是比较大的。若是经济实力可以承担,最好买几间连铺,大小搭配,这样可以进行自由组合,灵活搭配,而且可以分散风险。

还有一个常见的误区就是觉得大马路边的铺位价值高,其实并非如此。虽然有车流穿梭,但是大都是旺丁不旺财的,反倒是一些二线马路的街铺,会比较聚人聚财。

记者:请您谈谈投资者该从哪些方面来判断商铺的价值?

樊绿营:要选择一个好的商铺,首先要看区域价值,也就是这个区域未来的发展前景,包括人口密度以及消费水平和习惯。

仟禧桃源商城位于桃源路与兴华北街交汇处,四大科教区域为邻,二七商圈、碧沙岗商圈交织,城市捷运线中原路、陇海路、大学路、嵩山路近在咫尺,十余条公交线路门前穿行,地铁一号线出入口百米之距,大商超市汇聚超人气。日均百万人流量,成熟商圈,专业布局,强势消费人群,支撑统一业态规划。

就郑州来说,目前郑州中心区的土地越来越稀缺,城市不可能永远复制大型的商业 mall,尤其是在城市中心,因为土地资源有限,会更加趋向于类似 Block 街区这样的方式,像英国的牛顿街,法国的香榭丽舍大道和香港的柏丽大道等,都是 Block 国际街区的典型代表,很多世界级的名品都有专卖店分布其中,而且业态丰富。早期投资升值空间巨大。其次就是商铺周边的环境和经营定位,包括商业氛围

的打造等方面,好的规划和定位非常重要。

记者:仟禧·桃源商城的地理位置很独特,您认为其投资价值会有多大?

樊绿营:仟禧·桃源商城拥有优越的地理位置和教育资源。仟禧·桃源商城新掘金点在于他是托管式商铺。所谓投资托管式商铺是指业主购得商铺后将其交给专业商业运营管理公司经营,按合同约定在一定年限内得到一定百分点的投资收益。

桃源商城的租约期现已高达11年。预计10年后,投资者的租金收益可达10元/平方米/天左右,投资托管商铺是一个长期的过程,它不会因年龄增长而降低其投资价值。相反,会随着商圈的成熟不断升值,价值提升的同时,租金增长是必然的。桃源商城的发展具有自身独特优势,它依托绿城广场、地铁一号线之间的商业优势,发展迅猛。同时,在托管模式下桃源商城专业市场运营更有理由延长投资户投资商铺的年限。桃源商城“托管式”投资政策,将投资理念上升到了一个新的高度,低收入、高收益、稳回报。

资讯速递

正商红河谷项目奠基

本报讯 昨日,由河南正商置业有限公司开发的正商红河谷项目开工奠基仪式在新郑龙湖镇举行。

作为郑州市首个建立在森林、溪谷、坡地、河流上的豪宅社区,红河谷从项目立项开始,就受到省市政府的高度重视,肩负着“大郑州南部示范社区”的历史使命。

红河谷项目位于郑许产业带桥头堡,中州大道与西南绕城高速交汇处南500米。据了解,该项目占地约600亩,总建筑面积约50万平方米。项目规划有双拼别墅、联排别墅、花园洋房、电梯洋房、高层五种物业类型。建筑立面采用纯正的西班牙风格,西班牙风情结合坡地溪谷景观。社区内部配套极其完善,从教育、生活、商业、休闲娱乐等业主各方面的需求出发,规划有峡谷公园、会所、高端儿童艺术教育中心、双语幼儿园、双语小学、100亩湿地体育健身中心等,形成了一个完全独立于城市之外的“一站式”高端国际生活组团。(司琰璋 李慧静)

金水区房管局 确保辖区公房安全度汛

本报讯 近日,记者了解到,金水区住房保障和房地产管理局为确保辖区公房安全度汛做了大量工作。

从5月初开始,该局就制定了防汛工作方案,建立防汛工作领导小组,明确责任。按照方案,汛期该局坚持24小时全天候值班制度,并成立了45人的防汛抢险队伍,备足防汛物资,车辆10辆,铁锹390把,水泵5台等。同时,该局对辖区所有公房进行拉网式排查,查出危险房屋10处,面积385.19平方米,并对存在安全隐患的房屋投入近40万元资金进行整改,确保辖区公房安全度汛。(刘本华)

靓盘推荐

栏目记者 黄晓娟

六合幸福门



开发商:郑州市长城集团房屋开发有限公司

物业类别:高层普通住宅
项目地址:中原区建设路与秦岭路交会处
项目点评:5月23日,裕达国贸酒店内备受瞩目的六合幸福门盛大公开。据悉,六合幸福门项目是郑州市长城集团又一力作。楼盘紧邻建设路、秦岭路,属西城核心区域,周边遍布企事业单位、酒店、银行、医院、学校、公园等,良好的城市配套和科学的社区规划为人们营造了一个“出则繁华、入则宁静”的社区氛围。

金质新禧园



开发商:河南金质实业有限公司

物业类别:多层、高层普通住宅
项目地址:建设西路与工农路交叉口向北100米
项目点评:河南金质实业有限公司,成立14年。公司的企业发展理念是做全国性的诚信房地产开发商,先立足郑州,再辐射中原,然后走向全国。2010年,在郑州开发了两个新项目,一个是大学路的改造安置工程,一个是金质新禧园。心座、新都、天城丽景Townhouse、新城国际,每一个项目的耀世而出,都是一次品质飞跃的历程。

林溪湾



开发商:郑州新兴置业有限公司

物业类别:独栋别墅、双拼、联排
项目地址:龙湖镇轩辕路与学府路交会处
项目点评:林溪湾位于新郑市龙湖镇,项目总占地650亩,首批容积率约0.69,毗邻即将通车的郑新快速路,尊居龙湖南大学城的中心腹地,距离郑州市区25分钟车程。
项目由郑州新兴置业力邀国际顶级建筑规划公司加拿大ADS、世界景观设计公司香港贝尔高林等业内翘楚强强联手,以纯正的西班牙风格和对产品细节的严谨把控,力求把林溪湾打造成为中原顶级低密度生活区。

中原家居

栏目责编 冯成刚 电话 13633810755 E-mail: f10755@163.com

实创装修课堂

选砖五步走

瓷砖在家庭装饰中是非常常见的一种装饰材料,在家装主材中所占的比重也很大,由于业主对瓷砖的认识较少,在选购中也会存在着一些误区。所以,对初次装修如何选购瓷砖建议“五步走”,希望能为主带去帮助。

第一步:确定风格

在选择瓷砖之前,首先要考察房间的设计风格,根据居室采光强弱,面积大小,再来决定选择瓷砖的色彩、花纹,一般房间狭窄的以选用单色地砖为宜。

第二步:市场询价

没事的时候到建材市场收集各厂家宣传资料,问好价。如果有展销会、促销活动,不要错过良机,这时候可免费获得资料和提供咨询服务,且货源充足,品种齐全,质量普遍较好的,有挑选余地,购砖也能得到一定优惠。

第三步:行家咨询

向专家、行家以及购买瓷砖的用户咨询,总结多方面的经验,从中比较挑选,总结别人的经验教训,找出自己满意的品牌。

第四步:看品牌

因品牌代表企业的产品综合实力,它包括技术品质服务等内容。消费者在选购产品时一定要选择美誉度高、信誉度高的产品。另外,建材市场是各种瓷砖云集的地方,到建材市场买瓷砖,品质更有保证。不过也要看建材市场的信誉度以及管理规范模式等,越大越好。

第五步:看服务

一般来说,大公司、名牌企业的售前、售中、售后服务能力强,讲信用、重承诺,用户有什么问题,都会上门服务并给予技术解答。

木地板市场 消费者期盼出台统一标准

地板的分类除了方便购买,更意味着吸引眼球、区隔市场。于是,为了便于创造和炒作概念,吸引消费者,一些厂商就将地板炒出新概念。利用纷繁复杂的分类,不断地制造和炒作地板新概念,让消费者如同雾里看花。概念炒作之下,消费者如何选择?

本报记者 冯成刚 黄晓娟

木地板分类 国内外标准大同小异

在国际标准中,木地板按照材质主要分为强化木地板、实木地板两大类。强化地板指的是以高密度木纤维板作为基材,表层覆盖氧化铝耐磨层、密胺树脂浸渍的装饰层,加上底层树脂平衡层,在高温高压下黏合而成。对于强化地板的划分,国内与国际上的标准一致,消费者的认知也比较清晰。

对实木地板的定义,在欧美是一个大类别上的概念,包括独体实木、多层实木两种。

独体实木是从天然木材上直接切割而来,无需黏合。多层实木是由珍贵硬木表层、多层软木芯层组合的中间层及中硬度实木材质组合而成,保持了天然的美丽外观,在稳定性方面优于传统独体实木,有三层、五层甚至更复杂的结构。在标准体系中,明确指出,采用硬木

表层、高密度板作为中间层的地板也归在多层实木旗下,如最近引进中国市场的实木结构地板,它是实木地板的一个分支。

国内现状 地板业“概念飞舞”

在国内,面对激烈的市场竞争,各家企业为了自己的利益划分标准,实木、实木复合、三超实木、仿实木、全木……各种说法与定义不断推陈出新,漫天飞舞。一方面,厂家互相攻击,声称自己的划分才是“标准”,对方是炒作;另一方面,消费者在眼花缭乱的观念前不知所措,难以抉择。

独体实木由于生产工艺较为简单,对设备要求不高,因此最先获得发展,在很长时间内,人们印象中的地板只有独体实木一种。上世纪90年代中期引入的强化地板是大工业生产的产物,对整个

产业链要求严格;而工艺最复杂的多层实木地板,直到2000年左右才逐渐被消费者熟悉,并在近几年大受青睐。从环保、稳定与装饰性等多个角度考虑,多层实木与强化地板是未来发展的趋势。独体实木由于价格昂贵,对自然资源消耗严重,又不适合现代家居使用,因此在整体销售中的比率逐年下降。

消费者 盼业内统一标准出台

花样频出的市场,让消费者迫切期待厂家能结束叫法上的“群雄争霸”,而从产品角度提升品质。

只有一个标准统一的地板市场才能让消费者根据自身的需求进行科学选择,选得明白,买得放心。这就需要国内地板厂家打造统一的标准,尽早结束国内实木地板分类混乱的局面。

设计案例



设计说明:

本案设计重在利用简欧风格,将其贯穿在360平方米的有限空间。客厅主要墙面采用壁纸、镜子、油画,地面采用威尼斯商人艺术瓷砖。

在餐厅空间的利用上,采用壁挂式酒柜,田园式家具,打造无限空间的可能,处处体现业主的性格。旅行,是其生活中不可缺少的一部分,会用不同的方式珍藏每次旅行记忆,不仅是一种回味的重温,更是那份快乐的再次享受,为此休闲阳台是业主的自我自然生活表达,切合向上的人生高度。

本案的设计重点在于看似漫不经心,其实蕴藏着设计对于家庭新观念的大胆设想,色彩大胆运用,美克美家家具与威尼斯商人艺术瓷砖的完美结合,达到了业主对生活的最高理解,体现了一种随意的生活方式。



袁鹏 美颂雅庭河南设计师精英会高端设计中心艺术总监

●2002年毕业于郑州大学,曾在装饰行业行走多年。

●2006年创办SMILE空间设计工作室。

●现效力于美颂雅庭装饰,上层空间研发工作室。

设计理念:设计随意的、人文的、设计艺术的、生活的。

成功案例:禹州市独栋别墅、东方今典别墅、普罗旺世别墅、顺驰·中央特区、顺驰·第一大街、绿地·老街、中义·阿卡迪亚、绿城·百合公寓、天下城等。

壁纸的选择及清洁

壁纸的选购

●壁纸的表面是否存在色差、皱褶、气泡、壁纸的图案是否清晰,色彩是否均匀。我们选择时应选光洁度好的。

●用手摸摸壁纸,看纸的薄厚是否一致。若手感好,凹凸感强的产品,则应该成为首选的对象;还可裁一块墙纸的小样,用湿布擦拭纸面,看看是否有脱色的现象。

●还要看清所选购的壁纸的编号与批号是否一致。因为有的壁纸尽管是同一编号,但由于生产日期不同,颜色可能会发生细微差异,常常使客户在购买时难以察觉。再者每卷壁纸上的批号即是代表一种颜色,若壁纸的颜色不一致,会影响壁纸的清洁。

壁纸张贴及清洁

在张贴时,由于壁纸本身会吸水,因此应在胶水中加适量的白胶,以增强黏着力;另外不可使用硬质刮板而是用软毛刷,以避免损伤布面;若有胶水溢出,则用海绵吸除,以免损伤布面。

清洁时,先用吸尘器全面吸尘,接着稀释清洁剂并注入喷雾器,在墙纸上全面喷洒,大概作用10~15分钟后,污渍就会自动脱离纤维;在清洗后,用吸水机吸净已洗完的壁纸,让其完全干透。为了加快干透速率,可以开动壁纸吹干机。

晓娟整理

如果您有关于装修方面的疑问,请发电子邮件至 zrbzyls@163.com,我们将邀请专业人士为您解答。