

是投资空间巨大还是市场“虚火”过旺

商业地产 下一个被爆炒的“绿豆”？

专家提醒,政策尚不明朗,

投资商铺仍需谨慎

有人这样形容当下的商业地产,由于目前投资渠道的缺乏与通胀压力的存在,再加上很多炒作的因素,“商业地产”很可能成为下一个被爆炒的“大蒜”或“绿豆”。

傲立于本轮房地产调控之外的商业地产,会不会是投资领域的另一个世外桃源?

晚报记者 袁瑞清



相关评论

别让商业地产成为下一头“大蒜”

楼市新政调控下,商业地产一下子华丽转身,成为房地产企业眼中的“香饽饽”。

万科、华润置地、保利、雅居乐等房地产企业纷纷示好商业地产,游资又开始转向商业地产,但短期内商业地产不会成为中国房地产开发的主流。

因为商业地产的增值需要长时间的培养,更要通过商业的专业运营来提升地产的价值,热钱的浮躁与投机味与商业地产讲究的长期持有、务实运营的行业心态相违背。

由于目前投资渠道的缺乏与通胀压力的存在,一部分投资者客觀商业地产业这一领域也是情理之中,但千万别让商业地产成为下一个被爆炒的“大蒜”或“绿豆”。

业内人士给记者算了一笔账,抛去首付款的开支,商业地产投资还要考虑购置物业的税费、出租物业的税费、房产税、物业管理费、装修、家居、房屋折旧等需要缴纳的各种税费,约占投资额的20%。

晚报记者 袁瑞清

各方观点

商业地产是地产业的“研究生”
开发有风险,成功项目并不多见

“开发住宅的是小学生,开发别墅的是中学生,开发商业地产的则是大学生、研究生。”业界流行的说法形象地说明了商业地产的难度系数。

“住宅有两个利益相关者:开发商和消费者;商业地产则牵扯到四个利益相关者:开发商、投资人、经营者、消费者。”河南省商业经济研究所所长张进才说。

“商业地产和搞商业是两个不同的概念,就像地产与商业是两种不同的业态一样,把商业地产和商业都做得很成功的并不多见。”

就算业界老大——万科也曾从商业地产中抽身而出,将旗下的万佳百货出售给了其大股东——华润集团。

合富辉煌房地产(河南公司)市场研究部经理王二平认为,商业地产运营是一个涉及投资方、开发商和经营管理商三方合作的过程。

“省内很多商业地产开发企业从住宅开发起步,只管卖房不管经营,用炒作住宅项目方式炒作商业地产项目,造成投资收益不佳,导致投资者丧失信心。”

比如天旺广场、宝龙城市广场前期招商亦经历过很长的阵痛期。类似于郑州国贸中心、曼哈顿商业广场等较为成功的商业地产项目则不多。

“国内商业地产与国际先进商业地产的最大差异在于开发流程,这也是造成国内商业地产1/3不良资产的最大内因。”易居(中国)克而瑞郑州机构总经理赵爽如此分析。

“要开发出完善的商业地产,不要求未卜先知,但必须对项目未来面临的可能风险有所准备,即所谓‘做对流程’的核心理念。”

赵爽认为,必须“招商前置,定位为‘先’,用‘招商指导定位,定位先于设计’才能降低商业地产项目的开发风险。”

晚报记者 袁瑞清



投资客押宝商业地产

温州民间资本也来郑州找商业项目了

在严厉的调整政策面前,究竟是投资风口浪尖的住宅,还是押宝稳步上升的商业?显然,不少人选择了后者。

之前一直设想投资几套住宅的李先生,上周最终还是在金水路某楼盘购买了两套商铺。他的转变与近期楼市的调控政策密切相关,在一系列新政以及“二套房贷”被严格执行后,住宅与商业几乎站上了等同的信贷门槛。

最近,去升龙商业广场询问商铺的购房者明显增多,类似情况同样出现在其他一些商业及城市综合体项目上,比如,金智·万博商城、宝龙城市广场、绿地·原盛国际中心等。

嵩山路上的亚星财富广场,从今年4月至今的均价,已经从13000元/平方米上涨到了15000元/平方米,但看房者不减反增,周签四五单的成绩在以前是很少见的。”

合富辉煌房地产(河南公司)提供的数据显示,4月份,郑州非住宅批准预售面积为21.46万平方米,成交面积为17.44万平方米,比3月多卖了8.8万平方米,成交套数为1267套,比3月多卖了598套。

在新浪乐居最近举办的一次商业地产高峰论坛上,中国服装商贸委员会秘书长成长文透露,一股来自温州的民间资本,正在郑州四处找寻商业地产项目,“商铺、旧城改造、步行街、商贸城,他们都非常感兴趣。”

商业地产回报率是住宅3倍

真正吸引投资者的,是商业地产租金的高回报率。

“之前是住宅首付两成,商业首付五成,但如今站到了同一起跑线上。”上海绿地集团中原房地产事业部营销总监白伊剑说,“在这种情况下,租赁回报更高的商铺、写字楼吸引力就显露出来。”

真正吸引投资者的,是商业地产租金的高回报率。

以嵩山南路某楼盘为例,假设100平方米的商铺和住宅各一套,让我们简单比较一下其目前的年租金回报率。

商铺:商铺均价为15000元/平方米,按50%的首付比例,首付投入75万元,按等额本息还款法1.1倍利率10年期,资金总额为177万元。月租金为每月每平方米60元,则年租金收入为7.2万元,假设房价不涨,利息不变,则年回报率为5%左右。

住宅:住宅均价为5600元/平方米,按50%的首付比例,首付投入28万元,按等额本息还款法1.1倍利率30年期,资金总额为91.9万元。月租金1800元,则年租金收入为21600元,假设房价不涨,利息不变,年回报率在2%左右。

在当前政策下,郑州商业地产的年租金回报率,已经是住宅的3倍左右。

商业地产投资仍需谨慎

投资门槛高,获利期限长,政策不明朗

商业地产真的会成为下一个投资富矿吗?

“不能这么简单地认为,在实际操作过程中,商业地产还有许多门槛有待迈过。”河南王牌企业刘董事长上官同君认为,住宅可是说是短期炒作,而商业地产多为长线获利,投资客面对的不会只是转变投资产品这么简单。

合富辉煌房地产(河南公司)市场研究部经理王二平说,在住宅市场具有不确定因素的前提下,投资商业地产的确不失为一条新途径。“但与快产快销的住宅市场理念不同,商业地产属于经营性物业,其收益主要来源于长期稳定的租金收入,对后期运营状况依赖很重”。

对投资者而言,不可忽视的差别首先体现在信贷方面。比如贷款年限的差别,住宅的按揭期可以持续30年,而商用物业仅有10年。在转手交易环节,商业地产的流通税费也要比住宅高得多。

在开发流程中的贷款发放上,依银行惯例住宅封顶就可发放,商业地产则验收结束才能发放,而主体竣工和验收可以相差一年时间。

“商业地产投资金额本身就较高,这些细小的差别,也在一定程度上提高了商业地产的投资门槛。”某银行界人士表示。

蓝钻担保
理财年收益率高
房贷、车贷、房屋回购
400-6622-989