

付五明:返租商铺有风险,投资客户需谨慎  
苏文:投资人在购买产权商铺时应擦亮眼睛

## 金印·现代城:安全的投资理财产品

对于个人投资者而言,商铺是一种房地产和理财产品结合的产品,是许多家庭满意的投资对象。但利益与风险并存,郑州市市场上的投资者一时迷失了方向:产权商铺到底该不该投资,这么高的回报是天上掉下来的馅饼还是地上冒出来的陷阱。

针对日前郑州市市场上商铺返租的乱象,记者走访了部分专家。河南姿华房地产开发有限公司总经理付五明在采访时明确指出:返租商铺有风险,投资客户需谨慎。而锦宏行房地产经纪公司总经理苏文在谈到商铺返租销售问题时更是一针见血地指出:“大多数售后包租类产权商铺不过是开发商想把卖不出去的房子卖出去罢了,并不是天上掉下的馅饼。投资人在购买产权商铺时应擦亮眼睛,仔细甄别。至于一些奇高回报率的项目,更应该引起投资人的警惕。”

### 高回报是否是事实,要看如何得到合理回报 承诺能否变成现实,要看项目有没有作担保

郑州市市场上大多数产权商铺的投资回报率在8%到10%之间,但有个别项目高到18%,甚至到所宣称的150%。针对这些反常现象,记者采访的绝大多数专家对如此高回报的产品表示担忧。

对于商业地产市场,采用售后包租模式的商铺项目比较合理的回报率应是多少呢?付五明表示:“大概在8%到10%之间,这是目前比较合理的投资回报率。对于一些体量较小、辐射范围小、业态定位

不够明确的项目,经营前期能做到6%已经很不容易了。”付五明的观点代表了业内的主流观点。根据市场规律,商铺投资大部分都是10~12年收回投资成本,因此8%左右的年回报率可以基本保证投资成本的收回。

苏文表示,无论是哪种类型的房地产投资,如何得到投资回报是非常重要的。投资首先要看项目本身的基本条件包括地理位置、业态定位、交通可达性等;其次是经营团队

是不是有经验,是不是品牌公司,有没有能力经营起来;再次还要看开发商的实力和资历。

为了保证开发商的承诺能够最终真的变成现实,还要看项目有没有作担保,专业担保公司提供的担保都能在业主不能如期得到租金回报时及时提供兑付,解决投资业主的后顾之忧。付五明介绍说:“拿金印·现代城为例,本项目在销售过程中借鉴了北京‘中信国安第一城’、‘中欣

戴斯酒店’、‘郁金香温泉花园’等项目的成功模式,在经过科学计算、合理预期的基础上,为投资人增加了银行和专业担保公司两道安全措施,保证投资人能如期拿到投资收益和本金。也就是说,假如万一经营收益不能够支付投资人,也有银行保证支付,假如万一银行也不能支付,还有专业担保公司,都是为了让开发商的承诺变成现实。这是目前国内最成功最安全的房地产投资理财模式了。”

### 弄清投资目的,投资是不是真能挣到钱 完善保障机制,租金回报能否及时兑付

“要弄清自己的投资目的,是不是能挣到钱,投资回报的保障机制是否完善,都是投资时要注意的问题。”在谈到投资房地产要注意的问题时,付五明分析说。

据介绍,根据目前市场上的产品特征,可以把基于房地产的投资产品分为两类:以持有可经营盈利的房地产面积为目的的产权类投资和以收取短期回报为目的,不重视产权持有的基于房地产的投资理财产品。前者大多有物业面积作保障,看似安全一些,但是不但投

资门槛高,投资期限长,回报难以确定,而且经营前景非专业人士不能预知;而后者投资门槛相对较低,适合于更广泛的投资人群。客户在购买这种产品时所应关注的是开发商的动机、合同和销售方案中的法律关系、担保机制和退出机制。

按照国际通行的惯例,现金流大小是评判一个商业项目或者证券化地产项目成功与否的最主要依据。许多人在判断地产项目的时候往往会就“地段”进行想当然。实际上,位于闹市区的失败

案例比比皆是,只有现金流,也就是能否挣到钱,才是判断一个项目成功的关键。

在保证开发商各种承诺从口头变为合同条款的基础上,还要具体看租金和本金是如何得到保障的,从项目本身的盈利能力,到开发公司的实力,再到看有没有银行或担保公司的介入。银行因为其强大的社会公信力而保证租金收益安全,而专业担保公司提供的担保都能在业主不能如期得到租金回报时及时提供兑付,解决投资业主的后顾之忧。

作为基于房地产的投资理财产品,退出机制非常关键。选择投资理财产品应选择信誉度高、规模大的公司,选择值得信任的品牌。如果是正规公司的产品,其退出机制也会相应完善,这对保障投资的利益非常重要。退出期限一般以2年、3年到5年为宜,也就是说,根据投资人所签合同的规定,2年、3年或5年后,投资人可以随时通过等值转售的方式将物权转售给经营公司,从而在如期收回租金回报之后收回投资本金,完美退场。

有商业投资机构研究部相关负责人说:“应该承认,产权式投资这种方式整合了开发商、经营公司和业主三者的资源和优势,是一种三赢的开发模式,因而吸引了市场的广泛关注。”

据他介绍,产权投资理财这一创新模式首推者当属北京“中信国安第一城”

项目,而且其推行后在房地产业界影响颇大。据曾经操作过第一城项目的苏文介绍,这种“产权投资理财”方式采用投资者投资置业、拥有产权,而交由开发商统一经营、管理,最终让投资业主稳定收益的模式,有效降低了投资门槛,同时,相对来说保证了收益的稳定性。

受此引导,目前,郑州房地产市场上也出现了令人放心的投资产品。

由郑州老牌开发商河南姿华房地产开发有限公司推出的“金印·现代城·城际酒店式写字楼”投资理财产品,由于其稳定的收益和较低的风险受到了越来越多投资者的欢迎。

记者通过该项目销售热线60105777了解到,该项目是一种创新的房地产短线家庭理财产品。最低投资门槛只有5万元人民币,家庭稍微有点存款的普通老百姓都可以考虑,购买位于经三路龙头位置的“金印·现代城”酒店式产权写字楼,该酒店式写字楼由专业酒店管理公司进行经营,每年按季度将固定的租金收益返还给投资者,租金收益率为10%,即,如果投资10万元购买房产,每年的纯租金收益就是1万元。更为特殊的是,这种投资最短期限可以只有2年,两年后如果不再满足于该租金收益,可以通过等值转售的方式将物业产权卖给经营管理公司,收回投资本金,全身而退。

据记者了解,该理财产品除了有金印·现代城城际酒店式写字楼的产权保障之外,还有国际物业管理行业中有劳斯莱斯之称的第一太平戴维斯的经营保障,但是对于投资人的租金收益和本金安全,更有银行提供的保证支付保障和由投资担保公司对该理财产品承担的履约担保责任。经过分析我们发现,金印·现代城的房子并不愁卖,开发商也并不像普通产权商铺的开发商那样是为了将房屋销售出去才出此策略,因为客户两年后可以选择通过等值转售的办法将房屋卖给经营管理公司,从而在安全收取每年10%租金收益的前提下安全撤回投资本金,完成一次基于房地产的投资理财活动。因此,这种产品被业内人士称为稳赚不赔的“房地产基金”。 张露露

金印·现代城,专家推荐安全产品  
产权投资理财,保证收益稳定性

#### 新闻链接

金印·现代城,作为中原金融第一街——经三路最后商务楼项目,“金印·现代城”在项目启动之初就受到业界的普遍看好和投资客户的普遍关注。该项目是河南姿华房地产开发有限公司在经过多年积累后于2007年重点打造的中高档商务楼项目。由中国科学院北京建筑设计公司担纲设计,以鲜明的“龙”型巨构,给人以巨大的视觉冲击,同时又将办公、小房型、商业、娱乐等功能系统统一到一个体系里,充分体现现代建筑高效、便捷的特点,同时,龙型建筑的设计理念还彰显了中原文化,体现了中原文化之深厚。小区占地面积31939.5平方米,总建筑面积17.7万平方米,共由6栋楼构成,其中住宅296套,小户型及办公单元大约472个单元、写字楼单元176个。

